

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

Hưng Yên, ngày 23 tháng 10 năm 2025

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ NHÀ Ở XÃ HỘI
THUỘC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI TRÊN
ĐỊA BÀN PHƯỜNG NHÂN HÒA, THỊ XÃ MỸ HÀO

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: Phường Nhân Hòa, Thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- 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 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội;
- Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;
- Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào;
- Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;
- Công văn số 308/SXD-QLXD ngày 20/11/2020 của Sở Xây dựng Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

- Giấy phép xây dựng số 27/GPXD-SXD ngày 31/10/2024 của Sở Xây dựng Hưng Yên cấp cho Công ty Cổ phần Yên Sơn được phép xây dựng công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

- Thông báo số 48/TB-UBND ngày 27/8/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên kết luận cuộc họp Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 25/8/2025;

- Quyết định số 15.1/QĐ-NOXH YS ngày 20/11/2020 của Công ty Cổ phần Yên Sơn về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Dự án "Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào";

- Nghị quyết số 53/NQ-HĐQT ngày 28/7/2025 của Công ty Cổ phần Yên Sơn về việc thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

- Nghị quyết số 54/NQ-HĐQT ngày 28/7/2025 của Công ty Cổ phần Yên Sơn về việc thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội tại Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

II. TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN

2.1. Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

2.2. Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Yên Sơn.

2.3. Địa điểm xây dựng: Phường Nhân Hòa, Thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

2.4. Quy mô dự án:

- Dự án gồm các công trình: nhà ở liền kề (736 căn), biệt thự (32 căn), chung cư cao tầng nhà ở xã hội; nhà ở hỗn hợp cao tầng; nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng đồng bộ.

- Quy mô sử dụng đất của dự án: 171.980 m². Trong đó:

+ Diện tích đất ở của dự án: 80.952,6 m² (gồm: 67.128,79 m² đất ở liền kề; 5.884,64 m² đất ở biệt thự; 7.939,17 m² đất nhà ở xã hội);

+ Diện tích đất hỗn hợp cao tầng + ở: 11.657,68 m²;

+ Diện tích đất công cộng: 1.472,0 m²;

+ Diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo: 3.499,0 m²;

+ Diện tích đất cây xanh: 11.757,64 m²;

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 64,4 m²;

+ Diện tích đất bãi xe: 1.472,0 m²;

- + Diện tích đất giao thông: 61.104,68 m².
- Quy mô đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án: gồm 03 tòa nhà chung cư gồm tòa CT1 cao 08 tầng và 01 tầng hầm, tòa CT2 cao 09 tầng, tòa CT3 cao 09 tầng và 01 tầng hầm. Trong đó:
 - + Tổng diện tích đất xây dựng: 3.699,0 m²
 - + Tổng số lượng căn hộ: 280 căn hộ;
 - + Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội (diện tích sử dụng): 16.651,5 m²;

Bảng 1. Tổng hợp một số chỉ tiêu quy hoạch và diện tích xây dựng chung cư nhà ở xã hội

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CT1	CT2	CT3	TỔNG CỘNG
1	Diện tích xây dựng công trình	m ²	2.942,00		757,00	3.699,00
2	Diện tích sàn xây dựng	m ²	11.756,00	7.663,00	7.685,00	27.104,00
3	Diện tích sàn sử dụng:	m ²				
	- Diện tích sàn nhà ở	m ²	7.254,50	5.236,00	4.161,00	16.651,50
	- Diện tích dịch vụ thương mại	m ²	586,92	444,35	379,30	1.410,57
	- Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng	m ²		157,00		157,00
	- Diện tích để xe	m ²	693,11		499,89	1.193,00
4	Số căn hộ	căn hộ	124	88	68	280

2.5. Loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Dự án nhóm B;
- Loại công trình: Công trình dân dụng;
- Cấp công trình: Công trình cấp II.

2.6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động khác.

III. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

3.1. Sản phẩm kinh doanh của dự án

- Nhà ở xã hội là các căn hộ chung cư đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện.
- Diện tích dịch vụ thương mại trong các tòa nhà chung cư.
- Diện tích để xe tại các tòa nhà chung cư. Trong đó:
 - + Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (gọi chung là diện tích xe

hai bánh, ba bánh) thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

+ Diện tích để xe ô tô thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư.

3.2. Hình thức kinh doanh

- Đối với nhà ở xã hội tại Dự án: Theo quy định tại khoản 2 Điều 88 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thì “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn*”. Trên cơ sở đó, tại Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, Chủ đầu tư lựa chọn hình thức bán cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở đối với toàn bộ diện tích nhà ở xã hội thuộc Dự án.

- Đối với diện tích dịch vụ thương mại trong dự án, chủ đầu tư sẽ bán hoặc cho thuê cho khách hàng có nhu cầu.

- Diện tích để xe thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ được bàn giao lại cho Ban Quản trị tòa nhà để thực hiện tổ chức quản lý vận hành.

- Diện tích để xe ô tô sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được Chủ đầu tư bán hoặc cho thuê để phục vụ các hộ dân có nhu cầu.

3.3. Cơ cấu sản phẩm đưa vào kinh doanh của dự án

- Diện tích nhà ở xã hội: 16.651,5 m²;

- Diện tích dịch vụ thương mại: 1.410,57 m²;

- Diện tích chỗ để xe ô tô: 466,90 m².

IV. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

4.1. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Theo đó, giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$G_i^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT) \quad (1)$$

Trong đó:

- G_i^B (đồng/m²): là giá bán 01m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i.

- T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội, được xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư; trường

hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).

Trong đó, tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội, được xác định như sau:

+ Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;

+ Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án;

+ Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.

- L (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_d .

- S^B (m^2): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ để bán của công trình nhà ở hoặc của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

- K_i : là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

4.2. Xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội

Theo quy định, tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định như sau:

4.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá bán nhà ở xã hội được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị,

chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng chi phí khác, chi phí dự phòng. Vì vậy, căn cứ trên cơ sở dự toán xây dựng các công trình thuộc dự án đã được duyệt, chi phí đầu tư xây dựng của chung cư cao tầng nhà ở xã hội thuộc dự án được xác định bao gồm:

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội đã được phê duyệt kèm theo Nghị quyết số 54/NQ-HĐQT ngày 28/7/2025, cụ thể như sau:

Bảng 2. Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	209.245.238.612	16.744.259.089	225.989.497.700
2	Chi phí thiết bị	14.728.661.120	1.178.292.890	15.906.954.010
3	Chi phí quản lý dự án	4.156.955.579		4.156.955.579
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	8.267.839.519	747.800.450	9.015.639.969
5	Chi phí khác	21.725.324.249	127.117.046	21.852.441.295
6	Chi phí dự phòng	23.787.561.795	1.879.746.947	25.667.308.743
	Tổng cộng (làm tròn)	281.911.580.874	20.677.216.422	302.588.797.296

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho chung cư cao tầng nhà ở xã hội. Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt kèm theo Nghị quyết số 53/NQ-HĐQT ngày 28/7/2025, cụ thể như sau:

Bảng 3. Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	124.970.490.160	12.497.049.016	137.467.539.176
2	Chi phí thiết bị	20.786.750.107	2.078.675.011	22.865.425.118
3	Chi phí quản lý dự án	2.200.934.328	220.093.433	2.421.027.761
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.700.977.879	470.097.788	5.171.075.667
5	Chi phí khác	12.434.717.718	907.621.636	13.342.339.354
6	Chi phí dự phòng	8.239.427.594	823.942.759	9.063.370.354
	Tổng cộng (làm tròn)	173.333.297.787	16.997.479.643	190.330.777.430

Theo đó, chi phí đầu tư xây dựng chung cư cao tầng nhà ở xã hội của dự án được xác định như sau:

Bảng 4. Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng chung cư cao tầng nhà ở xã hội của dự án

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	281.911.580.874	20.677.216.422	302.588.797.296
2	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	16.999.114.516	1.666.974.013	18.666.088.529
a	Diện tích đất ở				
	- Tổng diện tích đất ở của dự án	m2	80.952,60		
	- Diện tích đất ở nhà ở xã hội	m2	7.939,17		
b	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án	đồng	173.333.297.787	16.997.479.643	190.330.777.430
3	Tổng cộng chi phí đầu tư xây dựng chung cư cao tầng nhà ở xã hội	đồng	298.910.695.390	22.344.190.435	321.254.885.825

4.2.2. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chung cư cao tầng cho phần diện tích nhà ở xã hội và các phần diện tích khác

Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần diện tích nhà ở xã hội và phần diện tích khác được thực hiện trên cơ sở cơ cấu tỷ lệ diện tích sàn sử dụng trong công trình chung cư cao tầng nhà ở xã hội.

Bảng 5. Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần diện tích nhà ở xã hội và các phần diện tích khác

TT	Phần diện tích phân bổ chi phí	Diện tích (m2)	Tỷ lệ cơ cấu diện tích	Chi phí đầu tư XD phân bổ (đồng)		
				Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
	Tổng diện tích phân bổ chi phí	19.412,07	100,0%	298.910.695.390	22.344.190.435	321.254.885.825
I	Diện tích sử dụng của các chủ sở hữu nhà chung cư	18.945,17	97,6%	291.721.281.604	21.806.766.939	313.528.048.543
1	Diện tích sử dụng của các chủ sở hữu căn hộ nhà ở xã hội	16.808,50		269.135.425.784	20.118.427.675	289.253.853.459
	- Diện tích các căn hộ nhà ở xã hội	16.651,50				
	- Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	157,00				
2	Diện tích dịch vụ thương mại	1.410,57		22.585.855.820	1.688.339.264	24.274.195.084
3	Diện tích chỗ để xe	726,10				
II	Diện tích chỗ để xe ô tô (thuộc sở hữu của chủ đầu tư)	466,90	2,4%	7.189.413.786	537.423.495	7.726.837.282

4.2.3. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội

Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội của dự án theo quy định gồm chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội. Trong đó, các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, tổng vốn đầu tư xây dựng phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội được xác định cụ thể như sau:

Bảng 6. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho diện tích nhà ở xã hội	289.253.853.459	
2	Các chi phí hợp lý, hợp lệ phân bổ cho phần nhà ở xã hội	5.785.077.069	2% chi phí đầu tư xây dựng
	Tổng cộng	295.038.930.528	

4.3. Xác định giá bán nhà ở xã hội

Giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo các quy định hiện hành, trong đó:

- Lợi nhuận định mức được xác định là 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội;

- Hệ số điều chỉnh giá bán, giá cho thuê theo vị trí: dự kiến không điều chỉnh giá giữa các vị trí, do vậy, hệ số này tính bằng 1.

Trên cơ sở đó, áp dụng phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội theo quy định hiện hành, giá bán nhà ở xã hội được xác định cụ thể như sau:

Bảng 7. Xác định giá bán nhà ở xã hội

STT	Nội dung	Đơn vị	Ký hiệu	Giá trị
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội	đồng	Tđ	295.038.930.528
2	Lợi nhuận	đồng	L	29.503.893.053
3	Tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội	m ²	SB	16.651,50
4	Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i		Ki	1,0
5	Thuế VAT	%	GTGT	5%
6	Giá bán nhà ở xã hội	đồng/m²	GiB	20.464.821
	Giá bán nhà ở xã hội (làm tròn)	đồng/m²	GiB	20.465.000

Trên đây là phương án xác định giá bán nhà ở xã hội tại dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào của Công ty Cổ phần Yên Sơn./.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1887/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 09 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 22/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh Ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số chỉ tiêu và bổ sung Bản đồ Quy hoạch chia lô vào Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ngày 02/8/2021;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại: Báo cáo thẩm định số 109/BCTĐ-SXD ngày 14/7/2021.

		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Tăng +, giảm -
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)
	Dân số (người)	4.000		5.852		+ 1.852
1	Đất ở	80.960,79	47,1	80.952,60	47,07	- 8,19
2	Đất ở hỗn hợp cao tầng	0	0	11.657,68	6,78	+ 11.657,68
3	Đất trung tâm thương mại	10.796,58	6,3	0	0	- 10.796,58
4	Đất công cộng	1.420,07	0,8	1.472,00	0,86	+ 51,93
5	Đất giáo dục - nhà trẻ	2.387,27	1,4	3.499,00	2,03	+ 1.111,73
6	Đất cây xanh	10.138,04	5,9	11.757,64	6,84	+ 1.619,60
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.289,61	0,7	64,40	0,04	- 1.225,21
8	Đất bãi đỗ xe	2.974,83	1,7	1.472,00	0,85	- 1502,83
9	Đất giao thông	62.012,81	36,1	61.104,68	35,53	- 908,13
TỔNG		171.980,00	100	171.980,00	100	

+ Bảng tổng hợp chi tiết quy hoạch sử dụng đất tại đồ án điều chỉnh QHCT

S T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất ở		80.952,60	47,07			
a	Đất ở liền kề	LKP	67.128,79	39,03	100	5	5,00
b	Đất ở biệt thự	BT	5.884,64	3,42	70	4	2,80
c	Đất nhà ở xã hội	NOXH	7.939,17	4,62	40	9	3,60
2	Đất ở hỗn hợp cao tầng	HH	11.657,68	6,78	45	20	9,00
3	Đất công cộng	CC	1.472,00	0,86	40	2	0,80
4	Đất giáo dục - nhà trẻ	GD	3.499,00	2,03	40	3	1,20
5	Đất cây xanh	CX	11.757,64	6,84	5		0,05
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	64,40	0,04			
7	Bãi đỗ xe	P	1.472,00	0,85	80	3	2,40
8	Đất giao thông	GT	61.104,68	35,53			
TỔNG			171.980,0	100			2,71

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và phân khu chức năng

Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở Đồ án QHCT đã được phê duyệt, có nghiên cứu điều chỉnh để khai thác hiệu quả quỹ đất khu vực, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu dân cư mới. Cụ thể như sau:

11. Hệ thống thoát nước thải và VSMT

Tổng lưu lượng nước thải tính toán của dự án khoảng $Q = 994,02\text{m}^3/\text{ngđ}$. Mạng lưới đường ống thoát nước thải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình, thu gom bằng tuyến cống tròn đưa về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam khu nhà hỗn hợp cao tầng.

Tổng lượng chất thải rắn cần thu gom: $6.321\text{kg}/\text{ngđ}$. Chất thải rắn được phân loại và thu gom hàng ngày về các điểm tập kết rác, sau đó vận chuyển về khu xử lý tập trung.

Phương án quy hoạch hệ thống thoát nước thải thể hiện chi tiết Bản vẽ quy hoạch (QH-11).

12. Hạ tầng viễn thông

Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc dự kiến là: 5.407 thuê bao.

Xây dựng hạ tầng ngầm viễn thông trong khu dân cư bao gồm hệ thống ngầm trục chính và trục nhánh đảm bảo đến tận các thuê bao.

Phương án quy hoạch thông tin liên lạc thể hiện chi tiết Bản vẽ quy hoạch thông tin liên lạc (QH-13).

Điều 2. Công ty Cổ phần Yên Sơn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Mỹ Hào và các sở, ngành liên quan triển khai các bước tiếp theo của Dự án theo quy định hiện hành, quản lý xây dựng theo đúng Quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo tiến độ Dự án.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Mỹ Hào; Chủ tịch UBND phường Nhân Hòa; Giám đốc Công ty Cổ phần Yên Sơn và thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./..../

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT^Đ. Q

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hùng Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Số: **68** /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày **22** tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 87/2010/NĐ-CP ngày 13/8/2010 quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/8/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng; số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế; số 76/2014/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam;

Căn cứ Thông báo số 186-TB/TU ngày 18/4/2011 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào;

Sau khi xem xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 885/BC-SKHĐT ngày 09/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN YÊN SƠN

4/ Địa điểm thực hiện dự án: Xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên. Vị trí khu đất: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có xã Nhân Hòa; phía Nam giáp đường quy hoạch đô thị; phía Đông giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện có; phía Tây giáp đường trục kinh tế Bắc - Nam.

5. Diện tích đất sử dụng; Tại khu đất có diện tích khoảng 171.980m².

6. Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 498.540 triệu đồng, trong đó:
 - Vốn góp để thực hiện dự án: 100.000 triệu đồng, chiếm 20,06% tổng vốn đầu tư. Kể từ ngày dự án được quyết định chủ trương đầu tư các cổ đông Công ty cam kết góp đủ vốn bằng tiền mặt để thực hiện dự án theo tỷ lệ và tiến độ như sau:

Cổ đông góp vốn	Giá trị vốn góp (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Tiến độ góp vốn
1. Ông Bùi Hoàng Hà	40.000	80	Tháng thứ 1 - tháng thứ 20
	40.000		Tháng thứ 21 - tháng thứ 40
2. Ông Hà Văn Kim	5.000	10	Tháng thứ 1 - tháng thứ 20
	5.000		Tháng thứ 21 - tháng thứ 40
3. Ông Bùi Tuấn Anh	5.000	10	Tháng thứ 1 - tháng thứ 20
	5.000		Tháng thứ 21 - tháng thứ 40
Tổng cộng	100.000	100	

- Vốn vay: 398.540 triệu đồng, chiếm 79,94% tổng vốn đầu tư.

7. Cơ chế sử dụng đất:

- Đối với đất xây dựng nhà ở (nhà ở liên kề, biệt thự): Áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá tiền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với đất xây dựng chung cư cao tầng (nhà ở xã hội): Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đối với đất xây dựng các công trình hạ tầng, giao thông, xây xanh, công cộng: Sau khi xây dựng hoàn thành, nghiệm thu và quyết toán xong bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày dự án được quyết định chủ trương đầu tư.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Kể từ ngày được quyết định chủ trương đầu tư:

- Tháng thứ 1 - tháng thứ 12: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đền bù, giải phóng và san lấp mặt bằng;

- Tháng thứ 13 - tháng thứ 20: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Tháng thứ 21 - tháng thứ 45: Xây dựng toàn bộ các hạng mục công trình của dự án;

- Tháng thứ 46 - tháng thứ 49: Lắp đặt trang thiết bị và đưa một phần dự án

5. Trường hợp có nhu cầu khai thác, sử dụng tài nguyên nước phục vụ xây dựng, sản xuất và sinh hoạt, Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép khai thác, sử dụng tài nguyên nước, hồ sơ cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo quy định của Luật Tài nguyên nước, Nghị định số 201/2013/NĐ-CP ngày 27/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước; nghiêm cấm tự ý khoan giếng khai thác, sử dụng nước và xả thải khi chưa thực hiện thăm dò, đánh giá trữ lượng, phân tích chất lượng nước và chưa được cấp phép theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty; quy định về phòng, chống cháy, nổ, an toàn lao động và các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án tại địa điểm đã đăng ký; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy định tại Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát, đánh giá đầu tư và các văn bản pháp lý liên quan.

7. Thực hiện nghiêm các quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Tài nguyên, Luật Tài nguyên nước, Luật Xây dựng, Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực 50 (năm mươi) năm kể từ ngày ký ban hành.

Điều 5. Quyết định này được lập thành 02 bản gốc. Một bản cấp cho Công ty Cổ phần Yên Sơn, một bản lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: KHĐT, TC, XD, TNMT, CT;
- UBND huyện Mỹ Hào;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- UBND xã Nhân Hòa;
- Lưu: VT, THP.

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



Đặng Ngọc Quỳnh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

Số: 123 /QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu: ngày 22 tháng 9 năm 2018)

(Cấp điều chỉnh lần thứ hai: ngày 07 tháng 12 năm 2022)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ 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;

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 Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

Căn cứ Thông báo số 114/TB-UBND ngày 14/4/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh dự án của Công ty cổ phần Yên Sơn trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào;

Xét Báo cáo thẩm định số 1229/BC-SKHĐT ngày 18/5/2022; Báo cáo số 2796/BC-SKHĐT ngày 07/10/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Công văn số 91/CV-DAYS ngày 07/12/2022 của Công ty cổ phần Yên Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với những nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN YÊN SƠN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900211966 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 13/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 01/11/2022;

- Địa chỉ trụ sở chính: Km19+500, quốc lộ 5A, xã Giai Phạm, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên;

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Hà Phương; sinh ngày 04/11/1995; quốc tịch: Việt Nam; Thẻ căn cước công dân số 001195013803 do

d) Quy mô đầu tư xây dựng công trình (theo nội dung Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 11/8/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hòa và số 1887/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hòa):

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở bao gồm: 736 căn nhà ở liền kề; 32 căn biệt thự; 280 căn hộ chung cư (nhà ở xã hội); 740 căn chung cư trong tòa nhà hỗn hợp, cụ thể:

+ Nhà ở liền kề: thuộc các lô số LKP01-LKP18 với tổng diện tích sử dụng đất theo quy hoạch 67.128,79 m², mật độ xây dựng tối đa 100%; tầng cao tối đa là 5 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 335.643,95 m².

+ Nhà ở Biệt thự: thuộc các lô số BT01-BT02 với tổng diện tích sử dụng đất theo quy hoạch 5.884,64 m², mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao tối đa là 4 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 16.476,99 m².

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cao tầng: Tổng số căn hộ 280 căn hộ, tổng diện tích xây dựng 7.939,17 m²; mật độ xây dựng từ 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần; tầng cao tối đa 9 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 28.581,0 m².

+ Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp cao tầng: Tổng số căn hộ 740 căn hộ, tổng diện tích xây dựng 5.245 m²; mật độ xây dựng từ 45%, hệ số sử dụng đất 9 lần; tầng cao tối đa 20 tầng (từ tầng 01-03 là khu thương mại dịch vụ, từ tầng 04-20 là căn chung cư thương mại); tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 104.919,12 m².

- Đầu tư xây dựng công trình giáo dục - nhà trẻ: diện tích đất 3.499,00 m² với mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công trình công cộng: Xây dựng các công trình theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được phê duyệt; nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại phần đất xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công trình công cộng cho chính quyền địa phương quản lý sau khi đầu tư xây dựng để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà ở tại các vị trí quy định theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

5. Vốn đầu tư của dự án.

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 2.863.638.870.000 đồng, trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 650.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 22,7% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 2.213.638.870.000 đồng, chiếm 77,3 % tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động dự án: Đến ngày 26/11/2053.

sơ dự án, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân xung quanh.

- Lập Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh (nếu có) trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Xây dựng các hạng mục công trình theo đúng Quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt; Giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp; Chỉ được phép triển khai xây dựng khi có đủ giấy tờ pháp lý và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

- Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh sản phẩm bất động sản, quản lý khai thác công trình thương mại dịch vụ trong dự án khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất đã được UBND tỉnh giao, cho thuê; hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án theo hướng dẫn của Cục thuế tỉnh Hưng Yên và Sở Tài nguyên và Môi trường

- Việc huy động vốn để thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Chỉ được triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực đầu tư kinh doanh có điều kiện khi đáp ứng các điều kiện và/hoặc được cấp giấy phép/giấy chứng nhận/chứng chỉ hành nghề hoặc văn bản xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Thực hiện dự án với mục tiêu đầu tư, quy mô dự án, xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan quản lý Nhà nước không giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh;

- Yêu cầu nhà đầu tư sử dụng nguồn nước sạch của các nhà máy sản xuất, cung cấp nước sạch trên địa bàn để phục vụ sinh hoạt và sản xuất kinh doanh của dự án. Nghiêm cấm việc tự ý khoan giếng khai thác, sử dụng nước và xả thải khi chưa thực hiện thăm dò, đánh giá trữ lượng, phân tích chất lượng nước và được cấp phép theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Doanh nghiệp, quy định của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, các quy định về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án tại địa điểm đã đăng ký;

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư; Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu

d) Giao UBND thị xã Mỹ Hào

- Phối hợp với nhà đầu tư trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của dự án và hoàn thiện các thủ tục về đất đai.

- Giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng, tình hình sử dụng đất, việc tuân thủ quy hoạch... của nhà đầu tư theo thẩm quyền; kịp thời báo cáo UBND xem xét, xử lý khi phát hiện sai phạm của nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

- Thực hiện nhiệm vụ tổ chức giải phóng mặt bằng, thu hồi đất theo quy định; thực hiện trách nhiệm của cơ quan nhà nước, chính quyền địa phương nơi thực hiện dự án; quản lý, giám sát chặt chẽ hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh sản phẩm của dự án trên địa bàn theo quy định, đảm bảo theo quy hoạch xây dựng, thiết kế, dự án được duyệt. Quản lý quá trình đầu tư xây dựng để đảm bảo điều kiện tiếp nhận, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao.

- Chỉ đạo UBND phường Nhân Hòa: phối hợp với nhà đầu tư trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng; giám sát, quản lý việc triển khai, xây dựng, hoạt động đối với dự án trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tiếp quản các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án khi kết thúc dự án theo sự phân cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

g) Các sở, ngành có liên quan: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục trong quá trình triển khai, hoạt động của dự án theo chức năng, thẩm quyền được giao.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND do UBND tỉnh cấp ngày 22/5/2018 cho dự án "Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào" của Công ty cổ phần Yên Sơn trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Mỹ Hào; Công ty cổ phần Yên Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Yên Sơn và một bản được lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên./. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- UBND phường Nhân Hòa;
- Lưu: VT, TH^H.

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




Nguyễn Hùng Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

Số 2536/UBND-TH

V/v hiệu đính nội dung tại Quyết định
số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022
của UBND tỉnh

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

Hưng Yên, ngày 30 tháng 8 năm 2024

Kính gửi:

- Các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính,
Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân thị xã Mỹ Hào;
- Công ty cổ phần Yên Sơn.

Sau khi xem xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2429/SKHĐT-DNKT&TN ngày 28/8/2024 về việc hiệu đính thông tin trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên, Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Hiệu đính nội dung khoản 6 Điều 1 về thời gian hoạt động của dự án tại Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh như sau:

"Điều 1...

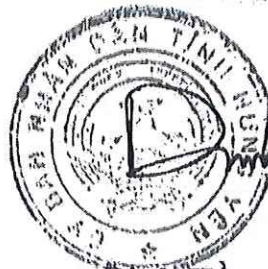
6. Thời hạn hoạt động của dự án: Đến ngày 22/5/2068."

2. Các nội dung khác tại Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh không thay đổi./. *wtw*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh
- Lưu: VT, TH^H.

**TL. CHỦ TỊCH
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Đinh Hồng Quyền

1.1. Nội dung đã được chấp thuận tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022;

Thời hạn hoạt động dự án: Đến ngày 26/11/2053.

1.2. Nội dung đề nghị đính chính

Thời hạn hoạt động dự án: Đến ngày 22/5/2068.

2. Đề xuất, kiến nghị

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư về thời hạn hoạt động dự án:

"2. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm. Dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc dự án đầu tư có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư có thể dài hơn nhưng không quá 70 năm"

Tại Văn bản số 22/CV-YS ngày 23/08/2024 của Công ty cổ phần Yên Sơn, nhà đầu tư đã đề xuất thời hạn hoạt động dự án: Đến ngày 22/5/2068 (50 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận lần đầu (22/5/2018)) là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư, phù hợp với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND ngày 22/5/2018, đảm bảo tính thống nhất tại các quyết định chấp thuận dự án đã được phê duyệt.

Trên cơ sở đề xuất của nhà đầu tư, quy định của pháp luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét hiệu đính lại nội dung thông tin về thời hạn hoạt động dự án tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022.

Các nội dung khác tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 123/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 không thay đổi.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, DNKTTT&TN^T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Ngọc Bảo

Số: **308** /SXD-QLXD
Về việc thông báo kết quả thẩm
định thiết kế cơ sở của dự án
Nhà ở xã hội thuộc dự án Đầu tư
xây dựng khu dân cư mới trên
địa bàn phường Nhân Hòa, thị
xã Mỹ Hào

Hung Yên, ngày **20** tháng 11 năm 2020

Kính gửi: Công ty cổ phần Yên Sơn

Sở Xây dựng đã nhận Tờ trình số 13/CV-BQL NOXH HY ngày 02/11/2020 của Công ty cổ phần Yên Sơn về việc thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào và hồ sơ kèm theo;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về Quản lý dự án đầu tư xây dựng, số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015;

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở cùng các tài liệu liên quan;

Căn cứ các quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh,

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình:

- Nhóm dự án: Nhóm B.

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.

3. Người quyết định đầu tư: Công ty cổ phần Yên Sơn.

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Yên Sơn.

5. Địa điểm xây dựng: Phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

6. Giá trị tổng mức đầu tư do Chủ đầu tư trình: 258.132.071.000 đồng.

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của chủ đầu tư và nguồn vốn hợp pháp khác.

- Văn bản số 31/CV-TL ngày 17/5/2012 của Xí nghiệp KTCT thủy lợi Mỹ Hào về việc tiêu thoát nước khu nhà ở và dịch vụ đô thị Yên Sơn - Nhân Hòa - huyện Mỹ Hào.

- Văn bản số 79/CV-TCN ngày 04/7/2018 của Trung tâm nước sinh hoạt và vệ sinh môi trường nông thôn về việc cung cấp nước sạch.

- Văn bản số 1888/PCHY-P4 ngày 19/5/2011 của Công ty điện lực Hưng Yên về việc cấp điện dự án.

- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế; hợp đồng tư vấn thiết kế.

- Báo cáo tổng hợp hồ sơ thiết kế cơ sở.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:

- Hồ sơ khảo sát địa chất, địa hình: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, biên bản nghiệm thu khảo sát ngoài hiện trường, báo cáo khảo sát, thuyết minh nhiệm vụ, phương án khảo sát.

- Thuyết minh thiết kế cơ sở; bản vẽ thiết kế cơ sở.

3. Hồ sơ năng lực của nhà thầu khảo sát, thiết kế.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN TRÌNH:

1. Quy mô dự án:

Xây dựng các tòa chung cư (nhà ở xã hội) thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào trên khu đất có diện tích theo quy hoạch là 7.939,17m². Xây mới các hạng mục bao gồm: 3 tòa chung cư (nhà ở xã hội) CT-01, CT-02, CT-03 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.

2. Giải pháp kỹ thuật:

a) Giải pháp kiến trúc:

- Thiết kế 3 tòa chung cư (nhà ở xã hội), ký hiệu CT-01, CT-02, CT-03; trong đó tòa CT-01, CT-02 kết nối với nhau qua hành lang các tầng; tổng số căn hộ của dự án là 280 căn.

- Công năng sử dụng chính của các tầng như sau: Tầng hầm là không gian để xe; tầng 1 là không gian các khu dịch vụ thương mại, riêng tòa CT-01 bố trí thêm không gian để xe, tòa CT-02 bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng; tầng 2 đến tầng 9 là các căn hộ ở. Giao thông đứng sử dụng cầu thang bộ và thang máy, khu thang máy được bố trí ở vị trí trung tâm từng tòa nhà, giao thông ngang sử dụng hành lang giữa kết nối tới khu vực thang máy.

- Quy mô cụ thể mỗi tòa nhà như sau:

STT	Tên tòa nhà	Diện tích xây dựng khoảng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng (m ²)	Số căn hộ	Chiều cao (tầng)
1	CT-01	2.942	11.756	124	8 tầng + 01 tum + 01 tầng hầm
2	CT-02		7.663	88	9 tầng + 01 tum
3	CT-03	757	7.685	68	9 tầng + 01 tum + 01 tầng hầm
	Tổng	3.699	27.104	280	

+ Thiết kế sử dụng hệ thống điều hòa cục bộ.

+ Các phòng vệ sinh, bếp được lắp đặt quạt hút mùi sau đó hút thải theo phương ngang. Các cầu thang bố trí các hộp gió điều áp, tăng áp cầu thang, hệ thống hút khói hành lang được thiết kế, lắp đặt theo quy định.

h) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà: Bao gồm hệ thống cống, tường rào, sân đường, vỉa hè, bồn hoa, bể nước ngầm và hệ thống cấp điện, cấp thoát nước ngoài nhà.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ

1. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng; tổng mặt bằng được chấp thuận hoặc với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình theo tuyến:

- Thiết kế các công trình cơ bản phù hợp với mặt bằng quy hoạch tổng thể được chấp thuận kèm theo Thông báo số 269/TB-SXD ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng.

- Phương án thiết kế kiến trúc công trình đã được Thường trực Hội đồng Kiến trúc-Quy hoạch tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 270/TB-HĐKTQH ngày 21/7/2020.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực: Sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp, thoát nước) được thiết kế kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

3. Sự phù hợp của các giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng, chống, cháy nổ: Các giải pháp thiết kế cơ bản phù hợp.

- Giải pháp thiết kế về PCCC của dự án đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công An tỉnh Hưng Yên tham gia ý kiến tại văn bản số 73/PC07 ngày 02/11/2020.

- Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2422/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

4. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế: Thiết kế cơ sở áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng là phù hợp với quy định hiện hành.

5. Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn khảo sát, lập thiết kế:

Đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế đủ điều kiện năng lực, các cá nhân chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

6. Lưu ý:

- Thiết kế đường dốc cho người khuyết tật sử dụng và thiết kế khu vệ sinh tầng 1 phải đảm bảo quy định theo QCVN 10:2014/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng (mục 2.2 và mục 2.6.3 của Quy chuẩn).

- Đối với các phòng ở đặt sát giếng thang máy phải đảm bảo yêu cầu cách âm theo Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD (mục 7.2).

- Thiết kế cửa sổ các phòng, lan can ban công cần tuân thủ theo quy định tại mục 2.2.11 và 2.2.12, QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Cấp cho Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Yên Sơn.

Địa chỉ: Km 19+500, quốc lộ 5A, xã Giai Phạm, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

2. Được phép xây dựng: Công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình do: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư và tư vấn Incomex & Công ty Cổ phần đầu tư NNP lập thiết kế kiến trúc, hạ tầng, cơ điện; Công ty cổ phần tư vấn kết cấu nhà cao tầng lập thiết kế kết cấu; Công ty TNHH công nghệ tòa nhà Việt Nam lập thiết kế PCCC; Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bảo Tín thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công với Báo cáo kết quả thẩm tra số 01.2022/BCTT-TK ngày 12/7/2022 và Công ty Cổ phần Yên Sơn phê duyệt tại Quyết định số 23.1/2022/QĐ-GD-YS ngày 12/7/2022.

Gồm các nội dung sau: (Số hiệu các hạng mục công trình theo bản vẽ Mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên chấp thuận tại Thông báo số 269/TB-SXD ngày 21/7/2020).

2.1. Công trình Nhà ở xã hội CT1

- Cốt nền xây dựng tầng 1: Cos $\pm 0,00$ tương ứng với cao độ tuyệt đối là +4,65m.

- Diện tích xây dựng:

+ Diện tích sàn tầng hầm: 1.063,61 m²;

+ Diện tích sàn tầng 1: 1.524,32 m²;

+ Diện tích sàn tầng 2÷7: 1.359,92 m²;

+ Diện tích sàn tầng 8: 755,66 m²;

+ Diện tích sàn tầng tum: 83,54 m²;

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 11.586,65 m²;

- Chiều cao công trình: 32 m;

+ Chiều cao tầng hầm: 2,4 m và 3,3 m;

+ Chiều cao tầng 1: 4,5 m;

+ Chiều cao tầng 2÷8: 3,2 m/tầng;

+ Chiều cao tầng tum: 3,9 m;

- Số tầng: 08 tầng + 01 tum + 01 tầng hầm.

- Chiều cao móng (so với cốt hoàn thiện): 0,3 m.

2.5. Đường giao thông nội bộ

Bao gồm 02 tuyến, tổng chiều dài các tuyến khoảng 227,68m; tổng diện tích nền đường bê tông áp khuôn khoảng 1.713,53 m².

STT	Tên tuyến	Chiều dài tuyến (m)	Cốt nền xây dựng (m)		Chiều rộng nền đường Bn (m)
			Điểm đầu	Điểm cuối	
1	D1-D2	104,6	+4,15	+4,15	3,5m ÷ 7,455m
2	D3	123,08	+4,20	+4,15	5,5m ÷ 10,8m

2.6. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà, thông tin liên lạc

Nguồn cấp điện cho công trình được cấp từ hai nguồn riêng biệt: một nguồn chính lấy từ lưới điện quốc gia và một nguồn dự phòng. Trạm biến áp được cấp từ điện lưới điện trung thế 35kV, trạm biến áp cấp điện cho các tòa nhà CT1, CT2, CT3 gồm 01 máy phát điện dầu Diesel công suất 1250kVA, hệ thống dự phòng gồm 01 máy phát điện Diesel công suất 630kVA.

- Tuyến cấp điện hạ thế:

+ Hướng tuyến công trình: Theo bản vẽ TT-E-02.

+ Độ sâu từ cốt sân, đường hoàn thiện đến cốt đặt dây cáp điện (HDPE DN195/150, HDPE DN160/125): 85cm.

- Tuyến cấp điện chiếu sáng ngoài nhà:

+ Hướng tuyến công trình: Theo bản vẽ TT-E-01.

+ Độ sâu từ cốt sân, đường hoàn thiện đến cốt đặt dây cáp điện (HDPE DN40/30): 30cm - 70cm.

- Hệ thống thông tin liên lạc:

+ Hướng tuyến công trình: Theo bản vẽ TT-E-03;

+ Độ sâu từ cốt sân, đường hoàn thiện đến cốt đặt dây cáp thông tin liên lạc (D85/65): 70cm.

2.7. Hệ thống cấp nước

- Tuyến ống cấp nước từ hệ thống nước sạch dự án đến bể nước ngầm: sử dụng ống HDPE - D110, L=53,7.

- Tuyến ống cấp nước từ phòng bơm tòa CT-01 đến CT-03: sử dụng ống HDPE - D110, L = 66,2m.

- Tuyến ống cấp nước từ phòng bơm tòa CT-01 đến CT-02: sử dụng ống HDPE - D110, L = 14,4m.

2.8. Hệ thống thoát nước mưa

4. Thời hạn giấy phép: Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên Chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Giấy phép xây dựng này thay thế Giấy phép xây dựng số 08/GPXD-SXD ngày 22/8/2022 của Sở Xây dựng./.

Nơi nhận: 

- Như mục 1;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- UBND: thị xã Mỹ Hòa, phường Nhân Hòa (để giám sát);
- Trung tâm PVHCC&KSTTHC tỉnh;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLCLP.



Bùi Minh Đức



CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

(Kèm theo Giấy phép xây dựng số: 27 /GPXD-SXD ngày 11/10/2024
của Sở Xây dựng Hưng Yên)

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình và gửi thông báo khởi công tới UBND huyện, UBND xã nơi xây dựng công trình để giám sát hoạt động xây dựng trên địa bàn.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....
.....
.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....
.....

....., ngày tháng năm 202...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

THÔNG BÁO

Kết luận cuộc họp Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 25/8/2025

Ngày 25/8/2025, đồng chí Nguyễn Khắc Thận, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trì cuộc họp Ủy ban nhân dân tỉnh nghe các sở, ngành, đơn vị: Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Khoa học và Công nghệ, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo các nội dung quan trọng (theo Giấy mời số 120/GM-UBND ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh). Dự họp có các đồng chí Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, các đồng chí thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh, các đồng chí Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị trong tỉnh. Sau khi nghe ý kiến phát biểu, thảo luận của các đồng chí Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh, các đồng chí Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và phát biểu kết luận của đồng chí Nguyễn Khắc Thận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất:

I. Chỉ đạo chung:

1. Về nhiệm vụ chung; Sau gần 02 tháng thực hiện chính quyền địa phương hai cấp; các sở, ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan Trung ương trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã đã có nhiều nỗ lực, cố gắng trong công tác tham mưu, tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ, công việc theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao; chấp hành Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân tỉnh, bảo đảm phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, còn một số tồn tại, hạn chế như: một số nội dung công việc, văn bản tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh còn chậm; một số nội dung đã được thống nhất thông qua tại cuộc họp Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh, phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng chậm được hoàn thiện trình cấp thẩm quyền phê duyệt; vẫn còn tình trạng các sở, ngành cử cán bộ dự họp không đúng thành phần; một số nội dung, báo cáo chuẩn bị phục vụ phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa đáp ứng được yêu cầu; việc chấp hành kỷ luật, kỷ cương hành chính, quy chế làm việc có lúc chưa nghiêm; triển khai ứng dụng chuyển đổi số vào hoạt động chuyên môn và các lĩnh vực của đời sống xã hội chậm chuyển biến, việc chuẩn bị nguồn lực thực hiện công tác chuyển đổi số còn chưa đáp ứng yêu cầu.... làm ảnh hưởng đến công tác chỉ đạo, điều hành của Ủy ban nhân dân tỉnh. Yêu cầu Văn phòng Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị chấn chỉnh thực hiện nghiêm kỷ cương, kỷ luật hành chính và quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân tỉnh; rà soát đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Về triển khai Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục nhiệm vụ thực hiện chuyển đổi số tỉnh Hưng Yên: Xác định đây là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách để thực hiện việc chuyển đổi số trên địa bàn tỉnh đi vào thực chất, hiệu quả, “rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm, rõ thẩm quyền,

- Sở Nội vụ rà soát, tham mưu giải pháp kịp thời, giải quyết ngay khó khăn về nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp; nghiên cứu xây dựng đề án, cơ chế phát triển nguồn nhân lực lao động của tỉnh trong tình hình mới.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục khẩn trương tham mưu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đảm bảo nguồn cung nguyên vật liệu phục vụ các dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 12/TB-UBND ngày 14/7/2025.

4. Về ứng phó với cơn bão số 5 (bão Kajiki): Các sở, ngành địa phương chủ động theo dõi sát tình hình, diễn biến của cơn bão; thực hiện nghiêm túc các chỉ đạo của Chính phủ và tỉnh; quản lý chặt chẽ phương tiện tại khu vực neo đậu đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản cho nhân dân; chủ động xây dựng phương án xử lý ngập úng do mưa lớn gây ra để bảo vệ sản xuất nông nghiệp, ngập úng tại các đô thị và khu dân cư

II. Về báo cáo về việc về việc hoàn thiện đề án “Xây dựng và phục dựng Phố Hiến cổ”:

Đề án đầu tư xây dựng tái hiện thương cảng Phố Hiến xưa là dự án lớn, mang đậm nét văn hóa lịch sử để gợi nhớ lại dáng dấp của thương cảng sầm uất, thịnh vượng “thứ nhất Kinh kỳ, thứ nhì Phố Hiến”, đồng thời có tác động lan tỏa mang lại giá trị kinh tế, văn hóa, du lịch không chỉ cho tỉnh Hưng Yên mà còn cho cả khu vực đồng bằng sông Hồng, thể hiện sự giao thoa kinh tế giữa Việt Nam với thế giới, có ý nghĩa đặc biệt trong bối cảnh Việt Nam đang hội nhập ngày càng sâu rộng với tầm vóc mới, vị thế mới. Giao Sở Tài chính giải trình, bổ sung theo các ý kiến tham gia của các bộ, ngành Trung ương; tiếp thu ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, hoàn thiện, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy trình cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định; thời gian hoàn thành trước ngày 29/8/2025.

III. Về chủ trương đầu tư xây dựng dự án Khu Trung tâm chính trị và hành chính tập trung tỉnh Hưng Yên:

Việc đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính chính trị tập trung sau hợp nhất tỉnh là yêu cầu, nhiệm vụ quan trọng cấp thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển trong tình hình mới; do vậy cần tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án. Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1 trên cơ sở ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp; rà soát, đánh giá lại vị trí, quy mô đầu tư hiện tại của dự án Khu Trung tâm chính trị tỉnh, nghiên cứu điều chỉnh sang vị trí khác (nếu cần thiết) tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét quyết định triển khai dự án đảm bảo nguyên tắc: phù hợp với định hướng, yêu cầu phát triển của tỉnh trong tình hình mới; vị trí thực hiện dự án phải thể hiện được vị thế, tầm nhìn dài hạn, đảm bảo kết nối đồng bộ, thuận lợi về hạ tầng giao thông, tạo động lực lan tỏa thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị; quy mô phải đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ tập trung của tất cả các cơ quan cơ quan Đảng, cơ quan hành chính nhà nước, Trung tâm phục vụ hành chính công ..., tạo không gian làm việc hiện đại, văn minh đáp ứng yêu cầu phục vụ người dân và doanh nghiệp, đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức phát huy năng lực chuyên môn, tinh thần, trách nhiệm, sáng tạo trong thực thi công vụ....; thời gian hoàn thành trước ngày 15/9/2025.

IV. Báo cáo về việc bổ sung dự toán chi ngân sách nhà nước năm 2025 cho các xã sau sắp xếp đơn vị hành chính tỉnh Hưng Yên để thực hiện các nhiệm vụ

rà soát đảm bảo không chồng lấn về ranh giới), tham mưu Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định; thời gian hoàn thành trước ngày 28/8/2025.

X. Về Phương án thành lập, sáp nhập các trường trung cấp, cao đẳng, đại học trên địa bàn tỉnh Hưng Yên: Giao đồng chí Phạm Văn Nghiêm, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Sở Nội vụ và các đơn vị có liên quan thống nhất phương án thành lập, sáp nhập các trường trung cấp, cao đẳng, đại học trên địa bàn tỉnh, báo cáo đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

XI. Đối với các nội dung: (1) tổng hợp số lượng biên chế cán bộ, công chức cấp xã và đề nghị bổ sung công chức đối với các xã chưa đảm bảo số công chức theo quy định; (2) tình hình thực hiện việc giải quyết chính sách, chế độ đối với cán bộ, công chức cấp xã, viên chức, người lao động có nguyện vọng nghỉ hưu hoặc nghỉ thôi việc theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ: Số 178/2024/NĐ-CP; Nghị định số 67/2025/NĐ-CP; (3) tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình vận hành chính quyền hai cấp (tổ chức bộ máy, tài chính, trung tâm phục vụ hành chính công): Trên cơ sở đề xuất của Sở Nội vụ, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Nội vụ tiếp thu đầy đủ ý kiến Ban Thường vụ và ý kiến tham gia của các đại biểu dự họp, hoàn thiện văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh bảo đảm chất lượng, bám sát tiến độ, yêu cầu, chỉ đạo của Trung ương và của tỉnh. Giao đồng chí Phạm Văn Nghiêm, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Sở Nội vụ hoàn thiện báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện. Hoàn thành trước ngày 28/8/2025.

XII. Báo cáo về việc xin được hưởng ưu đãi khi phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của Công ty cổ phần Yên Sơn theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội: Về chủ trương thống nhất với nội dung báo cáo của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 60/BC-SXD ngày 06/8/2025, Công ty Cổ phần Yên Sơn thuộc trường hợp được hưởng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định. Việc hưởng ưu đãi, hỗ trợ nêu trên phải đảm bảo đúng quy định hiện hành của pháp luật tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, căn cứ các quy định của Trung ương; việc chấp hành các quy định pháp luật của Công ty Cổ phần Yên Sơn trong quá trình triển khai thực hiện dự án, hướng dẫn Công ty Cổ phần Yên Sơn tổ chức thực hiện việc ưu đãi, hỗ trợ đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

XIII. Về Báo cáo về dự thảo Quyết định ban hành quy định về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hưng Yên: Giao Sở Xây dựng tiếp thu đầy đủ ý kiến tham gia của đại biểu dự họp, hoàn thiện dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký ban hành theo quy định, trong đó xác định khoảng cách phù hợp từ nơi có nhà ở thuộc sở hữu của mình đến địa điểm làm việc để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hướng tạo điều kiện thuận lợi, động viên tinh thần và đảm bảo quyền lợi cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách.

XIV. Về Báo cáo về việc đề nghị chấp thuận vị trí xây dựng Nghĩa trang nhân dân tập trung xã Châu Ninh, tỉnh Hưng Yên: Trên cơ sở Tờ trình số 07/TTr-SXD ngày 22/7/2025, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng số 1, chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân



CÔNG TY CỔ PHẦN YÊN SƠN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số : 15.1/QĐ -NOXH YS

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

V/v: Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Dự án
"Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào"

GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN YÊN SƠN

- Căn cứ các văn bản pháp luật có liên quan;
- Căn cứ Quyết định số 60/QĐ- UBND ngày 22/05/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên v/v chấp thuận Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Yên Sơn- thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào;
- Căn cứ Quyết định số 01.A/QĐ-NOXH-YS ngày 28/05/2020 của Giám đốc công ty cổ phần Yên Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi Công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn Phường Nhân Hòa, Thị xã Mỹ Hào;
- Căn cứ Văn bản số 308/SXD-QLXD ngày 20/11/2020 của Sở xây dựng tỉnh Hưng Yên v/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi- Công trình "Nhà ở xã hội"- thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.
- Căn cứ Hồ sơ TKCS Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào đã được Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên đóng dấu thẩm định ngày 20/11/2020
- Căn cứ tờ trình số 223/TTr – GĐDA NOXH HY ngày 20/11/2020 v/v trình phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng NOXH thuộc Dự án Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng NOXH thuộc Dự án Khu dân cư mới trên địa bàn xã Nhân Hòa, huyện Mỹ Hào theo các nội dung tại tờ trình số 223/TTr-GĐDA NOXH HY ngày 20/11/2020 của Giám đốc dự án. Nội dung chính như sau:

1. **Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư mới trên địa bàn Phường Nhân Hòa, Thị xã Mỹ Hào – Mỹ Hào Green Park
2. **Địa điểm xây dựng:** Phường Nhân Hòa, Thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.
3. **Chủ đầu tư:** Công ty CP Yên Sơn.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đối với diện tích đất ở đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội thì số tiền sử dụng đất nộp Ngân sách Nhà nước là 0 đồng).
- Thời hạn sử dụng đất: CĐT được giao đất tính từ ngày ký quyết định giao đất đến ngày 22/05/2068.

8. Tổng mức đầu tư và cơ cấu vốn

8.1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của công trình;
- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;
- Các quy định pháp luật về đầu tư nhà ở xã hội (Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ XD hướng dẫn thi hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP...)
- Các văn bản pháp lý của dự án và các quy định khác của Pháp luật Việt Nam.
- Và các công trình tương tự được đầu tư xây dựng tại thời điểm lập phương án.

8.2. Tổng mức đầu tư

Bảng 2 – Tổng mức đầu tư

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)			GHI CHÚ
		TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	SAU THUẾ	
1	Chi phí xây dựng	178.919.609.749	17.891.960.975	196.811.570.724	XD
2	Chi phí thiết bị	17.440.379.306	1.744.037.931	19.184.417.237	TB
3	Chi phí quản lý dự án	3.535.559.810	-	3.535.559.810	QLDA
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	10.432.190.688	1.043.219.069	11.475.409.757	TV
5	Chi phí khác	14.347.761.108	485.423.020	14.833.184.128	CK+LV
6	Chi phí dự phòng (gồm dự phòng cho khối lượng phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá)	11.233.775.033	1.058.232.050	12.292.007.083	DP
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (LÀM TRÒN)	235.909.276.000	22.222.873.000	258.132.149.000	TMĐT

- Giá bán NOXH: bình quân 13.501.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì).
- + Đối với diện tích kinh doanh căn hộ Nhà ở xã hội giữ lại cho thuê theo quy định: giá cho thuê bình quân 40.720 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì). Sau 05 năm cho thuê, CĐT được phép bán cho các đối tượng theo quy định với giá bán bình quân: 12.000.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì). Giá bán sau 5 năm như trên chỉ là dự kiến, thực tế sẽ được xác định lại tại thời điểm thực hiện bán, trên nguyên tắc lợi nhuận nhà đầu tư đảm bảo không vượt quá 10% chi phí như quy định của pháp luật.
- + Đối với diện tích kios thương mại dịch vụ tầng 1: giá bán bình quân 37.000.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì)

Chi tiết cơ cấu sản phẩm và giá kinh doanh tương ứng được thể hiện trong bảng:

Bảng 4: Cơ cấu sản phẩm và giá kinh doanh dự kiến

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Diện tích (m ²)	Giá kinh doanh sau thuế và chưa có KPBT (đồng/m ²)	Giá kinh doanh sau thuế, đã bao gồm KPBT (đồng/m ²)	Ghi chú
1	Tổng diện tích sàn sử dụng của Dự án	100,00%	18.062,07			
1.1	Căn hộ chung cư khối thấp	92,19%	16.651,50			
1.2	Diện tích TMDV tầng 1	7,81%	1.410,57			
2	Cơ cấu diện tích kinh doanh	100,00%	18.062,07			
2.1	Diện tích kinh doanh được phép bán	83,69%	15.115,72			
2.1.1	Diện tích kinh doanh theo giá thương mại	18,44%	3.330,30			Tương ứng với 20% tổng diện tích sàn nhà ở của toàn công trình
-	Diện tích TMDV tầng 1		1.410,57	37.000.000	37.672.727	Giá bán bình quân.
-	Căn hộ chung cư thương mại		1.919,73	15.100.000	15.374.545	Giá bán bình quân
2.1.2	Diện tích kinh doanh theo giá NOXH	65,25%	11.785,42			
-	Căn hộ chung cư NOXH		11.785,42	13.501.000	13.758.162	Giá bán bình quân
2.2	Diện tích kinh doanh giữ lại cho thuê theo quy định và bán sau 5 năm	16,31%	2.946,35			Tương ứng với 20% tổng diện tích sàn NOXH của toàn công

STT	Nội dung	Tiến độ	Ghi chú
3	Công tác vận hành sau đầu tư bao gồm cả công tác vận hành cho thuê quỹ căn hộ giữ lại theo quy định	Trong vòng 05 năm kể từ ngày đưa công trình vào vận hành, khai thác	
4	Bán diện tích căn hộ NOXH sau khi hết thời hạn cho thuê theo quy định	Trong vòng 06 tháng kể từ thời điểm kết thúc thời hạn cho thuê theo quy định	

10. Hiệu quả kinh tế đầu tư Dự án

10.1. Các dữ liệu đầu vào để phân tích hiệu quả đầu tư xây dựng

- Hoạt động đầu tư xây dựng và bán hàng: Hiệu quả được tính toán trên cơ sở:
 - + Nguồn thu từ bán sản phẩm của Dự án: Diện tích thương mại dịch vụ tầng 1 và diện tích căn hộ chung cư được phép bán.
 - + Nguồn chi từ đầu tư xây dựng công trình được phân bổ giá vốn tương ứng với các sản phẩm cấu thành trong nguồn thu; và các khoản thuế phải nộp theo quy định.
 - + Thời gian phân tích: từ 2020 đến Quý 2/2022.
- Hoạt động vận hành cho thuê diện tích căn hộ NOXH giữ lại: Hiệu quả được tính toán trên cơ sở:
 - + Nguồn thu từ cho thuê ngắn hạn (thu tiền hàng tháng) đối với diện tích căn hộ chung cư NOXH giữ lại.
 - + Nguồn chi: chi phí khấu hao tài sản tương ứng diện tích căn hộ chung cư NOXH giữ lại cho thuê; chi phí quản lý hoạt động cho thuê; chi phí sửa chữa bảo dưỡng định kỳ sản phẩm cho thuê, các khoản thuế phải nộp theo quy định.
 - + Thời gian phân tích: từ Quý 3/2022 đến Quý 2/2027.
- Hoạt động bán diện tích căn hộ NOXH giữ lại sau khi cho thuê đủ 5 năm theo quy định: Hiệu quả được tính toán trên cơ sở:
 - + Nguồn thu từ bán sản phẩm của Dự án: Diện tích căn hộ chung cư NOXH còn lại.
 - + Nguồn chi: giá vốn tương ứng sản phẩm đem bán, cụ thể là giá trị theo sổ sách của diện tích căn hộ chung cư NOXH còn lại sau khi trừ đi khấu hao 5 năm cho thuê; và các khoản thuế phải nộp theo quy định.
 - + Thời gian phân tích: Quý 3-4/năm 2027.
- Hoạt động quản lý sau đầu tư: Đây là hoạt động được tính toán độc lập cho thời gian chủ đầu tư tổ chức quản lý tòa nhà trước khi thành lập BQT nhà chung cư. Hoạt động này sẽ được bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi thành lập BQT theo quy định.
 - + Nguồn thu: thu phí dịch vụ căn hộ chung cư thương mại, căn hộ chung cư NOXH, diện tích thương mại dịch vụ; thu trông giữ xe; các nguồn thu phát sinh khác từ khai thác các diện tích chung nếu có.

2116
T
T
T
H
H

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ	GHI CHÚ
	mại			
-	Diện tích TMDV tầng 1	đồng	19.673.991.607	
-	Căn hộ chung cư NOXH (diện tích được phép bán luôn)	đồng	152.485.089.391	
-	Căn hộ chung cư NOXH (diện tích bán sau thời gian cho thuê 5 năm theo quy định)	đồng	31.767.726.956	
3.2	Chi phí vận hành diện tích căn hộ NOXH cho thuê trong 5 năm theo quy định, trong đó:	đồng	7.083.629.542	(Chi phí hoạt động quản lý vận hành trong 5 năm thực hiện kinh doanh cho thuê diện tích kinh doanh NOXH, bao gồm cả chi phí khấu hao và chi phí tổ chức hoạt động cho thuê)
-	Chi phí khấu hao (5 năm)	đồng	6.353.545.391	
-	Chi phí tổ chức hoạt động cho thuê	đồng	730.084.151	
4	Lợi nhuận trước thuế	đồng	29.464.373.534	
-	Lợi nhuận 1 lần	đồng	29.453.990.916	(Doanh thu 1 lần - Chi phí 1 lần)
-	Lợi nhuận vận hành	đồng	10.382.618	(Doanh thu vận hành - Chi phí vận hành)
5	Thuế TNDN phải nộp	đồng	5.796.056.231	Lợi nhuận trước thuế x Thuế suất GTGT theo quy định
-	Thuế TNDN từ phần doanh thu 1 lần	đồng	5.795.017.969	
-	Thuế TNDN phải nộp trong thời gian vận hành	đồng	1.038.262	
6	Lợi nhuận sau thuế	đồng	23.668.317.303	Lợi nhuận trước thuế - Thuế TNDN phải nộp
-	Lợi nhuận 1 lần	đồng	23.658.972.947	
-	Lợi nhuận vận hành	đồng	9.344.356	
7	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên chi phí đầu tư (6)/(3)	%	10,00%	Tỷ lệ này theo quy định là ≤ 10%
8	Hiện giá hiệu số thu chi (NPV)	đồng	9.962.277.330	
9	Suất thu lợi nội tại (IRR)	%	13,7%	>r=6,25%
10	Thời gian thu hồi vốn có tính tới hệ số chiết khấu	năm	6,6	năm (Tính từ 2020)



11. Tiến độ thực hiện dự án

- Từ Quý II/2020 đến Quý I/2021: hoàn thiện các công việc thuộc giai đoạn chuẩn bị

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội (“NOXH”) tại Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Yên Sơn (gọi tắt là Công ty/Yên Sơn);
- Căn cứ Biên bản họp số 52/BB-HĐQT ngày 28/ 7 /2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Yên Sơn;
- Xét Tờ trình số 51/TTr-TGD ngày 28/ 7 /2025 của Tổng Giám đốc.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội (“NOXH”) tại Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào với một số nội dung cụ thể như sau:

Dvt: VNĐ

Hạng mục	Giá trị dự toán được duyệt Giá trị dự toán được duyệt theo QĐ số 23.1/2022/QĐ- GD-YS ngày 12/07/2022	Giá trị dự toán điều chỉnh
+ Chi phí xây dựng:	201.890.458.389	225.989.497.700
+ Chi phí thiết bị:	14.012.280.274	15.906.954.010
+ Chi phí quản lý dự án:	4.082.460.551	4.156.955.579
+ Chi phí tư vấn:	8.774.734.676	9.015.639.969
+ Chi phí khác:	21.193.052.926	21.852.441.295
+ Dự phòng phí:	7.256.316.331	25.667.308.743
Tổng	257.209.303.000	302.588.797.000

Điều 2. Hội đồng quản trị giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty hoặc Người được Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền quyết định các vấn đề sau:

- (i) Quyết định nội dung và ký kết các Hợp đồng, văn bản, hồ sơ, tài liệu cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, gia hạn, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt, v.v... liên quan đến việc điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội như nêu kể trên.

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội (“NOXH”) tại Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Yên Sơn (gọi tắt là Công ty/Yên Sơn);
- Căn cứ Biên bản họp số 52/BB-HĐQT ngày 28/ 7 /2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Yên Sơn;
- Xét Tờ trình số 51/TTr-TGD ngày 28/ 7 /2025 của Tổng Giám đốc.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua chủ trương điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội (“NOXH”) tại Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào với một số nội dung cụ thể như sau:

Đvt: VNĐ

Hạng mục	Giá trị dự toán được duyệt Giá trị dự toán được duyệt theo QĐ số 23.1/2022/QĐ- GD-YS ngày 12/07/2022	Giá trị dự toán điều chỉnh
+ Chi phí xây dựng:	201.890.458.389	225.989.497.700
+ Chi phí thiết bị:	14.012.280.274	15.906.954.010
+ Chi phí quản lý dự án:	4.082.460.551	4.156.955.579
+ Chi phí tư vấn:	8.774.734.676	9.015.639.969
+ Chi phí khác:	21.193.052.926	21.852.441.295
+ Dự phòng phí:	7.256.316.331	25.667.308.743
Tổng	257.209.303.000	302.588.797.000

Điều 2. Hội đồng quản trị giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty hoặc Người được Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền quyết định các vấn đề sau:

- Quyết định nội dung và ký kết các Hợp đồng, văn bản, hồ sơ, tài liệu cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, gia hạn, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt, v.v... liên quan đến việc điều chỉnh tổng dự toán công trình Nhà ở xã hội như nêu kể trên.