

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **85** /QĐ- UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày **16** tháng 01 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 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;

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 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;

Thực hiện Kết luận số 1658-TB/TU ngày 06/01/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư của UBND thành phố Thái Nguyên và hồ sơ kèm theo;

Xét Báo cáo thẩm định số 168/BC-SKHĐT ngày 14/01/2025, Tờ trình số 169/TTr-UBND ngày 14/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

Loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình kiến trúc theo quy hoạch và kết quả đánh giá, xếp hạng dự thi ý tưởng quy hoạch và phương án kiến trúc Trụ sở làm việc Khối các cơ quan tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, góp phần phát triển đô thị, không gian cảnh quan, văn hoá, tổ chức các sự kiện lớn của tỉnh và thành phố Thái Nguyên; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 700 người.

4.2. Quy mô sử dụng đất: 66.443,8 m².

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Sản phẩm nhà ở thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: Nhà ở liên kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

- Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (tương đương 20% trên tổng diện tích đất ở của dự án) theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền nhà đầu tư phải nộp để hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng

+ Nhà đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án, đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được phê duyệt;

+ Xây dựng nhà ở liên kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài);

+ Xây dựng hoàn thiện: Tuyến phố đi bộ; công trình 01 tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ (bao gồm cả phần diện tích đường lên xuống hầm) và công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh (Địa điểm công bố ngày thành lập chính quyền cách mạng tỉnh Thái Nguyên).

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

4.5. Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng đô thị bàn giao lại cho địa phương

- Phần đất nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Nhà ở gắn liền với đất ở.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình trên theo quy định.

- Các hạng mục công trình bàn giao lại cho địa phương: Toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh; phố đi bộ và tầng hầm bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo đúng quy hoạch chi tiết, hồ sơ đề xuất và chủ trương đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 894,582 tỷ đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải huy động nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định (*trong đó vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 20% tổng vốn đầu tư dự án*). Sơ bộ vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến năm 2027.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

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

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

- Vị trí, ranh giới của dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Nhà 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thái Nguyên triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định này và Văn bản chấp thuận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định, quy chế của tỉnh. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát hiện có nội dung sai sót, không phù hợp với các quy định của pháp luật phải kịp thời tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thái Nguyên và các sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong Báo cáo thẩm định và Hồ sơ đề xuất đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương 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 UBND thành phố Thái Nguyên thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

4. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp các sở, ngành liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

5. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện dự án, hoàn thành dự án theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt. Trường hợp Nhà đầu tư chậm triển khai, không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định hiện hành.

6. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thái Nguyên và các sở, ngành, đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

Quangla.28.QĐ.2025

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



Nguyễn Thanh Bình