ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1539 /QĐ-UBND	*Bắc Giang, ngày 27 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Căn cứ 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 Đất đai năm 2013; Luật bảo vệ môi trường năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đấu thầu năm 2014; Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 về Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định về thu tiền thuế đất, thuế mặt nước; số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 về về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/02/2021 hướng dẫn một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 30/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận Kết cấu công trình năm 2020; văn bản số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 06/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn Nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo kết luận số 782 -TB/TU ngày 27/12/2021 của Thường trực Tỉnh ủy;

Theo đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 503/TTr-UBND ngày 17/12/2021; của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 1000/BC-SKHĐT ngày 23/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.

3. Mục tiêu đầu tư, mục tiêu hoạt động của dự án

a. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang nhằm mục tiêu hoàn chỉnh đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh tại quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 20/11/2021, 1290/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân thành phố Bắc Giang và khu vực lân cận.

b. Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	**Mã ngành theo VSIC** *(mã ngành cấp 4)*
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở	4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223
2. Kinh doanh bất động sản đối với phần đất ở liên kề, chung cư cao tầng	6810

4. Quy mô đầu tư dự án

a. Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà chung cư hỗn hợp, thương mại đồng bộ theo đúng quy hoạch được duyệt, gồm:

- Đầu tư xây dựng 66 căn biệt thự (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) tại các phân lô có ký hiệu là A-BT-1, A-BT-2, B-BT-1, B-BT-2, B-BT-3 với tổng diện tích khu đất là 28.183m^2, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 3 tầng.

- Đầu tư xây dựng 43 căn nhà ở liền kề thấp tầng (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) tại các phân lô có ký hiệu C-LK-8, C-LK-9, C-LK-10 với tổng diện tích khu đất là 5.108 m^2, mật độ xây dựng từng lô ≤88%, tầng cao 4-5 tầng.

- Đầu tư xây dựng nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại các lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02 với tổng diện tích khu đất là 11.768m^2, mật độ xây dựng khối đế 53%, mật độ xây dựng khối tháp 40%, 01 tầng hầm và 28 tầng nổi.

b. Quy mô dân số: Khoảng 6.036 người.

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản là 109 căn nhà ở thấp tầng (liền kề và biệt thự) có xây thô hoàn thiện mặt tiền với tổng diện tích 33.291m^2 và khoảng 826 căn hộ ở cao tầng có kết hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp trên diện tích khu đất 11.768m^2.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

a. Tổng mức đầu tư của dự án: 2.071.693.000.000 đồng *(Hai nghìn không trăm bảy mươi mốt tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu đồng)*.

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án: Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư (30%): 621.507.900.000 đồng;

- Vốn vay thương mại và vốn huy động hợp pháp khác (70%): 1.450.185.100.000 đồng.

c. Dự kiến tiền sử dụng đất nộp NSNN: 974.975.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án

Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư (trong đó: Thời gian hoạt động đối với các công trình xây thô nhà ở thấp tầng liền kề, biệt thự là 05 năm).

7. Vị trí, ranh giới, diện tích thực hiện dự án:

7.1. Vị trí, ranh giới, diện tích dự án:

- Vị trí dự án: Thuộc Khu số 1,2,6,7, Khu đô thị phía Nam, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang.

- Ranh giới, diện tích:

+ Khu đất ở biệt thự tại các phân lô A-BT-1, A-BT-2, B-BT-1, B-BT-2, B-BT-3: Phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Văn Linh; phía Tây Bắc giáp đường

Nguyễn Thị Định; phía Đông Nam giáp đường nội bộ thuộc khu 1,2,6,7, KĐT phía Nam, phía Tây Nam giáp Bãi đỗ xe và Trung tâm thương mại GO. Diện tích: 28.183m^2.

+ Khu đất hỗn hợp (C-HH-01, C-HH-02) và liền kề (C-LK-8, C-LK-9, C-LK-10): Phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Văn Linh, phía Đông Nam giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, phía Tây Bắc giáp nhà ở phân lô liền kề hiện trạng, phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch đã xây dựng. Diện tích: 16.876m^2.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt.

- Dự án không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

7.2. Diện tích, quy mô sử dụng đất:

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 45.059m^2, trong đó:

+ 66 căn biệt thự tại các ô đất có ký hiệu A-BT, B-BT: 28.183 m^2.

+ 43 căn nhà ở liền kề thấp tầng tại các ô đất có ký hiệu C-LK diện tích: 5.108 m^2;

+ 02 tòa nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất có ký hiệu C-HH, diện tích: 11.768 m^2;

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Đầu tư xây dựng 66 căn biệt thự và 43 căn nhà ở liền kề thấp tầng: 24 tháng kể từ ngày được giao đất.

- Đối với nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại các lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02: 30 tháng kể từ ngày giao đất.

9. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Nhà nước giao 45.059m^2 đất ở có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá để thực hiện dự án tại các ô đất có ký hiệu C-HH-01, C-HH-02, C-LK-08, C-LK-09, C-LK-10, A-BT-1, A-BT -2, B-BT-1, B-BT-2, B-BT-3 thuộc phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang.

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, các quy định khác có liên quan và được xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10. Điều kiện đối với nhà đầu tư, các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan.

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

12. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 1000/BC-SKHĐT ngày 23/12/2021 của của Sở Kế hoạch và Đầu tư, hồ sơ pháp lý kèm theo.

Điều 2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức các công việc theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
+ LĐVP, TKCT, TH, KTN;
+ Lưu: VT, XD$_{Tuấn}$

TM. UBND TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Thế Tuấn