

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày / /2024)

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 -2030”;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội tập trung tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện, nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư và hồ sơ yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đối với 02 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập (tập trung) trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4618/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Đông Anh;

Căn cứ Thông báo số 500-TB/BCS ngày 08/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội về kết luận của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố chỉ đạo chung về các dự án đầu tư theo hình thức đấu thầu;

Căn cứ Thông báo số 420-TB/BCS ngày 22/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về kết luận của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố về chủ trương đầu tư các Dự án đầu tư xây dựng: Khu đô thị mới - Nhà ở xã hội Tiên Dương 1 và Khu đô thị mới - Nhà ở xã hội Tiên Dương 2 tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ Thông báo số 463/TB-VP ngày 04/10/2024 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về kết luận của Lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp xem xét, tháo gỡ vướng mắc để hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư 02 Dự án đầu tư: xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1 và xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 2 tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 8235/SXD-PTĐT ngày 08/10/2024 về việc hoàn thiện hồ sơ đề xuất 02 dự án đầu tư: xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1 và xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 2 theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 463/TB-VP ngày 04/10/2024 kèm theo hồ sơ;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, Ngành Thành phố, UBND huyện Đông Anh được tổng hợp tại các Văn bản số 2265/KH&ĐT-ĐT ngày 23/5/2024, số 2382/KH&ĐT-ĐT ngày 31/5/2024, các Báo cáo số 227/BC-KH&ĐT ngày 07/5/2024, số 361/BC-KH&ĐT ngày 24/6/2024, số 433/BC-KH&ĐT ngày 31/7/2024, số 534/BC-KH&ĐT ngày 12/9/2024, số 613/BC-KH&ĐT ngày 28/10/2024, số 694/BC-KH&ĐT ngày 12/12/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 2 tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh với nội dung như sau:

- 1. Tên dự án đầu tư:** xây dựng Khu nhà ở xã hội Tiên Dương 2.
- 2. Địa điểm thực hiện:** xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.
- 3. Mục tiêu đầu tư:** triển khai cụ thể hóa Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án thí điểm Khu nhà ở xã hội tập trung được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt; xây dựng một khu nhà ở xã hội tập trung đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bổ sung vào quỹ nhà ở của thành phố Hà Nội, tạo cảnh quan đô thị và góp phần phát triển kinh tế, xã hội khu vực.

**4. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

**5. Quy mô đầu tư:** Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 với quy mô sử dụng đất khoảng 394.900 m<sup>2</sup> trong đó:

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, kinh doanh, khai thác các công trình nhà ở xây dựng trên quỹ đất khoảng 146.265 m<sup>2</sup> (trong đó quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội khoảng 123.171 m<sup>2</sup>, quỹ đất để xây dựng nhà ở thương mại khoảng

23.094 m<sup>2</sup>) với tổng số khoảng 3.458 căn nhà, khoảng 267.526 m<sup>2</sup> sàn sử dụng nhà ở; kinh doanh khai thác các công trình thương mại, dịch vụ xây dựng trên quỹ đất khoảng 6.677 m<sup>2</sup>; gồm:

+ Nhà ở chung cư xã hội khoảng 3.344 căn hộ, khoảng 210.537 m<sup>2</sup> sàn sử dụng, gồm: Căn hộ chung cư để cho thuê (tối thiểu 20%) với 669 căn hộ, 42.107 m<sup>2</sup> sàn; căn hộ chung cư để cho thuê mua (tối thiểu 10%) với 334 căn hộ, 21.054 m<sup>2</sup> sàn; căn hộ chung cư để bán (tối đa 70%) với 2.341 căn hộ, 147.376 m<sup>2</sup> sàn. Diện tích mỗi căn hộ tối thiểu 25 m<sup>2</sup>, tối đa 70 m<sup>2</sup>; được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa nhưng không quá 10% và đảm bảo tỷ lệ số căn hộ diện tích trên 70 m<sup>2</sup> không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội tại Dự án.

+ Nhà ở thương mại thấp tầng biệt thự, liền kề: 114 căn nhà, 56.989 m<sup>2</sup> sàn sử dụng.

+ Công trình dịch vụ, thương mại (tại các ô đất CC.DV01), khoảng 6.148 m<sup>2</sup> sàn sử dụng.

- Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất, sau khi hoàn thành bàn giao cho Thành phố, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư xây dựng theo quy định, gồm:

+ Các công trình giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở) tại các ô đất MN-01, TH-01, TH-02 với tổng diện tích khoảng 32.434 m<sup>2</sup>.

+ 02 bãi đỗ xe tập trung tại các ô đất BDX-01, BDX-02 với tổng diện tích khoảng 12.236 m<sup>2</sup>.

- Nhà đầu tư đầu tư xây dựng công trình, sau khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan chuyên ngành hoặc chính quyền địa phương quản lý trên diện tích đất còn lại của Dự án, gồm:

+ Hệ thống đường giao thông Thành phố, khu vực, phân khu vực.

+ Hệ thống đường giao thông nội bộ khu đô thị.

+ Diện tích đất công cộng, cây xanh, đất cây xanh - thể dục thể thao.

+ Trạm xử lý nước thải, trạm biến áp.

**6. Vốn đầu tư:** Khoảng 6.841,667 tỷ đồng, trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện Dự án khoảng 6.367,787 tỷ đồng;

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 473,880 tỷ đồng.

**7. Tiến độ thực hiện:** Từ năm 2024 đến năm 2030.

**8. Thời hạn hoạt động:** 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

**9. Cơ chế đầu tư:**

Nhà đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng:

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và hợp pháp của thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án; về sự phù hợp quy định pháp luật đối với các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Rà soát, hoàn thiện hồ sơ Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp các nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận, đủ điều kiện để công bố, tổ chức đấu thầu theo quy định; lưu ý các nội dung Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị tại các Báo cáo số 534/BC-KH&ĐT ngày 12/9/2024, số 613/BC-KH&ĐT ngày 28/10/2024.

- Căn cứ ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác các sản phẩm nhà ở (các loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh) và các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố, phù hợp các nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

## 2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì tham mưu việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện Dự án theo quy định.

## 3. Các Sở, Ngành Thành phố, UBND huyện Đông Anh:

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và đề nghị của cơ quan chủ trì phối hợp thực hiện việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

## 4. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư, kinh doanh theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư, tiến độ được chấp thuận. Đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định, nội dung đầu tư, cam kết đầu tư và hoàn thành trước khi hoàn thành công trình nhà ở. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực; lập phương án trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị. Chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại cho người nước ngoài sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình; không được chuyển đơn vị khác thực hiện Dự án khi chưa được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

- Thực hiện công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội; chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư trình phê duyệt.

- Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, cấp điện sinh hoạt,

duy trì vệ sinh môi trường và chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh theo quy định.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở Ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Công an thành phố Hà Nội; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư./.

**TM. UỶ BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- Như mục 2 Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP;
- VP UBND TP: CVP; các PCVP;
- các Phòng ĐT, TNMT; TH;
- Lưu: VT, ĐT.

**Dương Đức Tuấn**