

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 dân cư Phương Độ**

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 291/TB-UBND ngày 03/7/2026 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 Thông báo số 487-KL/TU ngày 14/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phương Độ, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của UBND xã Phú Bình tại Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 21/4/2026, Văn bản số 1773/UBND-XDNN&MT ngày 18/6/2026 và hồ sơ, tài liệu kèm theo.

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 dân cư Phương Độ, với nội dung sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư Phương Độ.

2. Mục tiêu dự án

- Đầu tư xây dựng Khu dân cư Phương Độ xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Phương Độ, xã Xuân Phương, huyện Phú Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 25/7/2023;

- Tạo lập khu dân cư văn minh hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân khu vực và vùng lân cận với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho dân cư khu vực;

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: san nền; giao thông; thoát nước mưa; thoát nước thải và xử lý nước thải; cấp nước; cấp điện; thông tin liên lạc; cây xanh, bãi đỗ xe.

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

Đầu tư xây dựng 05 công trình Thương mại dịch vụ trên 05 lô đất gồm CNK-01, CNK-02, CNK-03, CNK-04 và CNK-05, với tổng diện tích khoảng 2,7412 ha.

4. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): **1.422.361.612.721 đồng** (làm tròn 1.422.361.613.000 đồng). Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 852.689.364.511 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 569.672.248.210 đồng.

5. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Tiếp giáp dân cư hiện hữu và Quốc lộ 37;

- Phía Nam: Tiếp giáp với Cụm công nghiệp Hạnh Phúc – Xuân Phương;

- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng và đường hiện hữu;

- Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp.

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:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	ONT	14.400,0	2,188%
2	Đất nông nghiệp		557.770,7	84,764%
2.1	Đất trồng lúa	LUC, LUK	516.778,2	78,535%
2.2	Đất trồng cây hàng năm khác (BHK)	BHK, HNK	26.742,2	4,064%
2.3	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	NTS	489,5	0,074%
2.4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	CLN	13.760,8	2,091%
3	Các loại đất khác còn lại khác	BCS, DCH, DGT, DTL, TIN, SON ...	85.855,7	13,047%
	TỔNG CỘNG		658.026,35	100,000%

7. Diện tích thực hiện dự án: khoảng 65,8 ha.

8. Mục đích sử dụng đất: *(Có phụ lục 01 kèm theo)*

9. Các chỉ tiêu quy hoạch: Các chỉ tiêu quy hoạch bảo tuân thủ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Phương Độ, xã Xuân Phương, huyện Phú Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 2397/QĐ-UBND ngày 25/7/2023.

(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: 60 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất.

12. Bên mời thầu: UBND xã Phú Bình

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

- Đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản đối với diện tích **218.359,49 m²**.

- Quỹ đất ở tái định cư đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật diện tích dự kiến 10.481,19 m².

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc phạm vi phải bố trí nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

15.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

+ Đầu tư xây dựng 05 công trình Thương mại dịch vụ trên 05 lô đất gồm CNK-01, CNK-02, CNK-03, CNK-04 và CNK-05.

- 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 phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng bàn giao lại cho địa phương

- Phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: đất ở, công trình thương mại dịch vụ.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng, khai thác, kinh doanh theo quy định.

- 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; hạ tầng xã hội (đất cây xanh, đất bãi để xe, đất giao thông, đất nhà văn hóa, đất y tế, 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: Dự kiến bố trí 10.481,19 m².

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 dân cư Phương Độ

Chi tiết theo phục lục 03 kèm theo.

Điều 2. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND xã Phú Bình phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phương Độ.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Phú Bình 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 xã Phú Bình 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 xã Phú Bình thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

3. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với UBND xã Phú Bình 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 xã Phú Bình 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.151.2026

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)

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn	228.840,68	34,78
2	Đất xây dựng công trình công cộng, sân tập luyện thể thao	28.314,82	4,30
2.1	Đất nhà văn hoá	6.443,96	
2.2	Đất trường học	9.962,70	
2.3	Đất y tế	2.433,06	
2.4	Sân tập luyện thể thao	9.475,10	
3	Đất cây xanh cảnh quan	95.937,68	14,58
4	Đất xây dựng khu dịch vụ thương mại	21.552,64	3,28
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	261.807,41	39,78
5.1	Bãi đỗ xe	4.623,27	
5.2	Đất đường giao thông	251.754,19	
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	5.429,95	
6	Đất sông, mặt nước chuyên dùng	21.573,12	3,28
Tổng diện tích		658.026,35	100,00

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 SDD	Ký hiệu	Diện tích đất	Mật độ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất ở nông thôn	OM	228.840,68	80	5	4,00
2	Đất xây dựng công trình công cộng, sân tập luyện thể thao	CC	28.314,82			
2.1	Đất nhà văn hoá		6.443,96	40	4	1,60
2.2	Đất trường học	CC-03	9.962,70	40	4	1,6
2.3	Đất y tế	CC-04	2.433,06	40	4	1,6
2.4	Sân tập luyện thể thao	CX-71	9.475,10	25	3	0,75
3	Đất cây xanh cảnh quan	CX	95.937,68			
4	Đất xây dựng khu dịch vụ thương mại	CNK	21.552,64	40	4	1,60
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	HTKT	261.807,41			
5.1	Đất bãi đỗ xe		4.623,27			
5.2	Đất đường giao thông		251.754,19			
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		5.429,95			
6	Đất sông, mặt nước chuyên dùng	MN	21.573,12			
	TỔNG DIỆN TÍCH		658.026,35			

Phụ lục 03
Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động
lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phương Độ

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

1. Dự án: Khu dân cư Phương Độ
2. Bên mời thầu: UBND xã Phú Bình
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				