

Số: /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ
thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện dự án Khu đô thị Đồng Tiến**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/06/2023; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu ngày 29/11/2024; Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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 Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 295/TB-UBND ngày 07/7/2026 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Vương Quốc Tuấn, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 492-KL/TU ngày 14/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đồng Tiến, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của UBND phường Vạn Xuân tại Tờ trình số 123/TTr-UBND ngày 19/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Đồng Tiến, với nội dung sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị Đồng Tiến.

2. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại Quyết định số 5768/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Tiến - Z131.

- Xây dựng đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng tạo ra một khu đô thị mới văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình khác theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành.

- Tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực, góp phần giải quyết an sinh, ổn định và hiện đại hóa xã hội.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh, tăng nguồn thu cho Ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí.

3. Quy mô đầu tư:

a) Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án: Hệ thống giao thông; San nền; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống cấp nước; Hệ thống cấp điện (Trạm biến áp, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng); Hệ thống thông tin liên lạc; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống hào kỹ thuật; Khuôn viên cây xanh....

b) Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc

- Nhà ở thấp tầng: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các lô đất ở thuộc các ô DO-YB1, DO-YB2, DO-YB3, DO-YB4, DO-YB9, DO-YB10, DO-YB11, DO-YB12, DO-YB13, DO-YB14, DO-YB15, DO-YB16, DO-YB17, DO-YB18, DO-YB19. Tổng diện tích: 39.403,00 m², tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng 80%.

- Đất thương mại dịch vụ: Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ tại lô đất TM-01 có diện tích đất là 2.344 m², chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 60%.

- Nhà ở xã hội: Xây dựng công trình nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-1 có diện tích 23.147 m², mật độ xây dựng 55%, tầng cao xây dựng 6 tầng.

4. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): **1.557.831.000.000 đồng**. Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 1.462.906.000.000 đồng.
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 94.925.000.000 đồng.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp: Đất ở tổ dân phố Đại Cát.
- Phía Tây giáp: Khu đô thị Z131.
- Phía Nam giáp: Đất ở và đường Ba Hàng - Tiên Phong.
- Phía Bắc giáp: Đất ở tổ dân phố Đại Cát.

6. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất đề xuất dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hiện trạng sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Danh mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở đô thị	1.300	1,07
2	Đất cây lâu năm cùng thửa đất ở	777,8	0,64
3	Đất trồng lúa	106.500	87,43
4	Đất trồng cây hàng năm khác	9.665,30	7,93
5	Đất đường giao thông và kênh mương nội đồng	2.900,00	2,38
6	Đất nuôi trồng thủy sản	667,9	0,55
	Tổng cộng	121.811	100%

7. Diện tích thực hiện dự án: khoảng 12,18 ha.

8. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp.

(Có phụ lục 01 kèm theo)

9. Các chỉ tiêu quy hoạch: Các chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 5768/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồng Tiến - Z131.

(Có phụ lục 02 kèm theo)

10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

11. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất.

12. Bên mời thầu: UBND phường Vạn Xuân

13. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế
- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.

14. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: từ Quý III năm 2026.

15. Các nội dung có liên quan

15.1. Việc xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh:

Trường hợp dự án có nhu cầu bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Sở Xây dựng thực hiện lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 2 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026.

15.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Xây thô hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các lô đất ở thuộc các ô DO-YB1, DO-YB2, DO-YB3, DO-YB4, DO-YB9, DO-YB10, DO-YB11, DO-YB12, DO-YB13, DO-YB14, DO-YB15, DO-YB16, DO-YB17, DO-YB18, DO-YB19; tổng diện tích: 39.403,00 m².

- Đất ở tái định cư (dự kiến) 696,5 m².

- Xây dựng công trình nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-1 có diện tích 23.147 m².

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

15.3. Sơ bộ phân hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phân hạ tầng bàn giao lại cho địa phương

- Phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Nhà ở thương mại xây thô; Công trình thương mại dịch vụ; Công trình nhà ở xã hội.

- Phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý:

+ Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất giao thông, đất giáo dục, đất công cộng...bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

+ Quỹ đất ở tái định cư.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

II. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Đồng Tiến

Chi tiết theo phụ lục 03 kèm theo.

Điều 2. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND phường Vạn Xuân phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Đồng Tiến.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Vạn Xuân chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong đề xuất phê duyệt thông tin dự án đầu tư; thực hiện đăng tải thông tin dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

UBND phường Vạn Xuân thực hiện trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Điều 79 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025); tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định, quá trình thực hiện phải đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục, các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND phường Vạn Xuân thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

3. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với UBND phường Vạn Xuân và đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung phê duyệt thông tin dự án lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên; Chủ tịch UBND phường Vạn Xuân và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

Tâmtđ. QĐ.149.2026

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Linh

Phụ lục 01
Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	Chức năng sử dụng đất	Khu đô thị Đồng Tiến	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	63.246,5	52%
1.1	Đất ở mới	39.403,0	
1.2	Đất nhà ở xã hội	23.147,0	
1.3	Đất ở tái định cư	696,5	
2	Đất công cộng	1.004,5	0,8%
3	Đất thương mại	2.344,0	1,9%
4	Đất cây xanh	9.384,0	7,7%
5	Đất giáo dục	3.688,0	3,0%
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.154,7	3,4%
8	Đất giao thông	37.989,3	31,2%
TỔNG CỘNG		121.811,0	100,0%

Phụ lục 02
Bảng các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Ghi chú
			(m ²)	(%)	(tầng)	
	TỔNG CỘNG		122.027,0			
1	Đất ở		63.246,5			
-	Đất ở mới	DO	39.403,0	80	5	
-	Đất nhà ở xã hội	NOXH-1	23.147,0	60	6	
-	Đất ở tái định cư	TDC-01	696,5	80	5	
2	Đất công cộng		1.004,5			
-	Đất nhà văn hóa	CCVH-03	504,5	40	2	
-	Đất trạm y tế	CCYT-02	500	40	3	
3	Đất thương mại	TM	2.344	60	3	
4	Đất cây xanh	CX	9.384,0	5,00	1,00	
5	Đất giáo dục	GD-02	3.688	40	3	
6	Đất tín ngưỡng	TN-01	216,0			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	4.154,7			
8	Đất giao thông		37.989,3			

Phụ lục 03
Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động
lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Đồng Tiến

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

1. Dự án: Khu đô thị Đồng Tiến
2. Bên mời thầu: UBND phường Vạn Xuân
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:
 - Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế
 - Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: từ Quý III/2026.

Số TT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu	30 ngày (kể từ ngày phê duyệt giá trị tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m))	30				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình trình thẩm định)	45				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	50				
4	Đăng tải TBMT và Phát hành hồ sơ mời thầu; chuẩn bị, nộp hồ sơ dự thầu; Đóng thầu/Mở hồ sơ dự thầu	60 ngày (kể từ ngày phê duyệt HSMT)	110				

5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20 ngày	130				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10 ngày <i>(kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình thẩm định)</i>	140				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	05 ngày <i>(kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)</i>	145				