

Số: **218** /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày **16** tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án
Nhà ở xã hội tại phường Việt Hưng và phường Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14); Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh

phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 11 tại các phường Hoàn Bồ, Việt Hưng và các xã Lê Lợi, Sơn Dương, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 998/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025; số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025; số 3434/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 về việc đính chính, cập nhật thông tin dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025; số 4699/QĐ-UBND ngày 09/12/2025 về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 705/BC-SXD ngày 31/12/2025 và ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại phường Việt Hưng và phường Hoàn Bồ, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại phường Việt Hưng và phường Hoàn Bồ, tỉnh Quảng Ninh.

2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Harmony House.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702206138 do Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 05/11/2025

- Địa chỉ trụ sở: Nhà 15A, phố Ngô Thị Nhậm, tổ 6, khu phố Yết Kiêu 6, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 11 tại các phường Hoàn Bồ, Việt Hưng và các xã Lê Lợi, Sơn Dương, thành phố Hạ Long (nay là các phường Hoàn Bồ, Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 21/10/2024.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, trong đó có một phần nhà ở thương mại theo cơ chế ưu đãi về diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo quy

định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

- Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại.

4. Địa điểm: Phường Việt Hưng và phường Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh.

5. Quy mô dự án:

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 11 tại các phường Hoàn Bò, Việt Hưng và các xã Lê Lợi, Sơn Dương, thành phố Hạ Long (nay là các phường Hoàn Bò, Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 21/10/2024.

- Tổng diện tích đất dự án: Khoảng 29.630 m² (2,96 ha), gồm:

+ Diện tích đất ở: Khoảng 22.840 m², trong đó: Diện tích đất nhà ở xã hội khoảng 18.340 m² (tương đương 80,3% tổng diện tích đất ở); diện tích đất nhà ở thương mại khoảng 4.500 m² (tương đương 19,7% tổng diện tích đất ở).

+ Còn lại là đất giao thông, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật khác.

- Sản phẩm cung cấp: Khoảng 1.146 căn hộ, trong đó: 1.100 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua; 46 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2.180 người.

- Quy mô các công trình nhà ở:

+ Đầu tư xây dựng 04 tòa chung cư nhà ở xã hội cao 15 tầng nổi + tum kỹ thuật để bán, cho thuê, cho thuê mua;

+ Đầu tư xây dựng 46 căn nhà ở thương mại liền kề cao 5 tầng. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua (không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023).

+ Mật độ xây dựng gộp khoảng 39,5%; hệ số sử dụng đất khoảng 3,72 lần.

- Về phương án đầu tư, quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Chủ đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

6. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án):

- Vốn đầu tư của dự án: Khoảng **1.243 tỷ đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn hai trăm bốn mươi ba tỷ đồng*), trong đó kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khoảng 4,7 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn góp của Nhà đầu tư: 261 tỷ đồng (tương đương 21% tổng vốn đầu tư dự án).

+ Vốn huy động hợp pháp khác: 982 tỷ đồng (tương đương 79 % tổng vốn đầu tư dự án).

- Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư đầu tư, khởi công xây dựng: Quý II/2026.

- Hoàn thành 02 tòa chung cư nhà ở xã hội CT3, CT4 và hạ tầng kỹ thuật đi kèm đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng: Quý II/2027.

- Hoàn thành toàn bộ dự án (02 tòa chung cư nhà ở xã hội CT1, CT2, 46 căn nhà ở thương mại liền kề và hạ tầng kỹ thuật đi kèm): Quý I/2028.

8. Thời gian hoạt động của 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 (theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư năm 2020).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

- Chủ đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phần kinh phí này sẽ được xử lý theo cơ chế chung của tỉnh theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và quy định hiện hành.

- Chủ đầu tư được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án (khoảng 4.500 m², tương đương 19,7% tổng diện tích đất ở) để đầu tư xây dựng khoảng 46 căn nhà thương mại liền kề thấp tầng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Việc xác định cụ thể diện tích đất để xây dựng công trình nhà ở thương mại được thực hiện khi lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá 20% tổng diện tích đất ở của dự án theo quy định.

- Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ phần diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và được hưởng các ưu đãi khác theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 23, Điều 25 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và theo quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình nhà ở thương mại này

vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình nhà ở thương mại này.

- Các nội dung ưu đãi khác: Chủ đầu tư dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Harmony House

- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, quyết định giá bán nhà, giá thuê mua ở xã hội, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội và khoản 1 Điều 14 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

- Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 84 Luật Nhà ở năm 2023 và các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, tài nguyên khoáng sản, môi trường, đầu tư, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, thuế, nhà ở, kinh doanh bất động sản...;

- Cùng tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

- Thực hiện việc kiểm soát, kiểm tra, kiểm định chất lượng công trình nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các quy định hiện hành trong công tác quản lý chất lượng công trình;

- Chịu trách nhiệm và đảm bảo về số vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện việc bán nhà ở xã hội phải đảm bảo đúng nguyên tắc, đúng đối tượng, đúng trình tự theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023; Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Chính phủ; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Nghị định số 261/2021/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan;

- Thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện về việc kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Điều 14 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

- Tổ chức lập, trình thẩm định quy hoạch chi tiết dự án theo quy định pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số

100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2025 của Chính phủ; thiết kế nhà ở xã hội phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 82 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ;

- Phối hợp với UBND các phường (Việt Hưng, Hoàn Bò) và các cơ quan cơ đơn vị có liên quan thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định;

- 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.

2. Các sở, ban, ngành và địa phương

- UBND các phường (Việt Hưng, Hoàn Bò): Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện tại địa phương đối với dự án theo quy định; tổ chức giải phóng mặt bằng theo quy định; tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật; kịp thời báo cáo, đề xuất xử lý đối với các vi phạm của chủ đầu tư (nếu có);

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến đất đai, môi trường của dự án theo quy định; kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư; 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;

- Các sở, ngành (Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường), UBND các phường Việt Hưng, Hoàn Bò và các đơn vị có liên quan: Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thẩm định, đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định; thường xuyên theo dõi, giám sát, có biện pháp kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Điều 14 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, chủ động xử lý đối với các nội dung thuộc thẩm quyền, kịp thời báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định đối với các nội dung vượt thẩm quyền.

3. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Người có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung được giao chấp thuận tại Điều 1, Điều 2

Quyết định này; không chịu trách nhiệm về những nội dung khác được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ phân công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường Việt Hưng, Hoàn Kiếm; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Harmony House và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0, V1, QLĐĐ3, QH2, TM3;
- Phòng TC-HC-TV;
- Lưu: VT, XD4.

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

Vũ Văn Điện