

Số: 64/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày 25 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;*

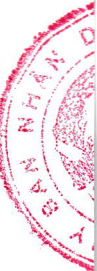
*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở;*

*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 1576-TB/TU ngày 25/6/2025 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc quỹ đất trong quy hoạch Dự án phát triển khu nhà ở thương mại tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình;*

*Căn cứ Văn bản số 649/UBND-CTXDGT ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển khu nhà ở thương*



mại tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, 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 1435/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án xây dựng tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình; số 1665/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án phát triển khu nhà ở thương mại tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình;

Căn cứ hồ sơ đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc quỹ đất trong quy hoạch Dự án phát triển khu nhà ở thương mại tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình của Công ty TNHH Machino Phú Xuân nộp ngày 24/3/2025, hoàn thiện nộp lại ngày 23/5/2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 334/BC-STC ngày 11/6/2025 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 TNHH MACHINO PHÚ XUÂN.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1001268964; Đăng ký lần đầu ngày 10/8/2023; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình.

- Địa chỉ trụ sở: L13-LK3 Khu đô thị Damsan, đường Quách Đình Bảo, xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

- Mã số thuế: 1001268964; Điện thoại: 02273650016

- Người đại diện: Ông Lương Văn Hòa; ngày sinh: 29/03/1980; Quốc tịch: Việt Nam; Địa chỉ thường trú: 94 Ngõ Thổ Quan, Thổ Quan, Đống Đa, Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: 94 Ngõ Thổ Quan, Thổ Quan, Đống Đa, Hà Nội; Điện thoại: 0936083680.

**2. Tên dự án đầu tư:** Dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc quỹ đất trong quy hoạch Dự án phát triển khu nhà ở thương mại tại phường Tiên Phong và xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội dạng chung cư cao tầng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh; đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nâng cao chất lượng cuộc sống cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; nâng cao hiệu quả sử dụng đất; góp phần chỉnh trang đô thị và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội tại

phường Tiền Phong và xã Phú Xuân thành phố Thái Bình và thực hiện mục tiêu trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố.

#### 4. Quy mô đầu tư:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 4.633,8 m<sup>2</sup>.

| TT  | NỘI DUNG                                                                | ĐƠN VỊ         | CHỈ TIÊU ĐỀ XUẤT DỰ ÁN | GHI CHÚ            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|
|     | CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC                                          |                |                        |                    |
| I   | Tổng Diện tích đất khu đất                                              | m <sup>2</sup> | 4.633,8                |                    |
| 1   | Đất hạ tầng kỹ thuật ( <i>sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan...</i> ) | m <sup>2</sup> | 2.023,8                |                    |
| 2   | Đất nhà ở xã hội                                                        | m <sup>2</sup> | 2.610,0                |                    |
| 3   | Hệ số sử dụng đất                                                       | lần            | 6,6                    |                    |
| II  | Diện tích đất xây dựng                                                  | m <sup>2</sup> | 2.610,0                |                    |
| 1   | Mật độ xây dựng                                                         | %              | 56,33%                 |                    |
| 2   | Số căn hộ nhà ở xã hội cao tầng                                         | căn            | 312,0                  |                    |
| 3   | Tầng cao                                                                | Tầng           | 15                     |                    |
| 4   | Diện tích sàn                                                           | m <sup>2</sup> |                        |                    |
| 4.1 | Diện tích sàn thương mại, sinh hoạt cộng đồng, diện tích khác           | m <sup>2</sup> | 2.610,0                | Tầng 1             |
|     | <i>Diện tích sàn thương mại dịch vụ</i>                                 | m <sup>2</sup> | 1.586,3                |                    |
|     | <i>Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng</i>                              | m <sup>2</sup> | 208,1                  |                    |
|     | <i>Diện tích khác</i>                                                   | m <sup>2</sup> | 815,6                  |                    |
| 4.2 | Diện tích để xe                                                         | m <sup>2</sup> | 2.610,0                | Tầng 2             |
| 4.3 | Diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội                                     | m <sup>2</sup> | 25.220,0               | Tầng 3 đến tầng 15 |
| 4.4 | <i>Diện tích sàn tầng tum</i>                                           | m <sup>2</sup> | 148                    |                    |
| 5   | Tổng diện tích sàn                                                      | m <sup>2</sup> | 30.558,0               |                    |

c) Quy mô dân số: Khoảng 766 người.

d) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Phần căn hộ nhà ở xã hội: Chủ đầu tư xây dựng và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người mua theo quy định. Dự án không thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Phần thương mại dịch vụ: Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật.

- Phần diện tích dùng chung (như phòng sinh hoạt cộng đồng, chỗ đỗ xe,...): Chủ đầu tư sẽ bàn giao cho các chủ sở hữu nhà ở theo quy định.

đ) 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 dự án:

a) Tổng vốn đầu tư: 388.501.163.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm linh một triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng: 294.989.720.000 đồng.
- Chi phí thiết bị: 32.826.838.000 đồng.
- Chi phí quản lý dự án: 5.336.125.000 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 16.644.509.000 đồng.
- Chi phí khác: 3.385.683.000 đồng.
- Chi phí dự phòng: 35.318.288.000 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.

- Vốn chủ sở hữu: 77.700.232.600 đồng (tỷ lệ 20%).
- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 310.800.930.400 đồng (tỷ lệ 80%).

### 6. Thời hạn hoạt động của dự án:

- Đối với phần thương mại dịch vụ: 50 năm kể từ ngày dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Đối với phần căn hộ nhà ở xã hội: 06 năm kể từ ngày dự án được cấp có thẩm quyền 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 nằm ở góc phía Đông Nam khu quy hoạch Dự án phát triển khu nhà ở thương mại tại phường Tiền Phong và xã Phú Xuân thành phố Thái Bình, với ranh giới:

- Phía Tây Nam: Giáp đường khu vực rộng 20,5m;
- Phía Đông Bắc và Tây Bắc: Giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và ô đất quy hoạch nhà ở thấp tầng.
- Phía Đông Nam: Giáp đường phân khu rộng 9m và khu dân cư hiện hữu.

### 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 và đưa công trình vào hoạt động: Đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở 24 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất.

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 TNHH Machino Phú Xuân, 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./. *Qua*

**Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Quang Hưng**