

Số: 193 /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 phát triển dân cư mới và dịch vụ
phía Đông Bắc thị trấn Gia Lộc, 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; 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 2064/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của
UBND tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư
xây dựng Khu phát triển dân cư mới và dịch vụ phía Đông Bắc thị trấn Gia Lộc,
huyện Gia Lộc và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa
chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của
Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ủy quyền ký hợp đồng thực hiện
các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số



446/BC-STC ngày 07 tháng 10 năm 2025 và Báo cáo số 682/BC-STC ngày 24 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu phát triển dân cư mới và dịch vụ phía Đông Bắc thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu phát triển dân cư mới và dịch vụ phía Đông Bắc thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc.

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

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800290523, đăng ký lần đầu ngày 01/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 19/7/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp; địa chỉ trụ sở: Đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Văn Giáp, chức danh: Giám đốc.

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

- Phía Bắc giáp đường vào xã Gia Phúc và Công ty TNHH Haivina;
- Phía Nam giáp đường vào khu dân cư thôn Hội Xuyên;
- Phía Đông giáp đường tránh Quốc lộ 37 (đoạn qua thị trấn Gia Lộc cũ);
- Phía Tây giáp Quốc lộ 37 hiện trạng.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 346.728,6m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	1.066	0,31
2	Đất trường học	16.673	4,81

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
3	Đất ở	117.323,1	33,84
3.1	Đất ở liền kề	80.727,7	
3.2	Đất nhà ở kết hợp thương mại	9.816,7	
3.3	Đất biệt thự	19.189,5	
3.4	Đất nhà ở thương mại hỗn hợp (căn hộ, Shophouse, văn phòng, khách sạn, dịch vụ thương mại)	5.634	
3.5	Đất nhà ở tái định cư	1.955,2	
4	Đất cây xanh và công viên nghĩa trang	48.665,2	14,04
4.1	Cây xanh, công viên	35.166	
4.2	Cây xanh cách ly	9.129	
4.3	Công viên nghĩa trang	4.370,2	
5	Đất giao thông	114.001,3	32,88
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.296	9,31
7	Đất quốc phòng	16.704	4,82
Tổng cộng		346.728,6	100,0

(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 595/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 và Thông báo số 141/TB-VP ngày 03/10/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về kết luận của đồng chí Lê Ngọc Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh tuần thứ 40 năm 2024).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ Khu phát triển dân cư mới và dịch vụ phía Đông Bắc thị trấn Gia Lộc, huyện Gia Lộc nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận; khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng cho nhu cầu ở cho người dân; đồng thời, tăng thu ngân sách nhà nước, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

7. Quy mô đầu tư dự án

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Gia Lộc (cũ) phê duyệt tại Quyết định



số 595/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 và Thông báo số 141/TB-VP ngày 03/10/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ), bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông và bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, đường dây trung áp và trạm biến áp; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cấp nước sạch và PCCC; cây xanh hè phố, cây xanh tập trung, công viên, hồ điều hòa...

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở thương mại hỗn hợp, diện tích 5.634m², mật độ xây dựng tối đa 60%, quy mô số tầng cao 18 tầng và 02 tầng hầm. Trong đó: 02 tầng hầm làm bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật; từ tầng 01 đến tầng 09 dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê; từ tầng 10 đến tầng 18 làm căn hộ ở.

- Đầu tư xây dựng 176 công trình nhà ở quy mô số tầng cao 05 tầng và biệt thự quy mô số tầng cao 03 tầng, cụ thể tại các lô đất: Lô OTM1 (từ lô OTM1-01 đến lô OTM1-18); Lô OTM2 (từ lô OTM2-01 đến lô OTM2-13); Lô OTM3 (từ lô OTM3-01 đến lô OTM3-09); Lô OTM4 (từ lô OTM4-01 đến lô OTM4-21); Lô LK12-20; Lô LK15 (lô LK15-32 và lô LK15-33); Lô LK16 (từ lô LK16-01 đến lô LK16-25); Lô LK17 (từ lô LK17-27 đến lô LK17-40); Lô LK18 (từ lô LK18-01 đến lô LK 18-20); Lô LK20 (từ lô LK20-01 đến lô LK20-20); Lô BT01 (từ lô BT01-01 đến lô BT01-12); Lô BT02 (từ BT02-01 đến lô BT02-07); Lô BT03 (từ lô BT03-01 đến lô BT03-07); Lô BT04 (từ lô BT04-01 đến lô BT04-07).

- Đầu tư xây dựng công trình giáo dục tại lô đất TH4, TH5:

+ Tại lô đất TH4 (diện tích 14.382 m²): Đầu tư xây dựng trường liên cấp tiểu học và trung học cơ sở, quy mô khoảng 600 học sinh, quy mô số tầng cao 04 tầng.

+ Tại lô đất TH5 (diện tích 2.291 m²): Đầu tư xây dựng trường mầm non, quy mô khoảng 200 trẻ, quy mô số tầng cao 03 tầng.

(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: Đất ở liền kề, đất nhà ở kết hợp thương mại, đất ở biệt thự, đất nhà ở thương mại hỗn hợp): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; thời hạn sử dụng 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.

- Đối với đất giáo dục: Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm, thời hạn thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (*Đất giao thông, bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, công viên, đất nhà văn hóa, đất quốc phòng, đất tái định cư...*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai; Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu, tổ chức bàn giao cho địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

9. Sơ bộ tổng mức đầu tư do Nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): 2.138.797.004.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn một trăm ba mươi tám tỷ, bảy trăm chín mươi bảy triệu, không trăm linh bốn nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	287.801.661.000	đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở (<i>xây thô và hoàn thiện mặt ngoài</i>):	536.338.058.000	đồng
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở thương mại hỗn hợp:	824.550.068.000	đồng
- Chi phí xây dựng công trình giáo dục:	84.101.795.000	đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng:	406.005.422.000	đồng

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 459.839.205.000 đồng;

- Vốn huy động, vốn vay các tổ chức, cá nhân: 1.678.957.799.000 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

- Chuẩn bị đầu tư và bồi thường, giải phóng mặt bằng trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày bàn giao đất;

- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*), công trình nhà ở thương mại hỗn hợp, công trình giáo dục trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 20 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 Lộc 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 Lộc

- 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, đất tái định cư... 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; 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 TNHH Tập đoàn Quang Giáp

- 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 gửi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng 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 Lộc; Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp 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);
- CV: N.V.Cường;
- Lưu: VT, N.V.Thọ *Cat*



Lê Anh Quân