



Số: /TB-SoXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO

Công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH13 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, 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. Thực hiện Công văn số 530/UBND-KTN ngày 10/7/2025 của UBND tỉnh, Sở Xây dựng thông báo công khai văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cụ thể như sau:

1. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư

1.1. Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.2. Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tam Hiệp): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.3. Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Bình): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.4. Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Phước An): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.5. Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Phước An): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.7. Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa (nay là phường Hồ Nai): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 177/QĐ-UBND ngày 09/02/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định chấp thuận điều

chính chủ trương đầu tư số 794/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.8. Khu nhà ở xã hội tại ấp 5, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu (nay là phường Tân Triều): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 793/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.9. Khu nhà ở xã hội An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành (nay là xã An Phước): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 822/QĐ-UBND ngày 13/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.10. Khu nhà ở xã hội Phước Bình tại xã Phước Bình, huyện Long Thành (nay là xã Phước Thái): Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 823/QĐ-UBND ngày 13/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

(Có các quyết định kèm theo)

2. Thời hạn công khai thông tin và tiếp nhận hồ sơ:

Thời hạn công khai thông tin và tiếp nhận hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư là 30 ngày (từ ngày 10/7/2025 đến hết ngày 08/8/2025).

3. Thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Văn bản đề nghị giao chủ đầu tư *(theo mẫu đính kèm)*.

b) Các văn bản, tài liệu chứng minh việc đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ:

- Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản).

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp: Doanh nghiệp căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

- + Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.

- + Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó.

- + Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với

mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Ngoài ra, doanh nghiệp đáp ứng điều kiện không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên.

c) Các tài liệu chứng minh tiêu chí ưu tiên quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ (nếu có):

- Tiêu chí về năng lực tài chính: ưu tiên nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định năng lực tài chính theo tổng vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án của các thành viên trong liên danh.

- Tiêu chí về kinh nghiệm: ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm chủ đầu tư, hoàn thành số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều hơn, với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư;

- Nhà đầu tư là doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

4. Hình thức nộp, số lượng hồ sơ:

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính về địa chỉ: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, số 38 đường Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Số lượng: 01 bộ (bản sao có chứng thực).

(Mọi thông tin chi tiết xin liên hệ Đ/c Thái Doãn Hòa, Phó trưởng phòng Quản lý nhà và Thị trường bất động sản – Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai; Số điện thoại: 0913.105.275).

Sở Xây dựng thông báo công khai nội dung trên để các nhà đầu tư quan tâm, đề nghị giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Báo và Phát thanh - Truyền hình Đồng Nai (đăng trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh);
- Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS.(Tạo)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương