

Số: 194 /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 đô thị Thái Học, thành phố Chí Linh

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 1919/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Thái Học, thành phố Chí Linh;

Căn cứ Quyết định số 2733/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Thái Học, thành phố Chí Linh 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



479/BC-STC ngày 17 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 đô thị Thái Học, thành phố Chí Linh, với những nội dung chính như sau:

1. **Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Khu đô thị Thái Học, thành phố Chí Linh.
2. **Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư:** Đấu thầu rộng rãi (*Quốc tế*).
3. **Nhà đầu tư được lựa chọn:** Công ty cổ phần tập đoàn đô thị Phúc Thành.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900553134, đăng ký lần đầu ngày 13/4/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 23/7/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp; địa chỉ trụ sở chính: Số 1 đường Nguyễn Bình, phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Ngọc Thành, chức danh: Tổng giám đốc.

4. **Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Chu Văn An, thành phố Hải Phòng (*trước đây là phường Thái Học và phường Chí Minh, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương*); ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp kênh Phao Tân - An Bài;
- Phía Nam giáp đường trục phường Chí Minh (*cũ*);
- Phía Đông giáp Quốc lộ 37;
- Phía Tây giáp ruộng canh tác.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 208.459,5 m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích quy hoạch khu đô thị	185.715,6	100
1	Đất nhà ở thương mại	42.111,9	22,68

	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất nhà ở xã hội	10.656,7	5,74
3	Đất cây xanh công cộng	16.222,9	8,74
4	Đất mặt nước (<i>hồ cảnh quan và kênh thoát nước</i>)	13.398,7	7,21
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.175,5	2,25
6	Đất dịch vụ, thương mại	3.350,3	1,80
7	Đất nhà văn hóa (khu ở)	968,1	0,52
8	Đất nhà trẻ	1.952,1	1,05
9	Sân thể thao	4.497,1	2,42
10	Đất giao thông	88.382,3	47,59
II	Diện tích giao thông đối ngoại	10.374,3	
1	Cây xanh hành lang QL37	3.564,3	
2	Đất giao thông đối ngoại (QL37)	6.810,0	
III	Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật	12.369,60	
1	Điểm dân cư An Hưng	7.086,90	
2	Đất giao thông	5.282,70	
Tổng diện tích		208.459,5	

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Chí Linh (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 23/6/2025).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Chí Linh phê duyệt tại Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 nhằm hình thành khu ở mới đáp ứng nhu cầu ở, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận, tạo nguồn thu cho ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

7. Quy mô đầu tư dự án

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội theo điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, gồm các hạng mục: San nền; hệ thống đường giao thông, quảng trường, 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 nước sinh hoạt và PCCC; cây xanh công cộng và cây xanh hành lang QL37; kè hồ; cấp điện sinh hoạt; chiếu sáng; thông tin liên lạc; mở rộng mặt đường QL37 đấu nối giao thông nội bộ dự án với QL37; kè gia cố bờ kênh theo trục Bắc - Nam và kênh giáp ranh giới phía Nam dự án.

- Đầu tư xây dựng công trình thương mại với quy mô số tầng cao 08 tầng và các hạng mục phụ trợ tại lô đất thương mại dịch vụ.

- Đầu tư xây dựng 92 căn nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) gồm: 86 căn nhà liền kề tại các lô đất LK1 (từ lô LK1-14 đến lô LK 1-21), LK2 (từ lô LK 2-14 đến lô LK 2-21), LK3 (từ lô LK 3-01 đến lô LK 3-08, lô LK 3-20, lô LK 3-21), LK4 (lô LK 4-13 đến lô LK 4-23), LK5 (từ lô LK 5-1 đến LK 5-5 và từ lô LK 5-18 đến LK 5-34), LK6 (từ lô LK 6-9 đến lô LK 6-16), LK7 (từ lô LK 7-11 đến lô LK 7-18), lô LK 8-33; lô LK10 (từ ô LK10-49 đến ô LK10-58) với quy mô số tầng cao 04 tầng; 06 căn nhà vườn tại các lô đất NV1 (từ lô NV1-9 đến lô NV1-10), NV2 (từ lô NV2-11 đến lô NV2-12), NV3 (lô NV3-1 và NV3-28) với 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 (*liền kề, nhà vườn*): Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư 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 của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm trong thời hạn 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (*bao gồm cả quỹ đất nhà ở xã hội*): 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

duyet; 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): 821.406.648.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm hai mươi một tỷ, bốn trăm linh sáu triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*), trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:	262.080.565.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở (<i>xây thô và hoàn thiện mặt ngoài</i>):	182.869.206.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ:	226.202.362.000 đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng:	150.254.515.000 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư: 180.000.000.000 đồng;
- Vốn huy động, vốn vay các tổ chức, cá nhân: 641.406.648.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (do Nhà đầu tư đề xuất): M=3,8%.

12. Tiến độ thực hiện dự án

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

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, mở rộng mặt đường QL37 đầu nối giao thông nội bộ dự án với QL37, kè gia cố bờ kênh theo trục Bắc - Nam và kênh giáp ranh giới phía Nam dự án trong thời hạn không quá 24 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ; công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) trong thời hạn không quá 36 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 phường Chu Văn An 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.

- Căn cứ Kế hoạch số 284/KH-UBND ngày 29/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2025 và giai đoạn 2026-2030, Nghị quyết số 02-NQ/TU ngày 10/12/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 09-NQ/TU, ngày 13/11/2023 về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố phương án sử dụng quỹ đất nhà ở xã hội của Dự án cho phù hợp, hiệu quả, đúng quy định pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân phường Chu Văn An

- 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; 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 tập đoàn đô thị Phúc Thành

- 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 phường Chu Văn An; Công ty cổ phần tập đoàn đô thị Phúc Thành 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. *Ccu*



Lê Anh Quân