

Số: 895 /BQL-QLĐT

Hải Phòng, ngày 07 tháng 8 năm 2023

V/v đề xuất Dự án đầu tư nhà ở xã hội (Giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinhomes.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng nhận được Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư nhà ở xã hội (Giai đoạn 1) tại phường Tràng Cát, quận Hải An của Công ty Cổ phần Vinhomes. Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 2991/VP-XD3 ngày 07/9/2022 Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng đã gửi hồ sơ lấy ý kiến các Sở, địa phương liên quan. Sau khi nghiên cứu, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng đề nghị Quý Công ty bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

1. Về quy mô dự án:

Quy mô kiến trúc của dự án dự kiến như sau: *Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án (khoảng 28,14 ha) cùng các tuyến đường giao thông kết nối khu vực lân cận, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực; trong đó:*

- Tổng diện tích đất ở của dự án khoảng 13,5 ha, trong đó: Nhà ở xã hội: 27 block (gồm 20 block 7 tầng và 7 block 9 tầng), tổng diện tích đất khoảng 11 ha; Nhà ở thương mại: gồm các căn hộ liền kề, biệt thự cao tối đa 5 tầng, tổng diện tích khoảng 2,5 ha (không quá 20% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở của Dự án).

- Các công trình thương mại dịch vụ (4-10 tầng) phục vụ khu vực với tổng diện tích đất khoảng 2,3 ha.

Đề nghị Quý Công ty làm rõ cơ sở đề xuất quy mô dự án như trên, trong đó so sánh, đánh giá và lựa chọn phương án tối ưu, phù hợp với quy hoạch và thực tế triển khai Dự án; bổ sung cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án; lưu ý tính toán chỉ tiêu về quy mô dân số của Dự án theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3345/SXD-QHKT ngày 16/8/2022 (gửi kèm theo).

2. Về phương án khai thác vận hành:

Theo Hồ sơ đề xuất Dự án đầu tư. Chủ đầu tư khai thác, sử dụng đối với toàn bộ đất và công trình được đầu tư xây dựng trong phạm vi các lô quy hoạch đất ở thương mại, đất nhà ở xã hội (chung cư cao tầng), đất công trình thương mại - dịch vụ nằm trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án; chịu trách nhiệm



thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác kinh doanh và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình đầu tư tại các lô đất trên trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, quy định của pháp luật về Nhà ở và các quy định khác có liên quan. Các dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích. Đơn vị quản lý, vận hành và khai thác nhà ở xã hội kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của pháp luật trong khu nhà ở xã hội để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì.

Diện tích nhà ở xã hội sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá bán, giá thuê, thuê mua và việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở. Dự án dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở trong phạm vi dự án dành để cho các đối tượng đủ tiêu chuẩn thuê; sau khoảng thời gian 5 năm từ thời điểm cho thuê thì chủ đầu tư sẽ bán quỹ nhà ở này cho người đang thuê hoặc các đối tượng theo quy định. 80% diện tích sàn ở còn lại chủ đầu tư sẽ bán cho các đối tượng được phép mua nhà ở xã hội.

Đối với diện tích đất trường học, sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật chủ đầu tư sẽ bàn giao đất có hạ tầng cho thành phố để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng, vận hành các trường học.

Theo quy định tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

b) Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;”

Đề nghị Quý Công ty làm rõ cơ sở đề xuất và bổ sung nội dung tính toán hiệu quả đầu tư và việc bù đắp chi phí đầu tư thông qua phương án khai thác vận hành như trên; phân tích ảnh hưởng của phương án khai thác vận hành đối với giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội (nếu có).

3. Về tiến độ thực hiện dự án:

Đề xuất dự án dự kiến tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng các khu Nhà ở xã hội: đến Quý III/2027; Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: đến Quý IV/2025; Đầu tư xây dựng các công trình TMDV: đến Quý IV/2026.

Đề nghị Quý Công ty làm rõ việc đảm bảo mục tiêu chủ yếu của Dự án là tạo quỹ nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội, người lao động, công nhân... của thành phố theo phương án về tiến độ thực hiện dự án như trên.

Đề nghị Quý Công ty bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án đầu tư theo các nội dung nêu trên và ý kiến các Sở, địa phương (gửi kèm theo), gửi về Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng trước ngày **10/3/2023** để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo để Quý Công ty biết, thực hiện././

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (để b/c);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: QLĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh



