

Số: /KKT-KHĐT

Phú Yên, ngày tháng 9 năm 2022

V/v chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Nam Bình (giai đoạn 1), phường Hòa Xuân Tây, thị xã Đông Hòa

Kính gửi: UBND thị xã Đông Hòa

Ngày 18/8/2022, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên tiếp nhận hồ sơ đề nghị thực hiện dự án Khu đô thị Nam Bình (giai đoạn 1), phường Hòa Xuân Tây của UBND thị xã Đông Hòa. Qua rà soát, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên đề nghị UBND thị xã Đông Hòa bổ sung, làm rõ một số nội dung liên quan đến hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án nêu trên, cụ thể như sau:

- Về quy mô xây dựng: Tại Mục 4 của đề xuất dự án đầu tư, quy mô đầu tư xây dựng gồm toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xây hoàn thiện phần thô 385 căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền 239 lô đất, không đề xuất đầu tư các hạng mục hạ tầng xã hội. Tuy nhiên, tại bảng khái toán tổng vốn đầu tư dự án gửi kèm thì có tính toán hạng mục này vào tổng vốn đầu tư dự án. Do vậy, đề nghị UBND thị xã Đông Hòa rà soát quy mô xây dựng của dự án cho phù hợp.

- Về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Nam Bình được UBND thị xã Đông Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 có quy mô sử dụng đất khoảng 50,6ha. Hiện UBND thị xã Đông Hòa chỉ đề xuất đầu tư giai đoạn 1 với quy mô sử dụng đất khoảng 24,12ha/50,6ha, trong đó không đầu tư nhà ở xã hội mà đề xuất quỹ đất 2,6ha tại phía Nam của dự án (thuộc giai đoạn 2) để xây dựng nhà ở xã hội, chưa đề xuất phương án và thời gian đầu tư xây dựng. Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Điều 4 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015), đề nghị UBND thị xã Đông Hòa rà soát các điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án để xác định quỹ đất nhà ở xã hội trong thời điểm hiện tại và định hướng trong thời gian tới để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh phương án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

- Về tổng vốn đầu tư dự án: UBND thị xã Đông Hòa đề xuất tổng vốn đầu tư dự án khoảng 1.197 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo bảng khái toán tổng vốn đầu tư dự án gửi kèm thì suất vốn đầu tư một số hạng mục của dự án chưa phù hợp với suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022. Do vậy, đề nghị UBND thị xã Đông Hòa rà soát suất vốn đầu tư và tính toán lại tổng vốn đầu tư cho phù hợp.

- Về tiến độ thực hiện dự án: Tại Mục 7: Tiến độ thực hiện dự án của đề xuất dự án đầu tư, UBND thị xã Đông Hòa đề xuất sơ bộ phương án đầu tư trong tiến độ thực hiện dự án được phân kỳ thành 03 giai đoạn. Tuy nhiên, tại Mục 14: Thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị,... UBND thị xã Đông Hòa đề xuất đầu tư dự án 01 giai đoạn, không phân kỳ đầu tư xây dựng. Do vậy, đề nghị UBND thị xã Đông Hòa rà soát lại việc phân kỳ đầu tư và tiến độ thực hiện dự án cho phù hợp.

- Về thông tin đất đai tại Mục 9: Đề nghị UBND thị xã Đông Hòa thống kê và làm rõ diện tích đất, mặt nước do Nhà nước quản lý và người dân sử dụng và nội dung: *“Nhà đầu tư tự thỏa thuận và tái định cư tại khu đất dành cho tái định cư trong dự án”*.

- Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư: UBND thị xã Đông Hòa đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án là đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, chưa xác định đầy đủ các điều kiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (sửa đổi Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020). Cụ thể: Hồ sơ đề xuất chưa đánh giá khả năng nguồn vốn để thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để làm cơ sở xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hay đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Về sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị trong chương trình phát triển đô thị: Chương trình phát triển đô thị huyện Đông Hòa giai đoạn 2018-2035 được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 11/7/2019. Để đủ cơ sở đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 6 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, đề nghị UBND thị xã Đông Hòa rà soát có ý kiến dự án nêu trên đã có trong Chương trình phát triển đô thị của thị xã Đông Hòa hay chưa .

Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên có ý kiến như trên, đề nghị UBND thị xã Đông Hòa hoàn thiện lại hồ sơ đề xuất chủ trương và gửi lại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên để tổ chức thẩm định dự án theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, KHĐT<sub>(HSDA)</sub>.

**TRƯỞNG BAN**

**Nguyễn Xuân Hùng**