

Số: 3832 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 22 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng,
xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; 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 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn
nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP
ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các
Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về
lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án
Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương,
tỉnh Hải Dương và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa
chọn nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số
382/BC-STC ngày 18 tháng 9 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư
xây dựng Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải
Dương, tỉnh Hải Dương, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới và sân golf Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi (Quốc tế).

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: Liên danh Thái Sơn - Hoàng Hiệp.

- Thành viên liên danh thứ nhất (đứng đầu Liên danh): Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thái Sơn - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305173688, đăng ký lần đầu ngày 22/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 21/4/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp; địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội); người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quyết Thắng, chức danh: Giám đốc.

- Thành viên liên danh thứ hai: Công ty TNHH phát triển thương mại dịch vụ Hoàng Hiệp - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110447418, đăng ký lần đầu ngày 11/8/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/5/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp; địa chỉ trụ sở chính: CX13-30, Khu đô thị sinh thái Dream City, xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên); người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Vinh Quang, chức danh: Giám đốc.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng; ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp Sông Sắt;

- Phía Nam giáp khu dân cư thuộc tổ dân phố Đồng Lại, tổ dân phố Qua Bộ, phường Thạch Khôi;

- Phía Đông giáp sông Sắt và khu dân cư thuộc tổ dân phố Thanh Xá, phường Thạch Khôi;

- Phía Tây giáp Sông Sắt và xã Yết Kiêu.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 126,02 ha.

b) Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG	Phương án sử dụng đất dự kiến	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất hỗn hợp (đơn vị ở và dịch vụ, công cộng)	21,22	16,84
1	Ô đất HH1-01	11,73	9,31
1.1	Đất ở thấp tầng	1,76	1,40
1.2	Đất dịch vụ, công cộng, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe...	9,97	7,91
2	Ô đất HH2-01	9,49	7,53

2.1	Đất ở thấp tầng	1,42	1,13
2.2	Đất dịch vụ, công cộng, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe...	8,07	6,40
II	Đất nhóm nhà ở mới	4,25	3,37
1	Ô đất NO1-01	1,49	1,18
2	Ô đất NO1-05	0,38	0,30
3	Ô đất NO2-16	1,61	1,27
4	Ô đất NO2-19	0,77	0,61
III	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	82,38	65,37
1	Đất xây dựng sân gôn 18 hố	58,85	46,70
2	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao + đề hoàn trả	23,53	18,67
IV	Đất cây xanh đơn vị ở	3,07	2,44
V	Đất cây xanh chuyên dụng	0,91	0,72
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,13	0,11
VII	Đất giao thông	10,70	8,49
VIII	Đất mặt nước	3,36	2,66
TỔNG		126,02	100,00

*** Ghi chú:**

- Diện tích đất ở trong các lô đất hỗn hợp: không quá 15% diện tích đất hỗn hợp theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Diện tích đất ở trong nhóm nhà ở: không nhỏ hơn 55% diện tích đất nhóm nhà ở mới theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

(Chi tiết các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật cụ thể của dự án được xác định ở bước lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư dự án, quy hoạch đô thị cấp trên được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan).

6. Mục tiêu của dự án

- Việc triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới và sân gôn Liên Hồng, xã Liên Hồng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt; phát huy tiềm năng, lợi thế về cảnh quan, sinh thái sông Sắt; đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị, giải quyết nhu cầu về đất ở đô thị, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho khu vực; hình thành khu vui chơi giải trí cao cấp, khu nhà ở hiện đại, với các công trình công cộng, nhóm ở, dịch vụ thể dục thể thao, dịch vụ tiện ích, công viên cây xanh....

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khớp nối với khu vực lân cận, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan kiến trúc khu dân cư hiện hữu; cung

cấp, chia sẻ các dịch vụ tiện ích hạ tầng, xã hội; đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách, góp phần phát triển hạ tầng du lịch, dịch vụ, thể thao, kinh tế - xã hội thành phố Hải Phòng.

7. Quy mô đầu tư dự án

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền, kè; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống điện chiếu sáng; hệ thống cấp điện chiếu sáng và điện sinh hoạt; hệ thống ống chờ và hố ga cấp thông tin liên lạc; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; cây xanh, mặt nước...

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) với quy mô số tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ theo Quy chuẩn xây dựng.

- Đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư với quy mô 09 tầng; mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ, thương mại và các hạng mục phụ trợ tại lô đất hỗn hợp HH 1-01 với quy mô số tầng cao tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng khoảng 45%; tại lô đất hỗn hợp HH 2-01 với quy mô số tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng khoảng 60%.

- Các công trình kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đầu tư xây dựng sân gôn (18 hố) và các công trình phụ trợ tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5% (gồm nhà câu lạc bộ, các công trình kiến trúc, sân tập, bãi đỗ xe...).

- Đầu tư xây dựng công viên cây xanh, thể dục thể thao; mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

** Đề xuất thực hiện dự án không bố trí quỹ đất xây dựng Nhà ở xã hội, do vậy nhà đầu tư được lựa chọn phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật về Nhà ở hiện hành.*

8. Sơ bộ tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): 11.035.467.510.000 đồng (Bằng chữ: Mười một nghìn, không trăm ba mươi lăm tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm mười nghìn đồng).

9. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở, nhà ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được phê duyệt. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở của dự án được sử dụng ổn định lâu dài;

- Đối với đất công trình thương mại dịch vụ tại lô đất hỗn hợp: Nhà nước cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai, thời hạn 50 năm (kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho thuê đất);

- Đối với sân gôn và khu vực công viên, thể dục thể thao (tại lô đất cây xanh sử dụng hạn chế): Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm,

trong thời hạn 50 năm (kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho thuê đất);

- Đối với các loại đất khác còn lại (đất hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh đơn vị ở, cây xanh nhóm ở, cây xanh cách ly, đất giao thông, đất mặt nước...): Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết và dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu, bàn giao cho chính quyền địa phương, cơ quan quản lý theo quy định.

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 1.656.000.000.000 đồng.

- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư: 9.380.000.000.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (do nhà đầu tư đề xuất): $M=3,75\%$.

12. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao đất trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Hoàn thành đầu tư xây dựng sân gôn trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày được Nhà nước quyết định cho thuê đất;

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài), công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao..., trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

14. Loại hợp đồng: Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất.

15. Thời gian đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng: Sau khi kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì phối hợp với Sở Tư pháp nghiên cứu, tham mưu việc ủy quyền cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng ký hợp đồng thực hiện dự án với nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

- Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, giám sát việc đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng thực hiện dự án bảo đảm tiến độ theo hồ sơ mời thầu, đúng quy định.

- Hướng dẫn cơ quan được ủy quyền ký hợp đồng phối hợp với Nhà đầu tư được lựa chọn và các cơ quan, đơn vị có liên quan lập bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án (quy định tại mục 12 Điều 1 Quyết định này) để theo dõi, đôn đốc thực hiện bảo đảm tiến độ được duyệt.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì phối hợp với các sở: Xây dựng, Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định, hướng dẫn nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất, số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân phường Thạch Khê và các đơn vị liên quan thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho nhà đầu tư bảo đảm tiến độ được duyệt.

3. Sở Xây dựng

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng dự án; thực hiện quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng và việc kinh doanh bất động sản tại Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân phường Thạch Khê

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở thu hồi và bàn giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án;

- Tổ chức quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng tại dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định pháp luật liên quan; Thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở cho người dân (nếu có theo quy định) theo các mẫu thiết kế nhà ở, quy chế quản lý kiến trúc và quy định pháp luật hiện hành;

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật và các quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, nhà văn hóa,... của dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu.

5. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng

- Thực hiện các thủ tục theo chức năng nhiệm vụ được giao; tổ chức đàm phán, ký hợp đồng thực hiện dự án (sau khi được ủy quyền); kiểm tra, theo dõi, giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng thực hiện dự án theo quy định;

- Quản lý, giám sát nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

6. Liên danh Thái Sơn - Hoàng Hiệp

- Chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với cơ quan được ủy quyền làm cơ sở thực hiện dự án;

- Có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở hiện hành;

- Thực hiện thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo đúng nội dung hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư;

- Lập thiết kế mẫu công trình nhà ở để thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, làm cơ sở để cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng;

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được chấp thuận và hợp đồng đã ký; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Trước khi bán nhà cho người nước ngoài, nhà đầu tư phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

7. Các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định; kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Thuế thành phố, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thạch Khê, Liên danh Thái Sơn - Hoàng Hiệp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Các phòng: XD&CT, TC, NN&MT, NV&KTGS;
- Công Thông tin điện tử TP (VP UBND thành phố);
- Lưu: VT, N.V.Tho.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH


Lê Anh Quân

