

Số: /QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3

(cấp lần đầu: ngày tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì;

Căn cứ Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025;

Căn cứ Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy số 808-KL/TU ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3 thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì;

Theo Báo cáo thẩm định số 50/BC-STC ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Văn bản số 1028/STC-ĐKKD&PTDN ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3 với các nội dung sau đây:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3.

2. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc Khu nhà ở và Dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

3. Mục tiêu dự án

Hình thành khu nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình kiến trúc thuộc dự án; từng bước hoàn thiện các chỉ tiêu về nhà ở trên địa bàn thành phố Việt Trì theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2021-2030; đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; đồng thời góp phần hoàn thành mục tiêu thực hiện 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” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Quy mô dự án: Dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3 - thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bao gồm: Xây dựng 01 công trình nhà ở chung cư (15 tầng) và công trình nhà bảo vệ có hình thức kiến trúc đẹp; cây xanh công cộng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

4.1. Quy mô diện tích sử dụng đất

Tổng diện tích đất của Dự án Khu nhà ở xã hội cao tầng NO3 - thuộc Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì là 7.175,00 m² (0,7175 ha) được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025, cụ thể cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	Mật độ XD	Tầng cao xây dựng	Hệ số SD đất
				(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất xây dựng công trình			3.277,5	45,70	1-15	6,43
1	Đất xây dựng nhà ở chung cư		XH	3.243,5	45,20	15	
1.1	<i>Tầng hầm (Gồm: Không gian để xe; Khu kỹ thuật khác)</i>			6.597,9	91,96	1	
1.2	Phần đế			3.243,5	45,20	2	
	Tầng 1	Dự kiến: Không gian sinh				1	

STT	Loại đất	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích xây dựng	Mật độ XD	Tầng cao xây dựng	Hệ số SD đất
				(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
		<i>hoạt cộng đồng; Khu kinh doanh, dịch vụ; Khu để xe cho người khuyết tật; Sân, hành lang.</i>					
	Tầng 2	<i>Dự kiến: Trường mầm non; Khu kinh doanh, dịch vụ</i>				1	
1.3	Phần tháp (chung cư)					13	
	Tầng 3-15	<i>Dự kiến: Hành lang, khu kỹ thuật; Căn hộ.</i>					
1.4	Tầng mái					1	
		<i>Dự kiến: Không gian sinh hoạt + hành lang; Mái công trình</i>					
2	Đất nhà bảo vệ		BV	20,0	0,28	1	
3	Đất nhà trạm điện		TĐ	14,0	0,20	1	
II	Đất cây xanh công cộng		CX	1.446,4			
		<i>Khu cây xanh CX1</i>		<i>1.212,2</i>			
		<i>Khu cây xanh CX2</i>		<i>234,2</i>			
III	Đất sân, đường nội bộ		GT	2.451,1			
	Tổng diện tích:		NO3	7.175,0	45,70	1-15	6,43

4.2. Công trình kiến trúc

a. Công trình nhà ở

Xây dựng 01 công trình nhà ở chung cư (15 tầng), có ký hiệu XH, với diện tích 3.277,50 m². Mật độ xây dựng 45,70 %; tầng cao xây dựng 15 tầng; hệ số sử dụng đất 6,43 lần. Trong đó:

- Tầng hầm (Gồm: không gian để xe; khu kỹ thuật khác), diện tích xây dựng 6.597,90 m²;

- Phần đế diện tích xây dựng 3.243,50 m². Bao gồm:

+ Tầng 1 dự kiến: Không gian sinh hoạt cộng đồng; khu kinh doanh, dịch vụ; khu để xe cho người khuyết tật; sân, hành lang;

+ Tầng 2 dự kiến: Trường mầm non; Khu kinh doanh, dịch vụ.

- Phần tháp (chung cư) dự kiến: Từ tầng 3 đến tầng 15 gồm hành lang, khu kỹ thuật và căn hộ;

- Tầng mái dự kiến: Không gian sinh hoạt + hành lang; mái công trình.

b. Đất xây dựng công trình khác

- Đất xây dựng 01 công trình nhà bảo vệ, có ký hiệu BV, với diện tích 20,00 m². Mật độ xây dựng 0,28 %; tầng cao xây dựng 01 tầng;
- Đất xây dựng 01 công trình nhà trạm điện, có ký hiệu TĐ, với diện tích 14,00 m². Mật độ xây dựng 0,20 %; tầng cao xây dựng 01 tầng.

4.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, thành phố Việt Trì được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025.

4.4. Quy mô dân số: Dự kiến khu vực dự án dân số khoảng 1.560 người.

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

a) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

Tổng số 33.750m² sàn xây dựng, trong đó:

- + khoảng 390 căn hộ với diện tích sàn xây dựng nhà ở 32.500m²;
- + 1.250 m² sàn khu kinh doanh, dịch vụ.

b) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội khoảng 302 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 27.250m²;
- Bán 88 căn hộ, với diện tích sàn xây dựng 5.250m²;
- Kinh doanh 1.250m² sàn khu kinh doanh, dịch vụ.

4.6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án

a) Phương án đầu tư xây dựng

Sau khi tổ chức lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về Xây dựng, Đất đai, Nhà ở, Đầu tư, Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn thi hành;
- Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.
- Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau: (1) Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả của dự án; (2) Thực hiện công tác nghiệm thu công trình nhà ở, các công trình thuộc dự án (nếu nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng theo quy định) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; (3) Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án; (4) Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành; (5) Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

b) Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án

Nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo đồ án Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống hạ tầng trong phạm vi dự án; đảm bảo sự kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án.

Kết thúc đầu tư xây dựng, Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

4.7. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

5. Vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư dự kiến dự án: 581.238.000.000,0 đồng.

Chi phí trên chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

6. Thời hạn hoạt động dự án

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: Không có.
- Đối với đất ở: 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng với thời hạn lâu dài.
- Thời điểm tính thời hạn hoạt động của dự án: Từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

7. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hoàn thành, nghiệm thu dự án theo quy định trong năm 2028.

9. Công nghệ áp dụng: Không.

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu, đề xuất UBND tỉnh việc tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án nêu trên theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan để thủ tục giao đất, cho thuê đất; kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư; việc thực hiện các giải

pháp bảo vệ môi trường tại dự án; xử lý hoặc đề xuất cơ quan thẩm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

3. UBND thành phố Việt Trì (UBND cấp xã, phường sau ngày 01/7/2025) thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án theo quy định; phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện dự án theo quy định pháp luật; kịp thời báo cáo, đề xuất xử lý đối với các vi phạm của chủ đầu tư (nếu có).

4. Các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục Thuế khu vực VIII và các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

5. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn: (i) Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư theo đúng quy định của pháp luật; (ii) Lập bảng tiến độ tổng thể thực hiện dự án trình phê duyệt làm cơ sở quản lý, giám sát, tổ chức thực hiện; (iii) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành; (iv) Tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện các nội dung đầu tư đảm bảo đúng tiến độ; (v) Đề xuất phương án thu hồi vốn đầu tư dự án theo quy định pháp luật; (vi) Tuân thủ các quy định về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn lao động, các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực VIII; Chủ tịch UBND thành phố Việt Trì và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục thuế khu vực VIII, UBND thành phố Việt Trì và một bản được lưu tại UBND tỉnh Phú Thọ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực TU (để b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP;
- UBND phường Minh Phương;
- Lưu: VT, TN1, VX1, XD1(Q).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Huy Ngọc