

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI VỚI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
**Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà,  
thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh**  
(cấp lần đầu: ngày 09 tháng 6 năm 2025)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020; Luật Di sản Văn hoá ngày 29/6/2001; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18/6/2009;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;*

*Căn cứ 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 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; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;*

*Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;*



*Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030; Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030; Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Hạ Long;*

*Căn cứ Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu, thành phố Hạ Long; Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần các phường Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu, thành phố Hạ Long;*

*Căn cứ Thông báo số 1610-TB/TU ngày 07/6/2025 về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 136/BCTĐ-STC ngày 27/5/2025, văn bản số 2725/STC-QLĐT ngày 31/5/2025; ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 3636/SNN&MT-QHBD ngày 30/5/2025 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long với các nội dung sau:

**1. Nhà đầu tư dự án:** Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 5701960529; cấp lần đầu ngày 22/10/2018, thay đổi lần thứ 7 ngày 21/02/2025; Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè - Cột 8, đường Điện Biên Phủ, phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

*Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:*

\* Họ tên: Mai Thanh Phương; Giới tính: Nam; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ngày sinh: 23/07/1971; Quốc tịch: Việt Nam;



Thẻ căn cước công dân số: 030071000108, ngày cấp: 21/06/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Số 16 đường Hoa Lan 1 Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: Số 16 đường Hoa Lan 1 Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**2. Tên dự án:** Khu chung cư, dịch vụ thương mại tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

**3. Địa điểm thực hiện:** Phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long.

**4. Diện tích sử dụng đất:** 12.343m<sup>2</sup> trong đó: Đất xây dựng công trình 5.100m<sup>2</sup>; Đất cây xanh cảnh quan 4.304,1m<sup>2</sup>; Đất giao thông đối ngoại 2.938,9m<sup>2</sup>.

**5. Quy mô đầu tư:**

- Công trình hỗn hợp cao 35 tầng nổi + 2 tầng hầm.

- Các hạng mục phụ trợ thuộc hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà và trong phạm vi ranh giới khu đất xây dựng bao gồm: Nhà bảo vệ; đường (sân) nội bộ; trạm điện, hệ thống điện chiếu sáng; Hệ thống thông tin liên lạc; Cấp nước tổng thể; Thoát nước tổng thể; Cây xanh, thảm cỏ; vệ sinh môi trường.

- Sản phẩm cung cấp: Số căn hộ chung cư dự kiến 998 căn.

- Quy mô dân số dự kiến: 2.334 người.

*(Yêu cầu Nhà đầu tư lập Quy hoạch chi tiết dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và số 1145/QĐ-UBND ngày 15/4/2025).*

**6. Quyền sử dụng đất thực hiện dự án:** Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 12.343 m<sup>2</sup>, gồm 4.467,43 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy CNQSDĐ (trong đó: 2.695,3 m<sup>2</sup> có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị và 1.772,13 m<sup>2</sup> có mục đích sử dụng là đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao); 7.875,57 m<sup>2</sup> còn lại là đất do nhà nước đang quản lý, không đáp ứng điều kiện để tách được thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định 46/2024/QĐ UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh, thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai. Việc sử dụng diện tích đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ trên, trong đó có đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (1.772,13 m<sup>2</sup>) để thực hiện dự án nhà ở đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai.

**7. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án:**

Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 2.550 tỷ đồng. Dự án sử dụng vốn của nhà đầu tư và do nhà đầu tư tự xác định theo quy định của pháp luật và tự chịu trách nhiệm. Trong mọi trường hợp Nhà đầu tư phải đảm bảo vốn góp của nhà đầu tư (không thấp hơn 20% vốn đầu tư dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản), phần còn lại là vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án.



## **8. Sơ bộ phương án đầu tư, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án:**

- Đối với các phần diện tích đất xây dựng công trình cao tầng hỗn hợp 5.100m<sup>2</sup>; Đất cây xanh cảnh quan 4.304,1 m<sup>2</sup>: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng và quản lý, vận hành (trừ hạng mục cấp điện, cấp nước sạch sinh hoạt).

- Đối với phần diện tích đất giao thông đối ngoại 2.938,9 m<sup>2</sup>: Nhà đầu tư đề xuất thực hiện hoàn thiện, bàn giao lại thành phố quản lý. Do đó, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo quy định và đề xuất phương án quản lý vận hành hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án.

**9. Tiến độ thực hiện:** Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành 36 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư.

**10. Thời gian hoạt động dự án:** 50 năm.

## **11. Phương án đầu tư kinh doanh:**

- Nhà đầu tư được phép kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Dự án thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

**12. Về quỹ đất 20% dành cho nhà ở xã hội:** Nhà đầu tư đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Điều 83 Luật Nhà ở và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long có trách nhiệm:

- Nộp ngân sách nhà nước số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 19 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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

- Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác của hồ sơ tài liệu gửi kèm đề nghị xuất dự án; chịu trách nhiệm và đảm bảo số vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài nguyên khoáng sản, các nghĩa vụ về thuế, phí theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm báo cáo định kỳ theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư; lập và gửi báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi



hậu quả phát sinh theo quy định của pháp luật hiện hành nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hoặc báo cáo sai sự thực.

- Có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục về môi trường, xây dựng, đất đai, PCCC... đảm bảo quy định hiện hành khi thực hiện dự án.

- Chủ động phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch để thực hiện các nội dung liên quan pháp luật về di sản văn hóa (nếu có).

- Thực hiện dự án, tổ chức kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và các quy định có liên quan hướng dẫn.

- Lập bảng tiến độ thực hiện dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt, làm cơ sở để quản lý, giám sát thực hiện.

- Có trách nhiệm thực hiện xây dựng hoàn thành dự án theo quy hoạch, thiết kế, dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tập trung nguồn lực theo đúng mục tiêu, quy mô và các nội dung quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, di sản... đặc biệt là không làm ảnh hưởng tới môi trường, gây tác động xấu tới di sản thiên nhiên thế giới Vịnh Hạ Long.

- Trong mọi trường hợp, khi nhà nước có sự thay đổi về quy hoạch theo yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, nhà đầu tư phải có trách nhiệm tuân thủ và hợp tác giải quyết theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

- Chỉ được xây dựng công trình sau khi được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

## 2. Đối với các sở, ngành, địa phương:

- UBND thành phố Hạ Long: Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, hợp pháp của quyết định phê duyệt quy hoạch/điều chỉnh quy hoạch phân khu đã phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, đồng thời có trách nhiệm rà soát, nghiên cứu thực hiện điều chỉnh các quy hoạch có liên quan, đảm bảo đồng bộ giữa các lớp quy hoạch; thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện đối với dự án theo quy định; phê duyệt bảng tiến độ của dự án do Nhà đầu tư lập làm cơ sở giám sát; thực hiện quản lý chặt chẽ nguồn tài nguyên trong khu vực; quản lý chặt chẽ diện tích đất sau khi được bàn giao theo quy định của pháp luật; hỗ trợ, hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai các bước tiếp theo của dự án cho nhà đầu tư, xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định hiện hành.

- Sở Xây dựng thực hiện nội dung rà soát tình hình triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025, báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh (nếu có).

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về lĩnh vực môi trường, quản lý tài nguyên đất đai (giao, cho thuê đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định), tuyệt đối không để gây thất thoát ngân sách nhà nước trong quá trình tính giá đất; thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến việc kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai; việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường tại



dự án; xử lý hoặc đề xuất cơ quan thẩm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện hoàn thiện hồ sơ có liên quan đến quy định của pháp luật về quản lý di sản theo quy định.

- Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, UBND thành phố Hạ Long và các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định, thực hiện việc kiểm tra, giám sát, quản lý để dự án triển khai đảm bảo đúng quy định hiện hành; tuân thủ nghiêm và thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về di sản văn hóa, bảo vệ môi trường, quản lý, kiểm soát chặt chẽ và khắc phục kịp thời các tác động tiêu cực có thể xảy ra với môi trường vịnh Hạ Long trong giai đoạn thi công và khi Dự án đi vào hoạt động. Thường xuyên kiểm tra, giám sát, đôn đốc chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án bảo đảm tiến độ thi công xây dựng, sớm hoàn thành đưa dự án vào khai thác, sử dụng, phát huy được hiệu quả, mục tiêu đầu tư; đối với các nội dung vượt thẩm quyền báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy chế làm việc.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hoá Thể thao, Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long và các cơ quan liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

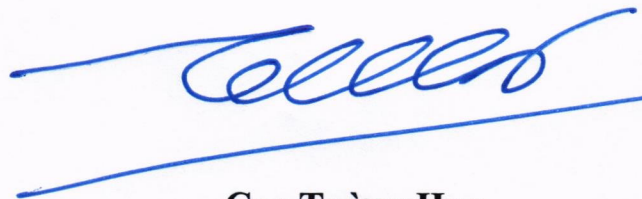
3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ Long và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh./. 

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (thực hiện);
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- V0, V1, QLĐĐ1-3, QH2;
- Lưu: VT, XD1.

XD03-QĐ065

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



**Cao Tường Huy**