



Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v góp ý hồ sơ mời quan tâm
dự án Khu dân cư nhà ở xã hội
tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước
An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh
Đồng Nai theo quy định của
Nghị định số 115/2024/NĐ-CP
ngày 16/9/2024 của Chính phủ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 192/SKHĐT-QLN ngày 09/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xin ý kiến đối rà soát lại hồ sơ mời quan tâm dự án Khu dân cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến góp ý như sau:

1. Về sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch xây dựng

Về quy hoạch chi tiết: Căn cứ Quyết định số 938/QĐ.CT.UBT ngày 31/3/2003 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/4/2005 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch thì vị trí đề xuất dự án Khu nhà ở xã hội có chức năng: Đất ở chung cư (ký hiệu CC-3) với mật độ xây dựng 35 - 40%, tầng cao 9 - 12 tầng.

2. Về sự phù hợp với Chương trình, Kế hoạch nhà ở

Dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha (từ quỹ đất 20% đất ở đã có hạ tầng của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – 2,1 ha), xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn phát triển đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023.

3. Về sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm

Đối với nội dung tại STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II dự thảo Quyết định phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

- Tại điểm a có nội dung “a) Loại 1: Dự án **trong lĩnh vực đầu tư xây dựng** Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp (ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét) mà...” đề nghị điều chỉnh thành “a) Loại 1: **Dự án thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng** Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật

quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà... ”. Lý do: cụm từ **“Dự án thuộc ngành, lĩnh vực”** lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ **“lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng”** lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại điểm b, c, d có nội dung *“...tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng...”*. Nội dung này đã thực hiện theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2584/SXD-QLXD ngày 14/6/2024 về việc góp ý kiến bổ sung về hồ sơ mời quan tâm dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và dự án khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Tại điểm c, d có nội dung *“...Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực của dự án đang xét] mà”* đề nghị chỉnh thành *“...Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà... ”*. Lý do: cụm từ **“Dự án thuộc ngành, lĩnh vực”** lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ **“lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng”** lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

4. Về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự

Pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc Chủ đầu tư dự án phải trực tiếp vận hành, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì việc quản lý vận hành có thể do đơn vị khác có chức năng và năng lực thực hiện. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, không nên yêu cầu Nhà đầu tư phải có kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS.LM.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà