

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Long Vân 1

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 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 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 06/8/2025 và thực hiện Kết luận số 02-KL/ĐU ngày 22/8/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội Long Vân 1 để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội Long Vân 1.

2. Vị trí khu đất:

2.1. Địa điểm: Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.

2.2. Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Khu Thiết chế công đoàn - Khu CC-09 thuộc Khu đô thị Long Vân;

- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch lộ giới 24m;

- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch lộ giới 24m;

- Phía Tây giáp: Trung tâm đào tạo nghề và cung ứng lao động đi nước ngoài.

3. Mục tiêu:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2035, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025 đã được phê duyệt; góp

phần hoàn thành chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà Thủ tướng Chính phủ đã giao tại Quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Bình Định (*nay là tỉnh Gia Lai*) triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” trên địa bàn tỉnh.

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Long Vân 1, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn (*nay là phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai*) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 20/6/2025.

- Đầu tư xây dựng một khu chung cư nhà ở xã hội cơ bản đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng có đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định.

4. Sơ bộ quy mô:

4.1. Diện tích đất: Khoảng 20.939,14m².

4.2. Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Khoảng 1.265 căn hộ nhà ở xã hội (*số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án 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 lựa chọn*); 48 căn nhà liên kết kinh doanh thương mại, dịch vụ; cây xanh, vườn hoa, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật phục vụ trực tiếp cho khu chung cư.

4.3. Quy mô xây dựng dự kiến:

a) Diện tích đất dự án: Khoảng 20.939,14m², chi tiết theo bảng sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở để thực hiện dự án Nhà ở xã hội		20.939,14	100
1	Đất ở để xây dựng chung cư nhà ở xã hội	17.087,34	81,56
2	Đất để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại	3.860,80	18,44

- Chung cư nhà ở xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn thành 04 tòa nhà chung cư (CT01; CT02; CT03; CT04) với 23 tầng nổi (*không bao gồm tầng kỹ thuật và tầng tum*), chung 01 tầng hầm, với các chỉ tiêu sau:

+ Tổng số căn hộ khoảng 1.265 căn (*số lượng cụ thể sẽ được xác định trong phương án 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 lựa chọn*);

+ Mật độ xây dựng phần nổi tối đa: 27,7%;

+ Mật độ xây dựng phần ngầm tối đa: 53,29%;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,37 lần (*không bao gồm diện tích sàn tầng hầm bố trí bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật*);

+ Tổng diện tích sàn xây dựng các tầng nổi tối đa: 108.810,24m²;

+ Diện tích xây dựng tầng hầm: Khoảng 9.102m² (*Bố trí khu vực đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho người dân của khu chung cư, diện tích này không được tính vào tổng diện tích sàn để xác định hệ số sử dụng đất theo quy định của QCVN 01:2021/BXD*);

+ Diện tích xây dựng nhà trẻ tối thiểu: 426m² (*bố trí tại tầng 01 của toà nhà chung cư CT03*);

+ Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng tối thiểu: 915m² (*bố trí tại tầng 01 của toà nhà chung cư CT04*);

+ Diện tích khu vực đỗ xe tại tầng hầm và ngoài trời tối thiểu: 9.197,37m² (*Diện tích các khu vực đỗ xe sẽ được xác định cụ thể theo phương án 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 lựa chọn, đảm bảo quy định của QCVN 04:2021/BXD*);

+ Chỉ giới xây dựng phần nổi và phần ngầm: Cụ thể theo bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt tại Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 20/6/2025.

- Công trình kinh doanh thương mại, dịch vụ (*công trình thương mại liên kế*):

+ Tầng cao xây dựng: 04 tầng (*không bao gồm tầng kỹ thuật và tầng tum*);

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Số lô: 48 lô.

- Tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh đảm bảo tối thiểu 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư Nhà ở xã hội theo quy định của QCVN 01:2021/BXD;

- Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội: Căn hộ chung cư nhà ở xã hội (*theo quy định tại khoản 1 Điều 27 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*);

- Quy mô dân số: Khoảng 3.088 người;

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có;

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không;

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, với sơ bộ phương án đầu tư như sau:

a) Về công trình chung cư nhà ở xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn thành 04 toà nhà chung cư với 23 tầng nổi, chung 01 tầng hầm với quy mô diện tích đất khoảng 17.078,34m², đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*không bao gồm tầng kỹ thuật và tầng tum*), trong đó:

- Tổng diện tích xây dựng 04 toà nhà chung cư là 4.730,7m² (Diện tích xây dựng khoảng 1.182,67m²/01 toà);

- Diện tích xây dựng công trình bãi đỗ xe ngoài trời và các công trình phục vụ trực tiếp cho khu chung cư (*đất cây xanh vườn hoa, đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật*) là 12.347,64m²;

b) Về công trình giáo dục, công trình thương mại dịch vụ:

- Công trình giáo dục: Bố trí một trường mầm non (nhà trẻ mẫu giáo) tại tầng 01 của toà CT03 với diện tích tối thiểu 426m² (*Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm 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*).

- Công trình thương mại dịch vụ: Bố trí 48 lô nhà liền kề thương mại dịch vụ có chức năng như siêu thị, văn phòng cho thuê cao 4 tầng (*không bao gồm tầng kỹ thuật và tầng tum*), mật độ xây dựng tối đa 80% (*Cụ thể theo phương án quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh và phương án 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 lựa chọn*).

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật (*cây xanh, vườn hoa, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật phục vụ trực tiếp cho khu chung cư*) với diện tích khoảng 12.347,64m²: Đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và được cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

4.5. Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án:

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành, đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật (*cây xanh, vườn hoa, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài toà nhà chung cư, phục vụ trực tiếp cho khu chung cư*) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt và bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý vận hành, khai thác sử dụng theo quy định.

5. Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng và san lấp đến cos san nền hiện trạng.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn:

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân đã được UBND tỉnh phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020, Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 26/12/2023.

- Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/08/2023.

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở xã hội Long Vân 1 tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 20/6/2025.

7. Sơ bộ tổng mức đầu tư: 1.251.071.000.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn, hai trăm năm mươi một tỷ, không trăm bảy mươi một triệu đồng*).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2025 - IV/2029, cụ thể:

8.1. Quý IV/2025 - I/2026: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư;

8.2. Quý II/2026 - IV/2029:

- Quý II/2026 - IV/2026: Triển khai đầu tư, thi công xây dựng (*xây dựng, hoàn thành cơ bản các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh...; xây dựng 02 tòa nhà chung cư nhà ở xã hội...*);

- Quý I/2027 - II/2028: Hoàn thành đưa vào sử dụng 02 tòa nhà chung cư; triển khai đầu tư xây dựng 02 tòa nhà chung cư còn lại;

- Quý III/2028 - IV/2029: Hoàn thành, đưa toàn bộ công trình vào hoạt động, khai thác vận hành.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ: 30 ngày kể từ ngày thông tin dự án được đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh Gia Lai (<https://gialai.gov.vn>) và trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai (<https://sxd.gialai.gov.vn>).

11. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở Xây dựng Gia Lai, số 08 Lê Thánh Tôn, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

12. Hình thức tiếp nhận hồ sơ: Nhà đầu tư quan tâm nộp trực tiếp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 192/2025 ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định

chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội tại Sở Xây dựng Gia Lai, số 08 Lê Thánh Tôn, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

13. Các nội dung khác: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm:

- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở chung cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở,... đảm bảo theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy, quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phải có cam kết giá bán tối đa trên một đơn vị diện tích xây dựng nhà ở xã hội là 14.000.000 đồng/m² sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 5669/UBND-KT ngày 25/06/2025.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố thông tin dự án công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và triển khai đề xuất các bước tiếp theo đảm bảo theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPXD;
- TTPVHCC;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Hữu Quế