

Phụ lục 1.4: Chi tiết thông tin dự án được xác định đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Cần Thơ (đợt 1)

MÃ DỰ ÁN: NOXH-004

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG CÁI RĂNG

Địa điểm: phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

I. THÔNG TIN DỰ ÁN:

1. Tên dự án (dự kiến): Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phường Cái Răng.

2. Vị trí khu đất:

a) Khu đất “Bãi công trường 6”, do Nhà nước quản lý, thuộc thửa đất số 2067, tờ bản đồ số 01, phường Cái Răng, thành phố Cần Thơ (trước đây là phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ).

b) Tọa độ tổng thể vị trí khu đất: 9°59'20.8"N - 105°45'01.1"E (theo hệ tọa độ Latitude/Longitude trên nền tảng bản đồ số Google Maps).

3. Mục tiêu đầu tư

a) Góp phần hoàn thành chỉ tiêu Đề án xây dựng 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023;

b) Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2025-2030;

c) Hình thành khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

d) Tạo quỹ nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

4. Sơ bộ quy mô

4.1 Quy mô quỹ đất:

Tổng khu đất có diện tích 73.986,6m² (trong đó có 20.085,0m² diện tích đất chưa nhận tiền bồi thường và 3.233,8m² diện tích đất thuộc hành lang an toàn lưới điện), xác định theo mảnh trích đo địa chính số 112-2018, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái Răng lập ngày 24 tháng 8 năm 2018, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) xác nhận ngày 28 tháng 12 năm 2018.

4.2 Quy mô nhà ở xã hội:

a) Loại hình: Nhà ở xã hội dạng chung cư.

b) Quy mô nhà ở: Không giới hạn số lượng căn hộ; nhưng đảm bảo tối thiểu khoảng 2.000 căn hộ nhà ở xã hội dạng chung cư, tiêu chuẩn về căn hộ thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

c) Quy mô dân số: Trung bình 03 người/căn hộ.

5. Hiện trạng sử dụng đất:

a) Đất do Nhà nước quản lý, hiện trạng còn một số hộ dân chưa nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; cần thực hiện công tác kiểm đếm chi tiết và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định.

b) Khu vực có đường điện trung và cao thế hiện hữu, do đó phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn hành lang lưới điện theo đúng quy định hiện hành.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ, phạm vi khu đất lập quy hoạch nằm trong phạm vi phát triển đô thị thuộc Khu đô thị công nghiệp Cái Răng, được định hướng là đất ở xây dựng mới.

b) Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phạm vi khu đất lập quy hoạch thuộc ô quy hoạch có chức năng là đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở...) và đơn vị ở - nhóm nhà ở xây dựng mới.

c) Trường hợp có quy định khác về quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp thẩm quyền phê duyệt, thì thực hiện theo nội dung được cấp thẩm quyền phê duyệt.

7. Sơ bộ về tổng vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư dự án (tạm tính): **3.150 tỷ đồng** (*Ba nghìn một trăm năm mươi tỷ đồng*), trong đó:

a) Khoảng **3.087 tỷ đồng**, là chi phí đầu tư xây dựng chung cư nhà ở xã hội tạm xác định trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư trung bình 09 tầng, không có tầng hầm, theo hướng dẫn tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

b) Khoảng **63 tỷ đồng**, là chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tạm xác định trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô dưới 20 ha, theo hướng dẫn tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

c) Tổng vốn đầu tư chưa bao gồm: Chi phí xây dựng nhà ở riêng lẻ theo cơ chế ưu đãi nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội; chi phí đo đạc, hỗ trợ, đền bù, di dời, tái định cư (nếu có)...

8. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tổng thời gian thực hiện: 48 tháng kể từ ngày được cấp có thẩm quyền giao đất để thực hiện dự án, nhưng không vượt quá ngày 31 tháng 5 năm 2030.

b) Nhà đầu tư được đề xuất phương án phân kỳ đầu tư, phù hợp với kế hoạch chi trả, di dời, đền bù tái định cư, bảo đảm tính khả thi và hiệu quả đầu tư của dự án.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư

Dự án được hưởng các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo:

- a) Quy định của pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.
- b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ (nếu có);

10. Lưu ý Nhà đầu tư:

a) Trường hợp nhà đầu tư đề xuất nội dung dự án khác với thông tin do cơ quan nhà nước công bố, phải bổ sung hồ sơ thuyết minh và các tài liệu chứng minh cơ sở của nội dung đề xuất liên quan (nếu có) theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ.

b) Tên dự án sẽ được xác định chính thức tại giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định pháp luật.

c) Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền giao đất để thực hiện dự án, trường hợp nhà đầu tư không khởi công xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ xem xét thu hồi quyết định và xử lý theo quy định của pháp luật.

d) Nhà đầu tư được chủ động tổ chức khảo sát hiện trường khu đất thực hiện dự án kể từ ngày Sở Xây dựng ban hành Thông báo công bố thông tin, nhưng phải bảo đảm an toàn, an ninh trật tự và không làm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư đang sinh sống tại khu vực lân cận dự án.

đ) Việc đo đạc, kiểm đếm, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về đất đai, nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

II. THỜI GIAN CÔNG BỐ CÔNG KHAI:

Thông tin dự án được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ... tháng ... năm 2026 đến hết ngày ... tháng ... năm 2026.

III. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC TIẾP NHẬN HỒ SƠ

1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ:

Từ ngày ... tháng ... năm 2026 đến hết ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Hình thức tiếp nhận hồ sơ:

a) Nộp trực tiếp tại Bộ phận một cửa Sở Xây dựng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Cần Thơ.

b) Hoặc thông qua dịch vụ bưu chính về Bộ phận một cửa Sở Xây dựng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Cần Thơ.

c) Hoặc thông qua Hệ thống Dịch vụ công trực tuyến.

3. Địa điểm tiếp nhận hồ sơ:

a) Bộ phận một cửa Sở Xây dựng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số 109, đường Nguyễn Trãi, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

b) Cổng Dịch vụ công Quốc gia.

4. Thành phần hồ sơ, số lượng hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ:

- Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

- Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản.

- Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư (về năng lực tài chính; kinh nghiệm hoặc nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước).

- Trường hợp nhà đầu tư có đề xuất về dự án khác với thông tin do cơ quan nhà nước công bố thì bổ sung tài liệu thuyết minh các nội dung khác của dự án.

b) Số lượng hồ sơ:

01 (một) bộ hồ sơ bản giấy và 01 (một) USB chứa đầy đủ các tập tin số hóa của hồ sơ, phải đảm bảo thông tin cung cấp trong USB không khác với bản giấy. (Theo danh mục thủ tục hành chính ban hành tại Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về phê duyệt danh mục thủ tục hành chính thực hiện tiếp nhận và trả kết quả giải quyết không phụ thuộc vào địa giới hành chính lĩnh vực xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ; Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về công bố Danh mục thủ tục hành chính và phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng.)

IV. HỒ SƠ ĐÍNH KÈM CHI TIẾT THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Mã dự án: NOXH-004.

2. Hồ sơ đính kèm:

a) Quyết định phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2025-2030.

c) Mảnh trích đo địa chính số 112-2018, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái Răng lập ngày 24 tháng 8 năm 2018, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) xác nhận ngày 28 tháng 12 năm 2018.

d) Mẫu văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

đ) Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về phê duyệt danh mục thủ tục hành chính thực hiện tiếp nhận và trả kết quả giải quyết không phụ thuộc vào địa giới hành chính lĩnh vực xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ; Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về công bố Danh mục thủ tục hành chính và phê duyệt Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng. *(Quy trình QT-53/NO: Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương)./.*