

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN
Số: 3471 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Nghệ An, ngày 04 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Công bố thông tin Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội
tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

*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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy
định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày
24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất
động sản; 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã
hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ
sung một số điều của 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 và 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 Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh về
việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030;*

*Căn cứ Kế hoạch số 748/KH-UBND ngày 09/10/2023 của UBND tỉnh
Nghệ An về thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã
hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-
2030” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Nghệ An;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại tờ trình số 8228/TTr.SXD-QLN ngày
03/11/2025 về việc công bố thông tin dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại
phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An, để nhà đầu tư đăng ký tham gia thực hiện dự án.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố thông tin dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại phường
Vinh Phú, tỉnh Nghệ An như sau:



1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại Phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An.

2. Vị trí khu đất: Tại phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường quy hoạch 12m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch 24m;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch 24m;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 12m.

3. Mục tiêu đầu tư:

Khai thác quỹ đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích như trường mầm non, nhà văn hóa, khu thể thao, cây xanh nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình, cán bộ, công chức, viên chức, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp và các đối tượng khó khăn về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn tỉnh Nghệ An thông qua hình thức bán và cho thuê với giá ưu đãi.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 82.600,0m²;
- Công suất thiết kế: Khoảng 1.800 - 2000 căn hộ; quy mô dân số khoảng 5.500 người.
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở xã hội dạng chung cư;
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến, gồm: Nhà chung cư xã hội; Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng; Trường mầm non.
- Các thông số quy hoạch: Mật độ xây dựng: < 40%; Hệ số sử dụng đất: < 7 lần; Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở dự kiến khoảng: 140.000,0m² - 160.000,0m², trong đó phần diện tích sàn với tỷ lệ kinh doanh dịch vụ, thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án (nếu nhà đầu tư đề xuất). Theo quy hoạch cảng hàng không quốc tế Vinh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Bộ trưởng bộ Giao thông vận tải phê duyệt tại Quyết định số 201/QĐ-BGTVT ngày 19/02/2025 thì vị trí khu đất được đầu tư xây dựng công trình có chiều cao dưới 45m so với mặt đất tự nhiên.
- Thành phần đất đai: Đất xây dựng công trình, đất cây xanh - TDTT, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông (bao gồm cả bãi đậu xe ô tô).
- Cơ cấu sử dụng đất, tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở... sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 của dự án do nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện lập, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong và hạ tầng kết nối bên ngoài dự án: Giao thông, cấp nước, thoát nước, điện, PCCC, công viên, cây xanh, bãi đỗ

xe,... bảo đảm diện tích theo quy định và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Hệ thống hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng; Trường mầm non... đảm bảo yêu cầu theo tiêu chuẩn.

- Tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ thực hiện theo quy định pháp luật về tiêu chuẩn, diện tích nhà ở xã hội và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở: Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó có quy định về tỷ lệ số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở.

Nhà đầu tư sau khi được lựa chọn làm Chủ đầu tư dự án phải lập, trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật. Trong đồ án quy hoạch chi tiết của dự án sẽ xác định chính xác về cơ cấu sử dụng đất; tỷ lệ, số lượng, diện tích sàn xây dựng từng loại nhà ở...

5. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 82.600,0m² là đất sản xuất nông nghiệp của nhân dân phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An.

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

- Theo Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí khu đất dự kiến lập dự án có khoảng 6,1ha được định hướng phát triển đất giáo dục, khoảng 2,1ha được định hướng là đất ở mới.

- Khu đất dự kiến lập dự án có một phần thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Ân (cũ), một phần thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Đức (cũ) và một phần thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Phú (cũ) đã được phê duyệt. Cụ thể:

+ Theo Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 10/01/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Ân, thành phố Vinh (cũ) thì vị trí khu đất dự kiến lập dự án được xác định là đất hỗn hợp, diện tích khoảng 3.95ha.

+ Theo Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Đức, thành phố Vinh (cũ) thì khu đất dự kiến lập dự án được xác định là đất ở mới, diện tích khoảng 2,81ha.

+ Theo Quyết định số 2487/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú, thành phố Vinh (cũ) thì một phần diện tích khu đất dự kiến lập dự án được xác định là đất ở mới, diện tích khoảng 2,13ha.

7. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Vinh (cũ) được



UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 30/6/2022, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 423/QĐ-UBND ngày 08/8/2023, số 555/QĐ-UBND ngày 25/9/2023, số 703/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, số 44/QĐ-UBND ngày 02/2/2024 và số 293/QĐ-UBND ngày 26/7/2024, thì dự án có 79.200,0m² được quy hoạch vào mục đích đất ở 79.200,0m² và 3.400,0m² được quy hoạch vào mục đích đất công cộng.

8. Sự phù hợp của khu đất thực hiện dự án đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương:

Quy mô khu đất đề xuất thực hiện dự án phù hợp với các mục tiêu, chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030 đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 10/7/2025, UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 31/7/2025. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt không có quy định về vị trí cụ thể phát triển nhà ở theo dự án.

9. Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 1.760.000.000.000 đồng (*Một nghìn, bảy trăm sáu mươi tỷ đồng*).

10. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến đến hết năm 2029 hoàn thành toàn bộ dự án và đưa vào sử dụng theo quy định.

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

12. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký:

Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định công bố thông tin dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn, thông tin dự án được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng; thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia của nhà đầu tư là 30 ngày kể từ ngày công bố thông tin dự án.

13. Địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ đăng ký:

Tiếp nhận hồ sơ đăng ký của các nhà đầu tư quan tâm tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Nghệ An (*địa chỉ: số 16 đường Trường Thi, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An*).

14. Hình thức tiếp nhận hồ sơ:

Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Nghệ An tiếp nhận hồ sơ do nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư bao gồm: 01 bộ gốc và 05 bộ sao.

15. Thành phần hồ sơ:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 7 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Cổng thông tin điện tử tỉnh công bố thông tin dự án trên Trang thông tin điện tử của tỉnh trong thời gian 30 ngày (kể từ ngày được đăng tải thông tin), theo quy định tại khoản 2 Điều 7 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

2. Sở Xây dựng thực hiện công khai thông tin dự án trên Trang thông tin điện tử của Sở trong thời gian 30 ngày (kể từ ngày được đăng tải thông tin); Sở Xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư tại Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Nghệ An (địa chỉ: số 16 đường Trường Thi, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An); chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Vinh Phú và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình tổ chức thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Vinh Phú; Các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.../

Nơi nhận: *HN*

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN

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



Hoàng Phú Hiền