

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ

Số: 4086 /QĐ-UBND

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

Huế, ngày 31 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án
Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/NQ-QH ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/NQ-QH ngày 29/5/2025;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị quyết số 50/NQ-HĐND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của HĐND thành phố Huế điều chỉnh Nghị quyết số 110/NQ-HĐND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) thống nhất danh mục các dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định 201/2025/NQ-QH 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;

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Tây, quận Thuận Hóa, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 6626/TTr-SXD ngày 24 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Công ty Cổ phần F1 Homes thực hiện Dự án Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế với các nội dung như sau:

1. Tên Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN F1 HOMES.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110951600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/02/2025, thay đổi lần thứ 1 ngày 25/07/2025.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, tòa nhà Mipec Tower, số 229 Tây Sơn, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Vĩnh Phúc, chức danh: Chủ tịch HĐQT, sinh ngày 04/01/1993, số định danh 001093033927 được Cục Cảnh sát Quản lý hành chính trật tự về xã hội cấp ngày 01/05/2021.

Mã số thuế: 0110951600

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội Bàu Vá, phường Thủy Xuân, thành phố Huế.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng một khu nhà ở xã hội đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở thành phố Huế đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Huế giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) phê duyệt. Đồng thời, góp phần hoàn thành chỉ tiêu tại Kế hoạch số 155/KH-UBND ngày 04/4/2025 của UBND thành phố Huế triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn thành phố Huế năm 2025 và giai đoạn 2026-2030.

4. Địa điểm dự án: Tại khu đất ký hiệu OM.A-01 thuộc Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Tây, quận Thuận Hóa, thành phố Huế, thuộc địa bàn phường Thủy Xuân, thành phố Huế. Ranh giới thực hiện dự án:

- Phía Bắc giáp: Đường Lê Bá Thận lộ giới 10,5m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch có lộ giới 19,5m;
- Phía Đông giáp: Đường Nguyễn Văn Đào lộ giới 29,0m;
- Phía Tây giáp: Đường Võ Quang Hải lộ giới 12m.

5. Quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất: khoảng 8.674 m².

b) Công suất thiết kế:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: khoảng 41.635 m².

+ Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 454 căn.

+ Quy mô dân số (tạm xác định theo Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND thành phố): khoảng 908 người.

(Cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng, phương án thiết kế kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư)

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở xã hội dạng chung cư được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội (mức độ đầu tư hoàn thiện đạt 90%).

Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí diện tích sàn để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, đầu tư xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành, khai thác sử dụng để phục vụ cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định.

Quỹ đất dự án nhỏ nên sẽ không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án. Theo đó, Chủ đầu tư dự án sau khi được chọn được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, khoản 4 Điều 23 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.

d) Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Đối với các công trình hạ tầng nằm trong phạm vi dự án phục vụ trực tiếp cho khu chung cư nhà ở xã hội: Chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành theo quy định.

- Đối với các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đô thị để đầu nối và phục vụ dự án nhưng nằm ngoài phạm vi dự án (như hệ thống thoát nước mưa, nước thải, vỉa hè...): Chủ đầu tư thực hiện đầu tư theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và

bàn giao cho UBND phường Thủy Xuân quản lý theo quy định.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng **530.265.310.000 đồng** (chưa bao gồm tiền sử dụng đất), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án : 528.889.310.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí GPMB (dự kiến hoàn trả ngân sách): 1.376.000.000 đồng.

a) Cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn góp của nhà đầu tư: **345.000.000.000 đồng** (Ba trăm bốn mươi lăm tỷ đồng); chiếm tỷ lệ 65,06% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: **185.265.310.000 đồng** (Một trăm tám mươi lăm tỷ, hai trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm mười nghìn đồng); chiếm tỷ lệ 34,94% tổng vốn đầu tư.

b) Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần F1 Homes	345.000.000.000	100%	Tiền mặt	Đã thực hiện

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thiện thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư: Quý IV/2025;

- Giao đất, cho thuê đất: Quý IV/2025;

- Hoàn thiện giai đoạn chuẩn bị dự án và GPXD: IV/2025 đến Quý I/2026.

- Khởi công xây dựng: Quý II/2026.

- Hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động: Quý II/2028.

- Tiến độ xây dựng hoàn thành đưa công trình vào hoạt động và khai thác vận hành là không quá 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng lần đầu, hoàn thành chậm nhất vào Quý I/2028.

8. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Chế độ sử dụng đất của dự án thực hiện theo quy định tại Điều 197 Luật Đất đai năm 2024 và điểm a Khoản 3, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

9. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê được hưởng các ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 các quy định khác của pháp luật có liên quan, đồng thời được hưởng các ưu đãi hỗ trợ khác của thành phố (nếu có) theo quy định.

- Chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, ưu đãi về thuế theo quy định của pháp luật về thuế. Chủ đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và các cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 23 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các cơ quan liên quan trong triển khai thực hiện dự án

1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư thực hiện dự án

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP; Chủ đầu tư cam kết chịu trách nhiệm bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Làm việc với Sở Tài chính để thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xác định kinh phí hoàn trả chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc phạm vi dự án theo quy định.

c) Triển khai dự án theo đúng mục tiêu, quy mô đầu tư, tiến độ và các quy định khác tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ đúng quy định của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và pháp luật có liên quan, quy định của Nhà nước và của UBND thành phố Huế, trường hợp Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật; đặc biệt việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, giao thông, phòng cháy chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan và phối hợp với các cơ quan có chức năng đảm bảo an ninh trật tự theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng, triển khai thực hiện dự án.

đ) Nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại mà chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn theo quy định tại khoản 5 Điều 23 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và quy định của pháp luật về đất đai.

e) Cam kết đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng khu vực. Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

g) Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải tuân thủ theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

h) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan; báo cáo tiến độ thực hiện theo định kỳ hàng tháng hoặc đột xuất theo yêu cầu của Sở Xây dựng.

2. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức liên quan

a) Sở Xây dựng:

- Có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các cơ chế, chính sách đặt thù phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 201/2025/NQ-QH ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND thành phố, Chủ tịch UBND thành phố, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về tính chính xác, tính pháp lý của hồ sơ, nội dung thẩm định và trình phê duyệt tại Tờ trình nêu trên.

b) Các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế, UBND phường Thủy Xuân và các đơn vị có liên quan căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ và nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đã được UBND thành phố phê duyệt để triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời, chặt chẽ các thủ tục liên quan đến dự án; có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành và chịu trách nhiệm trước UBND thành phố và trước pháp luật về các vấn đề liên quan đến dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của đơn vị.

c) Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Khu vực 1 có trách nhiệm thường xuyên theo dõi, đôn đốc Chủ đầu tư triển khai xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo tiến độ đã được phê duyệt, hàng quý cập nhật báo cáo gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND thành phố.

d) Ủy ban nhân dân phường Thủy Xuân chủ trì, phối hợp Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố tổ chức bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Chủ đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thủy Xuân; Chủ đầu tư và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần F1 Homes, các cơ quan nêu tại khoản 2 Điều này, 01 bản được lưu tại UBND thành phố Huế./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: LĐ và các CV: TH, ĐC, QHXT;
- Cổng thông tin Điện tử thành phố;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Khắc Toàn