

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất khoảng 0,6 ha
tại phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 188/TTr-SXD ngày 07 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất khoảng 0,6 ha tại phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai, với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại Khu đất khoảng 0,6 ha tại phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai.

2. Vị trí Khu đất: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 9, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (nay là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 117, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai) theo Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có vị trí Khu đất thực hiện dự án kèm theo).

3. Mục tiêu: Đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội nhằm cụ thể hóa chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội, bảo đảm an sinh xã hội; đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của các đối tượng được hưởng chính theo quy định pháp luật.

4. Sơ bộ quy mô dự án: Quy mô sử dụng đất dự án khoảng 10.145,9 m², bao gồm:

BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	MĐXD (%)
I	Diện tích phù hợp quy hoạch	6.583,9	100,0		
1	Đất nhà ở xã hội chung cư	5.267,1	80,0		
	Diện tích đất xây dựng	3.350,0			≤ 63,6*I.1
	Diện tích cây xanh	1.054,0	≥ 20*I.1		
	Diện tích sân đường	863,1			
2	Đất nhà ở thương mại liên kế	1.316,8	20,0		
	Diện tích đất xây dựng	1.256,8		Bảng 2.8 QCVN: 01/2021/BXD	≤ 90
	Diện tích cây xanh	60,0		≥ 1	
II	Đất quy hoạch giao thông theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	3.562,0			
	TỔNG CỘNG	10.145,9			

a) Chỉ tiêu xây dựng toàn khu:

- Diện tích xây dựng công trình toàn khu: Khoảng 4.396,8 m².

- Mật độ xây dựng toàn khu: 66,78%.

- Số tầng cao tối đa: 21 tầng (theo Quyết định số 2442/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai); khi có điều chỉnh thì thực hiện theo quy hoạch được điều chỉnh.

- Quy mô dân số: Khoảng 1.440 người.

b) Nhà ở xã hội: Xây dựng 01 block nhà ở xã hội chung cư.

- Diện tích xây dựng (*khối đế*): Khoảng 3.350,0 m².
- Diện tích xây dựng (*khối tháp*): Khoảng 2.670,0 m².
- Tổng diện tích sàn: Khoảng 57.430,0 m².
- Số tầng cao: 21 tầng.
- Số căn: Khoảng 574 căn.

c) Nhà ở thương mại: Xây dựng nhà ở thương mại liên kế

- Tổng diện tích xây dựng: Khoảng 1.046,8 m².
- Tổng diện tích sàn: Khoảng 5.234,0 m².
- Số tầng cao: 03-05 tầng.
- Số căn: Khoảng 12 căn.

đ) Đất sân đường: Xây dựng sân đường nội bộ phục vụ cho Khu nhà ở xã hội chung cư, với quy mô khoảng 863,1 m².

e) Đất quy hoạch giao thông đối ngoại: Xây dựng đường giao thông đối ngoại theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với quy mô diện tích khoảng 3.562,0 m² (*gồm: Đường Vành đai sân bay đoạn từ đường giao thông tiếp giáp Thuế thành phố đến hết ranh Khu đất thực hiện dự án; đường QH-H6; đường QH-H7 đoạn qua ranh Khu đất thực hiện dự án*).

g) Phương án kinh doanh sản phẩm dự án và trách nhiệm đầu tư hệ thống hạ tầng

- Nhà ở thương mại liên kế: Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt để kinh doanh theo quy định. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà ở đó.

- Nhà ở xã hội chung cư: Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt để thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng, đất sân đường nội bộ: Chủ đầu tư xây có trách nhiệm xây dựng hoàn thành các công trình theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt. Việc quản lý, bàn giao công trình thực hiện theo quy định pháp luật.

- Đất quy hoạch giao thông đối ngoại:

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng đường giao thông đối ngoại theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*gồm đường vành đai sân bay đoạn từ đường giao thông tiếp giáp Thuế thành phố đến hết ranh Khu đất thực hiện dự án; đường QH-H6; đường*

QH-H7 đoạn qua ranh Khu đất thực hiện dự án). Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao về cho địa phương quản lý theo quy định.

+ Ủy ban nhân dân phường Trán Biên chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đường vành đai sân bay đoạn từ đường giao thông tiếp giáp Thuế thành phố đến hết ranh Khu đất thực hiện dự án.

(Quy mô chi tiết dự án được xác định trong quy hoạch chi tiết dự án được duyệt)

5. Hiện trạng sử dụng đất: Đất trống do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý; riêng phần đất xây dựng đường giao thông đối ngoại do nhà nước tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn: Theo Quyết định số 2442/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

7. Sơ bộ về tổng vốn đầu tư (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): **1.142.122.729.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn một trăm bốn mươi hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 30 tháng kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư

a) Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư (phê duyệt quy hoạch; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thủ tục về môi trường; thẩm định, phê duyệt thiết kế; cấp Giấy phép xây dựng,...) để khởi công xây dựng dự án: Từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 07 kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư. Trường hợp quá thời hạn nêu trên, Chủ đầu tư không khởi công dự án mà không có lý do chính đáng thì dự án bị xem xét thu hồi và Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm, không bồi hoàn chi phí, không khiếu nại, khiếu kiện.

b) Thi công xây dựng, kinh doanh sản phẩm dự án, nghiệm thu hoàn thành công trình,...: Từ tháng thứ 08 đến tháng thứ 24 kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư. Trong đó, thời gian cất nóc công trình là tháng thứ 18 kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư.

- Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở (giai đoạn kết thúc dự án, bàn giao nhà ở,...): Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 30 kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ Chủ đầu tư: Chủ đầu tư được hưởng cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Công khai thông tin dự án tại Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian 30 ngày để nhà đầu tư đề nghị tham gia. Khi công khai thông tin dự án phải nêu rõ thời hạn tiếp nhận hồ sơ, địa chỉ cơ quan tiếp nhận hồ sơ, hình thức tiếp nhận hồ sơ đảm bảo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Trần Biên và các đơn vị liên quan thẩm định hồ sơ giao Chủ đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư dự án theo quy định tại 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; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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.

2. Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai: Thực hiện công khai thông tin dự án trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố *(khi có đề nghị của Sở Xây dựng)*.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Biên; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Thường trực MTTQVN thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND thành phố;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2026a\NÖH\Công bố thông tin\>

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

Nguyễn Kim Long