

Số: **192** /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **16** tháng **01** năm **2026**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Hồng Hưng, xã Hồng Hưng, huyện Gia Lộc

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;

Căn cứ 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 2755/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Hồng Hưng, xã Hồng Hưng, huyện Gia Lộc 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 503/BC-STC ngày 31 tháng 10 năm 2025 và Báo cáo số 01/BC-STC ngày 06 tháng 01 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư

xây dựng Khu dân cư mới Hồng Hưng, xã Hồng Hưng, huyện Gia Lộc với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Hồng Hưng, xã Hồng Hưng, huyện Gia Lộc.

2. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi (trong nước).

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800342517, đăng ký lần đầu ngày 07/9/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/10/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp; địa chỉ trụ sở: Số nhà 26, phố Mạc Đĩnh Chi, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng); người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Danh Biển, chức danh: Giám đốc.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Hồng Hưng, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương); ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp điểm tiểu thủ công nghiệp xã Hồng Hưng (cũ) và đất canh tác.
- Phía Nam giáp huyện lộ 191C và dân cư hiện trạng.
- Phía Đông giáp QL37, đất công an, quỹ tín dụng, đội thuê liên xã và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Tây giáp dân cư hiện trạng và đất canh tác.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 100.144,0 m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất nghiên cứu khớp nối giao thông (ĐH 191C)	6.052,0	
II	Diện tích đất khu dân cư	100.144,0	100
1	Đất nhà ở	30.420,5	30,38
1.1	Đất nhà liền kề	25.886,5	25,85
1.2	Đất biệt thự	2.912,0	2,91
1.3	Đất hỗn hợp	1.622,0	1,62

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất nhà văn hóa tâm linh	704,0	0,70
3	Đất cây xanh - mặt nước	10.036,6	10,02
4	Đất thủy lợi	3.707,3	3,70
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.718,5	4,71
6	Đất giao thông	50.557,1	50,49
Tổng diện tích		106.196,0	

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Gia Lộc (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 776/QĐ-UBND ngày 06/5/2024).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ khớp nối với khu vực lân cận, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và tạo nguồn thu cho ngân sách.

7. Quy mô đầu tư dự án

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: San nền, hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe và các công trình phụ trợ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng đường phố; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; hệ thống cây xanh, hồ nước; hệ thống ống chờ và hồ ga kéo cáp thông tin liên lạc,...

- Đầu tư xây dựng 35 công trình nhà ở (xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài) quy mô số tầng cao 5 tầng tại các lô đất: LK-01.01; LK-05 (từ ô LK-05.01 đến ô LK-05.14); LK-06 (từ ô LK-06.01 đến ô LK-06.05); LK-12 (từ ô LK-12.01 đến ô LK-12.15).

- Đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp tại lô đất HH01, diện tích 1.622,0m², quy mô số tầng cao 12 tầng (tầng 1-3 sử dụng mục đích thương mại dịch vụ; tầng 4-12 sử dụng làm căn hộ ở), mật độ xây dựng 39%.

(Quy mô đầu tư xây dựng của các công trình được xác định tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bảo đảm tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

8. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở (bao gồm cả đất hỗn hợp có chức năng ở): Nhà nước giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời

hạn hoạt động của dự án. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Các loại đất khác (*bao gồm cả quỹ đất nhà văn hóa tâm linh*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng và nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao quỹ đất này cho địa phương quản lý và đầu tư theo quy định.

9. Sơ bộ tổng mức đầu tư do Nhà đầu tư đề xuất (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất*): 374.995.596.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi tư tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng*); trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	106.700.701.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở (<i>xây thô, hoàn thiện mặt ngoài</i>):	88.354.188.000 đồng
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp:	92.695.868.000 đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng:	87.244.839.000 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 100.000.000.000 đồng;
- Vốn huy động, vốn vay các tổ chức, cá nhân: 274.995.596.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (*do Nhà đầu tư đề xuất*): $M=3,17\%$.

12. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường GPMB và bàn giao đất cho nhà đầu tư được lựa chọn trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 24 tháng, kể từ ngày bàn giao đất.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) và công trình hỗn hợp trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày bàn giao đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 10 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.

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng 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, tiền nộp ngân sách nhà nước (*quy định tại mục 11 Điều 1 Quyết định này*) theo quy định.

- Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc 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 xã Gia Phúc

- 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 với Nhà đầu tư được lựa chọn (*đảm bảo không thất thu ngân sách nhà nước*); 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.

- Thực hiện công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

6. Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng làm cơ sở thực hiện dự án;

- 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; lập kế hoạch và bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án được phê duyệt gửi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng trong quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng kinh tế;

- 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;

- Bảo đảm đáp ứng đủ kinh phí giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- 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 xã Gia Phúc; Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng 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;
- Cổng Thông tin điện tử TP (VP UBND thành phố);
- CV: N.V.Cường;
- Lưu:VT, N.V.Thọ.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Anh Quân

