

Số: /BC-SXD

Thái Nguyên, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Về việc giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan, khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 17 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Ngày 04/8/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương đã có Văn bản số 18/2025/CV-HDD đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên đến ngày 06/10/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương nộp đầy đủ thành phần hồ sơ cho Sở Xây dựng. Sau khi nghiên cứu hồ sơ đề xuất giao chủ đầu tư, Sở Xây dựng đã tiến hành xin ý kiến của các đơn vị liên quan tại Văn bản số 2526/SXD-QLN&HTKT ngày 06/10/2025 về việc xin ý kiến thẩm định hồ sơ đề xuất giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công.

Sau khi tổng hợp đầy đủ các ý kiến tham gia của các Sở, ngành, địa phương và tổ chức thẩm định theo quy định. Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh kết quả thẩm định hồ sơ đề xuất giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên với nội dung như sau:

Phần thứ nhất

TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH

I. TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH

Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư kèm theo hồ sơ giao chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan, khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên bao gồm:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0110448108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/8/2023 và cấp đăng ký thay đổi lần 1 ngày 21/01/2025. Có ngành nghề kinh doanh liên quan đến bất động sản, xây dựng.

- Văn bản cam kết cấp tín dụng số 647/BIDV.LBHN-KHDN5 của Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Long Biên Hà Nội cam kết cho mục đích thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội của Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương.

- Văn bản cam kết số 34/2025/CV-HDD ngày 02/10/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương cam kết không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể, không bị cơ quan có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh, không đang trong thời gian bị xử lý theo quy định của pháp luật.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỀ THẨM ĐỊNH

1. Văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Đầu tư ngày 17/6/2020.
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023.
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023.
- 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 ngày 11/01/2022.

- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Các Nghị định của Chính phủ: Số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội; 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; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- 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.

2. Các văn bản pháp lý liên quan đến dự án

- Căn cứ Quyết định 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

- Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1, phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND phường Sông Công về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị số 1, phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Nghị quyết số 68/NQ-HĐND ngày 28/10/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2020.

- Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2040;

- Quyết định số 3439/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh chấp thuận Nhà đầu tư;

- Kế hoạch số 51/UBND ngày 04/9/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về bổ sung Kế hoạch số 146/KH-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thái Nguyên năm 2025.

Phần thứ hai

TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

- **Đơn vị chủ trì thẩm định:** Sở Xây dựng.

- **Hình thức thẩm định:** Sở Xây dựng chủ trì trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các đơn vị và các quy định của pháp luật có liên quan.

- **Nội dung thẩm định:** Thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2024 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Tại ô đất ký hiệu DO-XH1 và DO-XH2A thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công.

3. Quy mô dự án:

3.1. Quy mô sử dụng đất của dự án

Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/3/2024, với các nội dung chính như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Hoàng Đông Dương

- Quy mô sử dụng đất: 352.234 m², trong đó: Đất ở (đất ở liền kề, biệt thự, tái định cư, nhà ở xã hội): 137.616 m²; đất công cộng: 27.740 m² (trong đó đất dịch vụ hỗn hợp là 19.426 m²); đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước: 50.844 m²; đất giao thông, bãi đỗ xe: 132.062 m²; đất hạ tầng kỹ thuật: 3.972 m².

- Phương án đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình chính như: Hệ thống các tuyến đường giao thông, san nền; các công trình hạ tầng kỹ thuật; thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải và vệ sinh môi trường; rác rưởi và chất thải rắn; cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh cách ly, bãi đỗ xe, các công trình nhà ở theo quy hoạch.

Trong đó: Quỹ đất, hạng mục nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh:

+ Đất liền kề, đất ở biệt thự: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

+ Đất xây dựng công trình thương mại: Nhà đầu tư thực hiện việc thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Đối với phần diện tích đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (25.126 m²): Sau khi đầu tư xong các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước và đầu tư theo quy hoạch.

Ngày 04/8/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương (gọi tắt là Công ty) có Văn bản số 18/2025/CV-HDD đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên và theo hồ sơ đề xuất (nộp ngày 06/10/2025), Công ty đề xuất diện tích đất khoảng 25.126 m², gồm 2 ô đất, ô đất ký hiệu DO-XH1 có diện tích: 8.780 m²; ô đất ký hiệu DO-XH2A có diện tích: 16.346 m².

Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất đề xuất như sau:

STT	Ô đất ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)
I	Ô đất ký hiệu DO-XH1	8.780	3.854
1	Tòa chung cư CT3		1.701
2	Tòa chung cư CT4		2.153
II	Ô đất ký hiệu DO-XH2A	16.346	7.355
1	Tòa chung cư CT1A		1.734
2	Tòa chung cư CT1B		1.734
3	Tòa chung cư CT1C		1.734
4	Tòa chung cư CT2		2.153
	TỔNG	25.126	11.209

3.2. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...):

- Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Quy mô kiến trúc: Xây dựng 06 tòa nhà chung cư cao 15 tầng, tổng diện tích xây dựng là 11.209 m², tạo ra khoảng 1.712 căn nhà ở xã hội, trong đó:

+ Tòa nhà tại ô đất DO-XH1 gồm 02 khối nhà (CT3, CT4) có diện tích đất 8.780 m², mật độ xây dựng khoảng 43,9%, cao 15 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 53.053 m². Tầng 1, 2, 3 bố trí thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, không gian đỗ xe; tầng 4, 5 bố trí căn thương mại dịch vụ với diện tích khoảng từ 68 m² - 92 m² và căn hộ nhà ở xã hội với diện tích khoảng 34 m² - 65 m²; từ tầng 6 đến tầng 15 bố trí căn hộ nhà ở xã hội với diện tích khoảng 34 m² - 65 m²; tạo ra khoảng 608 căn nhà ở xã hội (CT3: 254, CT4: 354), 14 căn thương mại dịch vụ (CT3: 8, CT4: 6).

+ Tòa nhà tại ô đất DO-XH2A gồm 04 khối nhà (CT1A, CT1B, CT1C, CT2) có diện tích đất 16.346 m², mật độ xây dựng khoảng 45%, cao 15 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 100.302 m². Tầng 1, 2, 3 bố trí thương mại - dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, không gian đỗ xe; tầng 4, 5 bố trí căn thương mại dịch vụ với diện tích khoảng từ 68 m² - 92 m² và căn hộ nhà ở xã hội với diện tích khoảng 34 m² - 69 m²; từ tầng 6 đến tầng 15 bố trí căn hộ nhà ở xã hội với diện tích khoảng 34 m² - 69 m²; tạo ra khoảng 1.104 căn nhà ở xã hội (CT1A: 260, CT1B: 260, CT1C: 260, CT2: 324), 24 căn thương mại dịch vụ (CT1A: 5, CT1B: 5, CT1C: 5, CT2: 9).

Bảng thống kê diện tích sử dụng

TT	Nội dung	Giá trị (m ²)	Tỷ trọng	Ghi chú
I	Tổng diện tích sàn xây dựng	153.355		
1	Tổng diện tích sàn xây dựng XH1	53.053		
2	Tổng diện tích sàn xây dựng XH2A	100.302		
II	Tổng diện tích sử dụng của dự án	101.076		
	Tổng diện tích sàn sử dụng ô đất XH1	35.056		
	Tổng diện tích sàn sử dụng ô đất XH2	66.020		
III	Tổng diện tích sàn sử dụng làm căn hộ nhà ở xã hội	84.444		
	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ô đất làm NOXH ký hiệu XH1	29.272		
	Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ô đất làm NOXH ký hiệu XH2A	55.172		
IV	Tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại	16.632	19,70%	Tối đa dành 20% diện tích sàn nhà ở làm thương mại dịch vụ
	Tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại ô đất XH1	5.784		
	Tổng diện tích sàn dịch vụ thương mại ô đất XH2A	10.848		

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc, cây xanh, công trình xử lý nước thải cục bộ) trong phạm vi ranh giới dự án.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng gồm:

+ 1.712 căn hộ chung cư nhà ở xã hội, căn hộ có diện tích từ 34 m² - 69 m² bố trí từ tầng 4 đến tầng 15 của 06 tòa nhà chung cư, với tổng diện tích sàn 84.444 m².

+ Khu đỗ xe tại tầng 1, 2, 3 của các tòa nhà chung cư, diện tích khoảng 9.684 m².

+ Không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích 1.051,3 m² bố trí tại tầng 2 các tòa nhà chung cư.

+ Nhà trẻ với diện tích 1.867 m² bố trí tại tầng 1, 2 của tòa nhà chung cư CT2 và CT3.

+ 38 căn dịch vụ thương mại có diện tích khoảng từ 68 m² - 92 m² bố trí tại tầng 4, 5 các tòa nhà chung cư.

* Tổng diện tích sàn thương mại, dịch vụ: 16.632 m² chiếm 19,70% đảm bảo tối đa dành 20% diện tích sàn làm thương mại dịch vụ theo quy định.

3.3. Tổng vốn đầu tư: 1.713.440.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn bảy trăm mười ba tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu đồng*).

- Vốn góp của nhà đầu tư: 345.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Ba trăm bốn mươi lăm tỷ đồng*).

- Vốn huy động: 1.368.440.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn ba trăm sáu mươi tám tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu đồng*).

4. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định 31/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025.

5. Tiến độ thực hiện: Quý IV/2025 đến hết Quý IV/2028.

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND (tỷ đồng)	Tương đương USD			
1	Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương	345.000.000.000	13.748.854	20,13%	Tiền mặt (VND)	Ngay khi có Quyết định giao chủ đầu tư
2	Vốn huy động hợp pháp khác	1.368.440.000.000	54.534.731	79,87%	Tiền mặt (VND)	Theo tiến độ thi công xây dựng
Tỷ giá được Ngân hàng nhà nước công bố ngày 16/10/2025: 1USD tương đương 25.093 đồng						

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: Quý IV/2025 đến Quý IV/2028.

Từ Quý IV/2025: Hoàn thành các thủ tục chấp thuận giao chủ đầu tư;

Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026: Lập, phê duyệt dự án đầu tư;

Quý II/2026: Hoàn thiện hồ sơ thiết kế và giao đất;

Quý III/2026 đến Quý I/2027: Thi công xây dựng xong hạng mục móng và phần ngầm;

Các công trình trong phạm vi lô đất DO-XH1: Dự kiến thực hiện từ quý III/2026 đến hết quý I/2028;

Các công trình trong phạm vi lô đất DO-XH2A: Dự kiến thực hiện từ quý IV/2026 đến quý IV/2028;

Từ quý II/2028 đến hết quý IV/2028: Chính trang hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu vực, nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng.

6. Đánh giá tác động, hiệu quả của dự án

Dự án triển khai sẽ góp phần tích cực vào việc thực hiện chính sách an sinh xã hội của Nhà nước, đáp ứng nhu cầu nhà ở thiết yếu cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân và người lao động trong khu vực Khu công nghiệp. Dự án giúp ổn định dân cư, giảm áp lực lên hệ thống nhà trọ và nhà ở thương mại, góp phần xây dựng đô thị văn minh, đồng bộ hạ tầng tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước do việc đưa đất vào sử dụng đất có hiệu quả hơn.

Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng và các công trình nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp.

7. Thông tin về hiện trạng đất đai, về các công trình hiện hữu tại địa điểm thực hiện dự án

7.1. Hiện trạng và nhu cầu sử dụng đất

Khu đất thực hiện dự án là khu đất đã thuộc Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A, thành phố Sông Công (trước sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp), nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A thực hiện diện tích 63,3ha thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 11/5/2012; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 và UBND thành phố Sông Công điều chỉnh tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021. Tính chất của khu đất là đất ở (*đất ở liền kề, biệt thự, tái định cư, nhà ở xã hội*), đất công cộng, đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước, đất giao thông, bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật.

Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/3/2024. Dự án do Công ty cổ phần Hoàng Đông Dương làm nhà đầu tư.

Thông tin sơ bộ về Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - khu A:

- Tổng mức đầu tư: 1.463.133.000.000 đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

- Thời gian thực hiện dự án: Từ Quý III/2023 đến Quý I/2027.

Hiện trạng khu đất xây dựng nhà ở xã hội (25.126 m²) chưa được giải phóng mặt bằng, có sử dụng đất lúa và đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa tại Nghị quyết số 68/NQ-HĐND ngày 06/9/2024.

7.2. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư

- Khu vực đề xuất thực hiện dự án là các ô đất có ký hiệu DO-XH1 và DO-XH2A thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên. Đất làm nhà ở xã hội là đất lúa có diện tích khoảng 25.126 m², gồm 2 ô đất: Ô đất ký hiệu DO-XH1 có diện tích: 8.780 m²; Ô đất ký hiệu DO-XH2A có diện tích: 16.346 m².

- Khu đất đang được Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương phối hợp với chính quyền địa phương phối hợp để tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng tổng thể cho cả dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên. Dự kiến quý IV năm 2025 sẽ hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng cho Dự án.

- Về kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng: Ước tính chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng 25.126 m² đất lúa khoảng 10 tỷ đồng. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực 2 đang tiến hành kiểm đếm thông kê, thông báo niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Các ô đất đề xuất thực hiện dự án là các ô đất có chức năng làm nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

8. Yêu cầu về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư: Theo quy định.

9. Đánh giá sự phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

9.1. Sự phù hợp với Chương trình phát triển đô thị

Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị của tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt tại Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 3439/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn đến năm 2023, tầm nhìn đến năm 2050.

9.2. Sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

Quy mô, diện tích, địa điểm của dự án có trong danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương ban hành kèm theo Kế hoạch số 51/UBND ngày 04/9/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về bổ sung Kế hoạch số 146/KH-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thái Nguyên năm 2025. Thông tin về khu đất trên đã được Sở Xây dựng đề nghị Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên đăng tải thông tin các dự án, vị trí, quỹ đất để đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đăng tải tại Văn bản số 1161/SXD-QLN&HTKT ngày 15/8/2025.

II. TỔNG HỢP THẨM ĐỊNH VÀ Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Nghị định 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 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 312021/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 và 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;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên của Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương, Sở Xây dựng đã xin ý kiến và được các đơn vị có liên quan tham gia ý kiến thẩm định bằng văn bản về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:

1. Ý kiến thẩm định của các sở, ban, ngành, địa phương

Bảng tổng hợp ý kiến tham gia

TT	Cơ quan tham gia ý kiến	Ý kiến tham gia	Ghi chú
1	Sở Tài chính tại Văn bản số 4096/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 13/10/2025	Đồng ý	
2	UBND phường Sông Công tại Văn bản số 903/UBND-KTHT&ĐT ngày 22/10/2025	Đồng ý	
3	Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3129/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/10/2025	Đồng ý	
4	Sở Tư pháp tại Văn bản số 1206/STP-XDVB ngày 16/10/2025	Đồng ý	
5	Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 1111/TTr-NV4 ngày 29/10/2025	Đồng ý	
6	Sở Công Thương tại Văn bản số 2353/SCT-CNTH ngày 17/10/2025	Đồng ý	

TT	Cơ quan tham gia ý kiến	Ý kiến tham gia	Ghi chú
7	Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Văn bản số 1663/BCH-TM ngày 24/10/2025	Đồng ý	
8	Công an tỉnh Văn bản số 3129/CAT-PTM ngày 06/11/2025	Đồng ý	

2. Ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng

2.1. Về trình tự thủ tục chấp thuận giao chủ đầu tư

- Về hồ sơ chấp thuận giao chủ đầu tư: Hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư dự án phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Trình tự thủ tục chấp thuận giao chủ đầu tư:

Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 17 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ được sửa đổi bởi khoản 4 Điều 2 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ: “a) Trường hợp quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội có đủ thông tin dự án quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có đề xuất được trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này.

Trường hợp quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội chưa có thông tin dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải đề xuất dự án theo nội dung thông tin dự án quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này để thực hiện giao chủ đầu tư như trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này nếu đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này.”

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ: “Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do nhà đầu tư đề xuất đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nếu nhà đầu tư đề xuất dự án đề nghị giao chủ đầu tư thì gửi hồ sơ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều này đến Sở Xây dựng để thẩm định các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

Trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của nhà đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư. Trong thời gian 07 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo

cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định giao chủ đầu tư.

Trường hợp trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư đề xuất dự án không đề nghị giao chủ đầu tư hoặc có đề nghị nhưng không đáp ứng điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc giao chủ đầu tư được thực hiện như trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

Ngày 04/8/2025, Công ty cổ phần Đầu tư Hoàng Đông Dương (gọi tắt là Công ty) có Văn bản số 18/2025/CV-HDD đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên và theo hồ sơ đề xuất (nộp ngày 06/10/2025).

Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan đến hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, ngày 31/10/2025, Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương có văn bản số 49/2025/CV-HDD báo cáo giải trình và đề nghị Sở Xây dựng thẩm định đề xuất theo quy định.

- Kế hoạch phát triển nhà ở: Phù hợp với Kế hoạch số 51/KH-UBND ngày 04/9/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 146/KH-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh về phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thái Nguyên năm 2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- Quy hoạch: Tính chất khu đất đề xuất thực hiện dự án phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 1 phường Cải Đan, thị xã Sông Công được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 11/5/2012; được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 và UBND thành phố điều chỉnh tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021.

- Về sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư: theo Báo cáo đề xuất dự án, sơ bộ tổng mức đầu tư được lập trên cơ sở quy mô các công trình (*gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở*) nhân với suất đầu tư tương ứng và hệ số điều chỉnh vùng được công bố tại Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Phương pháp lập đã phù hợp theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Cơ cấu các chi phí trong sơ bộ tổng mức đầu tư gồm: Chi phí xây dựng; chi phí dự phòng. Cơ cấu chi phí như trên đã phù hợp theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2.2. Việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư

a) Điều kiện giao chủ đầu tư là nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương có mã số doanh nghiệp 0110448108 do phòng Đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/8/2023, cấp đăng ký thay đổi lần 1 ngày 21/01/2025; đăng ký ngành nghề kinh doanh mã ngành 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; vốn điều lệ 300.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm đề xuất dự án nhà đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Qua kiểm tra trên Websiste <https://tracuunnt.gdt.gov.vn> các doanh nghiệp trên hiện đang hoạt động. Đối chiếu điều kiện của công ty theo yêu cầu tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội thì Công ty cổ phần Hoàng Đông Dương đáp ứng yêu cầu, điều kiện.

b) Năng lực tài chính vốn đầu tư và phương án huy động vốn

- Vốn chủ sở hữu đáp ứng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản: *“Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp tối thiểu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.”*

- Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng huy động.

+ Vốn góp để thực hiện dự án: Theo hồ sơ dự án, Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đề xuất thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên với tổng vốn đầu tư của dự án 1.713.440.000.000 đồng, vốn góp để thực hiện dự án 345.000.000.000 đồng, vốn huy động 1.368.440.000.000 đồng. Công ty đã đề xuất bố trí 345.000.000.000 đồng/vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án chiếm 20,13% tổng số vốn đầu tư với quy mô dự án khoảng 2,5ha.

+ Vốn huy động hợp pháp: Công ty đề xuất vốn huy động 1.368.440.000.000 đồng chiếm 79,87% tổng số vốn đầu tư. Ngày 30/9/2025, Công ty đã được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Long Biên Hà Nội cam kết cấp tín dụng là 1.368.440.000.000 đồng để thực hiện đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại ô đất ký hiệu DO-XH1 và DO-XH2A thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công.

Nội dung này đã được Sở Tài chính thẩm định và thống nhất xác định: Theo nội dung hồ sơ đề xuất Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đã đáp ứng năng lực tài chính và khả năng thu xếp vốn để thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công.

2.3. Về thẩm quyền giao chủ đầu tư

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, UBND tỉnh có thẩm quyền quyết định giao chủ đầu tư thực hiện dự án.

2.4. Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai quy định:” 2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện:

a) *Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;*

b) *Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;*

c) *Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước”.*

Căn cứ quy định của pháp luật về đất đai và hồ sơ dự án đã được các cơ quan thẩm định, dự án đáp ứng điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường nhất trí với đề xuất giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu tại Văn bản số 3129/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/10/2025, trong đó: *Đề nghị Sở Xây dựng xem xét các mục tiêu kinh doanh của dự án và xác định nội dung miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở làm cơ sở để xác định thẩm quyền giao đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án; đề nghị nhà đầu tư bổ sung thông tin mức ký quỹ và nguồn kinh phí ký quỹ đảm bảo đảm bảo thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến của cơ quan Tài chính về tài liệu chứng minh nguồn vốn chủ sở hữu và tính khả thi đối với nguồn vốn huy động để thực hiện án.*

- Về nội dung xem các mục tiêu kinh doanh của dự án: Theo Hồ sơ đề xuất dự

thì mục tiêu kinh doanh của dự án là đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội cao tầng, hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án, ...

- Về nội dung ký quỹ: Theo quy định tại khoản 2 Điều 43 khoản 2, Điều 43 Luật Đầu tư 2020 và khoản 2, Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ đề xuất đã được cập nhật, bổ sung thêm chi phí dự kiến ký quỹ.

2.5. Về sự kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Kết nối giao thông: Đề xuất thực hiện dự án tại khu đất có ranh giới và quy mô nằm trong đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị số I phường Cải Đan, thị xã Sông Công được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 11/5/2012; được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 974/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 và UBND thành phố điều chỉnh tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 22/10/2021, hệ thống giao thông kết nối với khu vực xung quanh theo quy hoạch có mặt cắt 2-2, lộ giới 22,5m, lòng đường 10,5m, hè đường 2x6m và mặt cắt 4-4 lộ giới 15m, lòng đường 7m, hè đường 2x4m

- Kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước sạch, thoát nước, viễn thông ...): Dự án đề xuất trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đã được các đơn vị kinh doanh dịch vụ điện, nước, viễn thông thỏa thuận đầu nối. Giải pháp thiết kế tính toán chi tiết sẽ được lập tại bước thiết kế cơ sở (lập báo cáo nghiên cứu khả thi).

2.6. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

Dự án thực hiện sẽ mang lại hiệu quả rõ rệt về mặt kinh tế - xã hội. Đầu tiên dự án góp phần bổ sung quỹ nhà ở xã hội cho phường Sông Công nói riêng, tỉnh Thái Nguyên nói chung theo Đề án "*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030*". Đem lại lợi ích cho tỉnh Thái Nguyên trong việc quản lý, khai thác, thu hút đầu tư... và người dân trong khu vực cũng được nhiều ảnh hưởng mang tính tích cực khi dự án hoàn thành đáp ứng cho tiêu chuẩn cuộc sống ngày càng cao của nhân dân.

Dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A được triển khai sẽ tạo nên quỹ nhà ở gồm 1.712 căn hộ cho các đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo pháp luật về nhà ở trên địa bàn phường Sông Công và khu vực lân cận, làm cơ sở thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp của tỉnh Thái Nguyên.

2.7. Về cơ cấu nguồn vốn đầu tư, tỷ lệ vốn chủ sở hữu trong phương án huy động vốn; hiệu quả sơ bộ của dự án, phương án xử lý tài sản công trong khu vực thực hiện dự án và tham gia các nội dung khác về lĩnh vực chuyên ngành

a) Cơ cấu nguồn vốn đầu tư, tỷ lệ vốn chủ sở hữu trong phương án huy động vốn

- Vốn chủ sở hữu: Nhà đầu tư đề xuất vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án là

345 tỷ đồng chiếm 20,13% tổng vốn đầu tư. Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên đảm bảo theo quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh Bất động sản năm 2023 đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha.

- Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: Nhà đầu tư đề xuất số vốn huy động là 1.368,440 tỷ đồng chiếm 79,87% tổng vốn đầu tư.

b) *Phương án xử lý tài sản công*: Theo đánh giá tại mục 2.6 diện tích đất đề xuất dự án chủ yếu là đất trồng lúa và đất rừng phòng hộ hiện trạng chưa hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng, **không có tài sản công**.

2.8. Đánh giá về kết quả giao chủ đầu tư

Tài liệu về tư cách pháp lý của chủ đầu tư: Đáp ứng quy định (không thay đổi so với hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư).

Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư: Đáp ứng quy định (không thay đổi so với hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư).

Các sở, ngành, địa phương đã có ý kiến đồng ý thực hiện giao chủ đầu tư.

Sở Xây dựng thống nhất hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư của Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đủ điều kiện báo cáo UBND tỉnh chấp thuận giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

2.9. Về ưu đãi đầu tư và điều kiện được hưởng ưu đãi đầu tư

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Phần thứ ba

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Hồ sơ đề xuất giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên do Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đề xuất và trình đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số

201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng trình UBND tỉnh quyết định giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên với những nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số mã số doanh nghiệp 0110448108 do phòng Đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/8/2023, cấp đăng ký thay đổi lần 1 ngày 21/01/2025.

- Địa chỉ trụ sở: Căn S7, Tầng 6, Tòa nhà Viwaseen 48 Phố Tố Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- Mã số thuế: 0110448108.

- Email: admin@canary.vn

- Điện thoại: 0971733262.

Theo đề xuất của Công ty cổ phần Hoàng Đông Dương: Sau khi được lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện dự án, chủ đầu tư sẽ thành lập Doanh nghiệp dự án để đầu tư trực tiếp theo quy định của pháp luật. Doanh nghiệp dự án bỏ vốn đầu tư và quản lý hoạt động đầu tư đối với toàn bộ các công trình trong phạm vi Dự án.

2. Tên dự án: Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

3. Mục tiêu dự án

Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án

4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội chung cư với khoảng 1.712 căn hộ nhà ở xã hội.

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 3.336 người.

4.3. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 2,5126 ha (25.126 m²)

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án

- Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Quy mô kiến trúc: Xây dựng 06 tòa nhà chung cư cao 15 tầng, tổng diện tích xây dựng là 11.209 m², tạo ra khoảng 1.712 căn nhà ở xã hội, trong đó:

+ Tòa nhà chung cư gồm 02 khối nhà (CT3, CT4) trên ô đất DO-XH1 có diện tích đất 8.780 m², gồm: sàn thương mại – dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng

đồng, không gian đỗ xe, 14 căn thương mại dịch vụ, khoảng 606 căn nhà ở xã hội.

+ Tòa nhà chung cư gồm 04 khối nhà (CT1A, CT1B, CT1C, CT2) trên ô đất DO-XH2A có diện tích đất 16.346 m², gồm: sàn thương mại – dịch vụ, nhà trẻ, sinh hoạt cộng đồng, không gian đỗ xe, 24 căn thương mại dịch vụ, khoảng 1.104 căn nhà ở xã hội.

4.5. Sơ bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và bàn giao lại cho địa phương.

- Phần công trình, hạ tầng chủ đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Đất và các công trình xây dựng nhà ở xã hội chung cư, diện tích sàn thương mại dịch vụ, nhà trẻ.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành nhà chung cư cho đến khi bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án:

- Tổng vốn đầu tư: 1.713.440.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn bảy trăm mười ba tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu đồng*).

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 345.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Ba trăm bốn mươi lăm tỷ đồng*).

+ Vốn huy động: 1.368.440.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn ba trăm sáu mươi tám tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu đồng*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm từ ngày chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Quý IV/2025 đến hết Quý IV/2028.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

Chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

11. 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) Sở Xây dựng, UBND phường Sông Công phối hợp với Chủ đầu tư triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định này.

(2) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn, phối hợp với Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo quy định; đồng thời thực hiện công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, giám sát theo đúng quy định hiện hành.

(3) Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương

Bố trí nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành. Định kỳ hàng quý gửi báo cáo tiến độ thực hiện về Sở Xây dựng, Sở Tài chính để phối hợp kiểm tra, theo dõi, quản lý theo quy định.

Thực hiện đầy đủ thủ tục bảo đảm triển khai dự án, thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng, nghĩa vụ tài chính; chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, văn hóa xã hội, an toàn lao động và các quy định có liên quan của pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Nội dung trên đã được Sở Xây dựng thẩm định, đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, đầy đủ cơ sở pháp lý và đủ điều kiện trình UBND tỉnh quyết định giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên theo đúng quy định của pháp luật. Giám đốc, Phó Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và trước pháp luật đối với các nội dung thẩm định trên. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, Nông Nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Công Thương;
- Công an tỉnh;
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND phường Sông Công;
- Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QL&HTKT; nttho.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng