ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1660 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 16 tháng 6 năm 2023)

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật 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 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 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ 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 trưởng 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Kết luận số 174-KL/TU ngày 04/4/2022 của Thành ủy về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/04/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Nghị quyết số 51/NQ-HĐND ngày 19/10/2022 phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án đầu tư có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; danh mục các dự án đầu tư phải thu hồi đất; mức vốn ngân sách nhà nước cấp cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố năm 2022;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy Hải Phòng tại Thông báo số 1535-TB/TU ngày 08/6/2023 về chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Tờ trình số 137/TTr-SXD ngày 04/11/2022, Văn bản số 580/SXD - QLXD ngày 17/02/2023; số 1100/SXD-QLXD ngày 16/3/2023, số 2915/SXD-QLXD ngày 15/6/2023 và Đề xuất đầu tư cùng hồ sơ tài liệu bổ sung của Sở Xây dựng;

Xét báo cáo và đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 189/BC-KHĐT ngày 15/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.

3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội để bán và cho thuê (bán tối đa 80%, cho thuê tối thiểu 20%) nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển về nhà ở xã hội của thành phố; Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

- Đảm bảo mục tiêu phát triển diện tích nhà ở tại quận Lê Chân, đáp ứng nhu cầu ở cho người dân, đặc biệt là người dân tại các chung cư cũ trên địa bàn quận Lê Chân và đảm bảo về môi trường tạo cảnh quan khu vực dân cư đô thị hiện hữu; khuyến khích người dân sử dụng nhà ở chung cư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tiết kiệm quỹ đất đô thị và cung cấp các dịch vụ tập trung phục vụ cho đời sống của người dân.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 7,31 ha.

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: nhà ở xã hội, nhà ở thương mại (nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư) và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4.3. Quy mô xây dựng:

- Khu nhà ở xã hội: Diện tích 25.681 m^2, gồm 04 block nhà chung cư cao 15 tầng + tum, khoảng 1.880 căn hộ; tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 153.616 m^2.

- Khu nhà ở thương mại: Diện tích khoảng 6.372 m^2, khoảng 68 căn hộ, cao 05 tầng + tum, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 32.774 m^2 sàn. Đầu tư xây dựng thô, chỉ hoàn thiện mặt ngoài.

- Khu trường mầm non: Diện tích khoảng 4.536 m^2, quy mô khoảng 350 học sinh, cao 03 tầng + tum, mật độ xây dựng 40%; tổng diện tích sàn khoảng 5.988m^2 (Nhà đầu tư trúng đấu thầu Dự án sẽ xây dựng hoàn thiện công trình, quản lý sử dụng và tính toán phương án kinh doanh theo quy định. Nguồn kinh phí này không tính vào giá bán Nhà ở xã hội).

- Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên khu đất. Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ xây dựng một nửa còn lại của tuyến đường mặt cắt 13,5m giáp Khu tái định cư A52 trên địa bàn quận Lê Chân (nguồn kinh phí không tính vào giá bán Nhà ở xã hội).

4.4 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với các công trình hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án sẽ đầu tư đồng bộ, đảm bảo chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt và các thiết kế xây dựng công trình được thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Sau khi hoàn thành sẽ tổ chức thực hiện quản lý/bàn giao theo đúng quy định của pháp luật trong những bước tiếp theo.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị chức năng liên quan đầu tư kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật này cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kèm theo các tài liệu liên quan đến quá trình khai thác, vận hành của các công trình này.

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.939.564.782.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn chín trăm ba mươi chín tỷ, năm trăm sáu mươi tư triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình: 1.914.204.782.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 25.360.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố giao đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.

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 thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án: Triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác trong vòng 02 năm kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội;

- Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;

- Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

- Hỗ trợ Chủ đầu tư được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

- Hỗ trợ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:

- Đối trừ tiền sử dụng đất và lợi nhuận kinh doanh nhà ở thương mại của dự án vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Điều kiện này đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 9 Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BXD ngày 24/6/2021 của Bộ Xây dựng về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Điều 9, Điều 10 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng cũng như tạo sự cạnh tranh, tăng tính hấp dẫn trong lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (Nhà đầu tư sẽ có thêm lợi nhuận trong trường hợp có lợi nhuận từ phần bán nhà ở thương mại cao hơn 10%).

- Tính 01% chi phí hợp lý khác (quy định tại Điều 9, 10 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng), do phần lớn đối tượng thuê, mua nhà ở xã hội của dự án đã được xác định cụ thể (các đối tượng đang sinh sống trong các khu chung cư cũ trên địa bàn quận Lê Chân theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố).

- Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (trường mầm non...) trong phạm vi dự án nhằm đảm bảo tính đồng bộ, đáp ứng yêu cầu đối với đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng. Đồng thời Nhà đầu tư trúng đấu thầu Dự án sẽ xây dựng hoàn thiện Trường mầm non theo quy hoạch và một nửa còn lại của tuyến đường mặt cắt 13,5m giáp Khu tái định cư A52 trên địa bàn quận Lê Chân (nguồn kinh phí này không tính vào giá bán Nhà ở xã hội).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

a) Giao Sở Xây dựng đề xuất yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư theo hướng dẫn tại 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội và gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo quy định.

2. Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân quận Lê Chân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD GT&CT, NN TN &MT, NC&KTGS;
- CV: XD3, XD;
- Lưu: VT.

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

Lê Anh Quân