

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Số: 08 /QĐ-UBND

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

Gia Lai, ngày 04 tháng 01 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI
GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI LONG VÂN 1
(Cấp ngày 04 tháng 01 năm 2026)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

*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 01/7/2025 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15
ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát
triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Kết luận số 38-KL/TU ngày 26/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh
ủy, Thông báo kết luận số 102-TB/TU ngày 04/12/2025 của Thường trực Tỉnh ủy;
Văn bản số 7289/UBND-XDCT ngày 01/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp
thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Long Vân
1;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 275/TTr-SXD ngày
04/12/2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà
ở xã hội Long Vân 1, với các nội dung như sau:

1. Tên các nhà đầu tư trong liên danh: Liên danh Công ty cổ phần Đầu
tư Xây dựng và Cơ điện IEC, Công ty TNHH Thương mại CFI, Công ty cổ phần
Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS.

a) Nhà đầu tư thứ nhất:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4100541296 do Sở Tài chính Gia Lai cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/10/2004, thay đổi lần thứ 19 ngày 22/7/2025.

- Địa chỉ trụ sở: Thôn Cổ Điện A, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

- Mã số doanh nghiệp: 4100541296.

b) Nhà đầu tư thứ hai:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Thương mại CFI.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 0110270721 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 02/03/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 01/8/2025.

- Địa chỉ trụ sở: Nhà 40 ngõ Lương Sứ C, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội.

- Mã số doanh nghiệp: 0110270721.

c) Nhà đầu tư thứ ba:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại INCONS.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0107780673 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/03/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/8/2025.

- Địa chỉ trụ sở: Thôn Cổ Điện A, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

- Mã số doanh nghiệp: 0110270721.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC.

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 Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 388/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 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. Địa điểm, ranh giới thực hiện dự án:

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

b) 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.

5. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất: Khoảng 20.939,14m².

b) 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.

c) Quy mô xây dựng dự kiến:

- 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 của UBND tỉnh.

- Công trình kinh doanh thương mại, dịch vụ (*công trình thương mại liền kề*):

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

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Số lượng: 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.

d) 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:

- Về công trình chung cư nhà ở xã hội: Đầu tư xây dựng hoàn thành 04 tòa 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 tòa);

+ 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;

- 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 tòa 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 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*).

- 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.

đ) 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.

6. 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*) (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

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

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

b) 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.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

9. Ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện dự án:

- 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.

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt và các nội dung cam kết tại Văn bản số 211/2025/CV-IEC ngày 04/12/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Cơ điện IEC, trường hợp không thực hiện/thực hiện không đảm bảo sẽ thu hồi chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các cam kết quy định tại Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể, chi tiết (theo từng tháng) của dự án phù hợp với tình hình thực tế để thực hiện và có văn bản cam kết thực hiện dự án gửi Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện.

2. Trách nhiệm các sở, ngành, địa phương:

a) Giao Sở Xây dựng chủ trì:

- Rà soát các quy định hiện hành của Nhà nước, chỉ đạo của các Cơ quan Trung ương, của Bộ Xây dựng và UBND tỉnh tại Văn bản số 8825/UBND-XDCT ngày 31/12/2025 và các văn bản liên qua, kịp thời xử lý, giải quyết các nội dung liên quan đến giá bán nhà ở xã hội của dự án và hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định.

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai dự án, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước; kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh.

b) Giao Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND phường Quy Nhơn Bắc theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Bắc, Chủ đầu tư dự án và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

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

Chức

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



Nguyễn Hữu Quế