

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu ngàytháng 4 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

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; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 các Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021, số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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 Văn bản số 2519/BTC-PC ngày 04/3/2026 của Bộ Tài chính về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 574/NQ-HĐND ngày 27/6/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Thông báo số 112/TB-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm thực hiện trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Ý kiến của Ban Thường vụ Đảng uỷ UBND tỉnh tại Hội nghị lần thứ 29 ngày 31/3/2026 theo Thông báo số 46 -TB/ĐU ngày 31/3/2026.

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại: Báo cáo số 301/BC-STC ngày 25/3/2026 về việc thẩm định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Chung cư thương mại Đông Dương 2; văn bản số 2297/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 07/4/2026 về việc Rà soát, hoàn thiện hồ sơ chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng Chung cư thương mại Đông Dương 2.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Chung cư thương mại Đông Dương 2 với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: số 2300108456 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh (nay là Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh) cấp đăng ký lần đầu ngày 01/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 07/01/2026.

Địa chỉ trụ sở: Đường Huyền Quang, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam; ĐT: 02413.822.741 – 02413.822.951.

2. Tên dự án: Chung cư thương mại Đông Dương 2.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Chung cư thương mại Đông Dương 2 tại phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh nhằm đồng bộ, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, cụ thể hoá định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; Quy hoạch phân khu số 15 (Thị Cầu – Vũ Ninh – Suối Hoa – Kinh Bắc – Tiên An – Vệ An – Ninh Xá – Đại Phúc – Võ Cường, thành phố Bắc Ninh) được duyệt; khai thác và sử dụng quỹ đất hiệu quả, đóng góp một phần vào việc tăng quỹ nhà ở, tăng nguồn thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Quy mô sử dụng đất: 2.700,5 m².

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 950 người.

4.3. Quy mô xây dựng dự kiến:

Dự án được đầu tư xây dựng trên ô đất A7-OHH6 theo đồ án Quy hoạch phân khu số 15 (Thị Cầu – Vũ Ninh – Suối Hoa – Kinh Bắc – Tiên An – Vệ An – Ninh Xá – Đại Phúc – Võ Cường, thành phố Bắc Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 23/7/2024, gồm các hạng mục công trình: Khu nhà ở hỗn hợp; Hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, ...*) trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, cây xanh cảnh quan,...) trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ.

- Xây dựng nhà ở hỗn hợp với diện tích xây dựng khoảng 1.433,5m² (tương đương 53,08% diện tích đất); với 25 tầng nổi, 02 tầng hầm và 01 tum.

4.4. Cơ cấu sản phẩm dự án

Dự kiến cơ cấu sản phẩm của dự án như sau:

- Sử dụng 02 tầng hầm để kinh doanh dịch vụ trông giữ xe và phòng quản lý, điều hành dịch vụ toà nhà, diện tích xây dựng là 2.700 m², diện tích sàn xây dựng 5.400 m²;

- Sử dụng Khối đế gồm 05 tầng nổi với diện tích xây dựng là 1.433,5 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 7.167,5 m²; gồm 10 căn thương mại cho thuê với tổng diện tích sàn khoảng 1.042,50 m²; 07 căn nhà ở thương mại 05 tầng (từ tầng 01 đến tầng 05) với diện tích xây dựng khoảng 777,60 m², diện tích sàn xây dựng 3.888,00 m²;

- Sử dụng Khối tháp (Từ tầng 06 đến tầng 25):

+ Từ tầng 06 đến tầng 23: Gồm 270 căn hộ 01 tầng với diện tích xây dựng 1433,5 m², diện tích sàn xây dựng 25.650,00 m², tổng diện tích sàn căn hộ khoảng 18.648,00 m².

+ Từ tầng 24 đến tầng 25: Gồm 06 căn hộ cao cấp 02 tầng với diện tích sàn xây dựng khoảng 2.867,00 m², tổng diện tích sàn căn hộ khoảng 2.103,20 m².

(Số lượng căn hộ, diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô dân số, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan dự án... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập phương án kiến trúc, phê duyệt dự án đầu tư để đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế theo quy định hiện hành).

5. Vốn đầu tư (dự kiến): 677.901.000.000 đồng.

Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 80% tổng vốn đầu tư. Dự kiến:

- Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư: 135.580.200.000 đồng.

- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 542.320.800.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Đường Huyền Quang, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh (là khu đất được UBND tỉnh Bắc Ninh giao cho Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh thuê tại Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 30/9/2005).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (bao gồm toàn bộ công tác chuẩn bị đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa dự án vào hoạt động).

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án

10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phân diện tích đất phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh, đủ điều kiện cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

11. Các nội dung khác

- Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý, tính trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp, các nhận định, số liệu, báo cáo, giải trình và tài liệu kèm theo hồ sơ đề xuất dự án.

- Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan để triển khai thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại.

- Nhà đầu tư phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng, về trái phiếu doanh nghiệp, đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và quy định pháp luật khác có liên quan; có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; chấp hành và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Võ Cường; Thuế tỉnh Bắc Ninh và các cơ quan liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành; thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định pháp pháp luật.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu báo cáo, kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật; quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư kèm theo Quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

3. Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh:

- Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện dự án theo ý kiến thẩm định của các sở ngành và địa phương. Tuân thủ quy định về bảo vệ an ninh, quốc phòng theo quy định và yêu cầu của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng.

- Thực hiện đúng và đầy đủ về hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường, khoáng sản, đất đai theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và các pháp luật liên quan.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường Võ Cường và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

3. Quyết định này được cấp một (01) bản cho Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh; một bản gửi Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi Văn phòng UBND tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Võ Cường./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thành viên UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT (th/bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN_{Hai}.

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

Đào Quang Khải