

Số: 73/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 27 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc 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;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Thông báo kết luận số 1587-TB/TU ngày 27/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu A và khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Văn bản số 2124/UBND-MCLT ngày 30/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Vũ Phúc; các văn

bản: Số 2740/UBND-CTXDGT ngày 30/6/2017, số 1269/UBND-CTXDGT ngày 23/3/2020, số 2482/UBND-KTXD ngày 27/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình; các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 1616/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình giai đoạn 2021-2030; số 1637/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình 05 năm giai đoạn 2021-2025; số 824/QĐ-UBND ngày 13/4/2017, số 745/QĐ-UBND ngày 11/3/2020, số 1342/QĐ-UBND ngày 08/5/2020 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình; các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình: Số 1360/QĐ-UBND ngày 14/4/2022, số 277/QĐ-UBND ngày 23/01/2024 phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình;

Căn cứ hồ sơ đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu A và khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long nộp ngày 09/5/2025, hoàn thiện nộp lại ngày 04/6/2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 341/BC-STC ngày 12/6/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU THĂNG LONG.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1000213793; Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 18/4/2025; Cơ quan cấp: Sở Tài chính tỉnh Thái Bình.

- Địa chỉ trụ sở: Km 3+500 đường Hùng Vương, phường Phú Khánh, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Mã số thuế: 1000213793; Điện thoại: 02273.834.219

- Fax: 02273.837.239 Email: tmdtlongtb@hn.vnn.vn

- Người đại diện: Ông Vũ Ngọc Anh; ngày sinh: 22/11/1971; Quốc tịch: Việt Nam; Địa chỉ thường trú: Thôn Sơn Đồng, xã Quỳnh Giao, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình, Việt Nam; Địa chỉ liên lạc: Thôn Sơn Đồng, xã Quỳnh Giao, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

2. Tên dự án đầu tư: Dự án khu nhà ở xã hội thuộc khu A và khu B, khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng mới khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ

tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bao gồm: 04 tòa nhà ở xã hội dạng chung cư; các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Việc đầu tư xây dựng dự án nhằm hiện thực hóa mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội của thành phố, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định và người dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng, môi trường sống; khai thác sử dụng quỹ đất hợp lý; thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội tại khu vực và góp phần đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội.

4. Quy mô đầu tư:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 17.998,7 m², trong đó: Ô đất OXH-02 có diện tích: 9.416,0 m², Ô đất OXH-03 có diện tích: 8.582,7 m².

b) Đầu tư xây dựng 04 tòa nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Ô đất OXH-02		Ô đất OXH-03	
		Tòa nhà ở xã hội 01	Tòa nhà ở xã hội 02	Tòa nhà ở xã hội 03	Tòa nhà ở xã hội 04
1	Diện tích đất xây dựng	1.698 m ²	1.698 m ²	1.698 m ²	1.698 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng	14.565,95 m ²	14.565,95 m ²	14.565,95 m ²	14.565,95 m ²
-	Tổng diện tích khu kỹ thuật, hành lang giao thông, để xe, dịch vụ phục vụ cho khu dân cư	3.777,85 m ²	3.787,45 m ²	3.787,45 m ²	3.787,45 m ²
-	Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ	1.136,90 m ²	749,70 m ²	749,70 m ²	749,70 m ²
-	Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội	9.651,20 m ²	10.028,80 m ²	10.028,80 m ²	10.028,80 m ²
3	Tầng cao	9 tầng	9 tầng	9 tầng	9 tầng
4	Số lượng căn hộ nhà ở xã hội	162 căn, diện tích từ 44,2 m ² đến 72 m ²	168 căn, diện tích từ 44,2 m ² đến 72 m ²	168 căn, diện tích từ 44,2 m ² đến 72 m ²	168 căn, diện tích từ 44,2 m ² đến 72 m ²
5	Mật độ xây dựng	36,07%		39,57 %	
6	Hệ số sử dụng đất	3,09 lần		3,39 lần	
7	Quy mô dân số	990 người		1.008 người	

c) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Tổng số lượng căn hộ nhà ở xã hội khoảng 666 căn: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật. Dự án không thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Sàn thương mại dịch vụ: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng tuân thủ theo đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt.

5. Vốn đầu tư của dự án:

a) Tổng vốn đầu tư dự kiến: 692.026.493.000 đồng

(Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi hai tỷ, không trăm hai mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: 575.815.309.020 đồng
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 13.956.089.387 đồng
- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: 43.277.954.474 đồng
- Chi phí dự phòng: 58.977.139.841 đồng

b) Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 139.000.000.000 đồng (tỷ lệ 20,1%).
- Vốn huy động (vay từ các tổ chức tín dụng): 553.026.493.000 đồng (tỷ lệ 79,9 %).

6. Thời hạn hoạt động của dự án:

- Đối với căn hộ nhà ở xã hội: 10 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Đối với sàn dịch vụ, thương mại: 49 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án:

Khu đất thực hiện dự án thuộc khu đất quy hoạch của Dự án khu dân cư xã Vũ Phúc thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình với ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đường quy hoạch tuyến 05;
- Phía Đông Nam giáp đường Doãn Khuê;
- Phía Tây Bắc giáp tuyến đường quy hoạch tuyến 25;
- Phía Tây Nam giáp ô đất quy hoạch.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án
- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: Đầu tư công

trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở 36 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình có quyết định giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

9. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu, số liệu, nội dung trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước và của tỉnh.

- Triển khai dự án theo đúng nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan; phải thực hiện chế độ báo cáo hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan; cung cấp văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Phải thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư sau khi được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư nhưng phải trước thời điểm được quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và được hoàn trả ký quỹ theo tiến độ dự án đầu tư.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật đầu tư.

Sở Tài chính và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan liên quan về thông tin và tính chính xác của các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục nhà ở và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật; thực hiện giám sát, đánh giá các nội dung theo quy định.

5. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư và thực hiện các nội dung dự án liên quan đến lĩnh vực quản lý theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thăng Long, một bản gửi Sở Tài chính, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan./. *Qu*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các phòng: NNTNMT, TH;
- Lưu: VT, KTGTXD.

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



Nguyễn Quang Hưng