

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4722 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 11 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long (nay là phường Hà Tu, 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 Văn bản số 10713/BXD-QLN ngày 29/9/2025 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP;

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

Căn cứ Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 23/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 3 thuộc các phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long, (được UBND phường Hà Tu phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 30/10/2025);

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

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 593/BC-SXD ngày 24/11/2025 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 thuộc dự án Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long (nay là phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh) với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long (nay là phường Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh).

2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Kim Thanh.

3. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc các phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long (nay là các phường Hà Lâm và Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 23/9/2024, UBND phường Hà Tu phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 30/10/2025.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 76 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 Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh.

5. Quy mô dự án

Theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 3 thuộc các phường Hà Tu, Hà Phong, Hà Trung, thành phố Hạ Long (nay là các phường Hà Lâm và Hà Tu, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 23/9/2024, UBND phường Hà Tu phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 30/10/2025.

- Tổng diện tích sử dụng đất: 3.060 m² (0,3ha), gồm:
- + Diện tích đất xây dựng công trình: Khoảng 1.410 m²;
- + Còn lại là đất cây xanh, giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.
- Sản phẩm cung cấp: Khoảng 234 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 429 người.

- Quy mô các hạng mục công trình: Đầu tư xây dựng 01 tòa chung cư nhà ở xã hội. Tầng cao 15 tầng nổi + tum kỹ thuật + 01 tầng hầm; mật độ xây dựng khoảng 46%; hệ số sử dụng đất khoảng 6,91 lần. Tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 18.330 m²; diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 khoảng 2.133 m² (tương đương 11,6% tổng diện tích sàn nhà ở).

-Về phương án 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 và phương án huy động vốn

- Vốn đầu tư của dự án: **Khoảng 305.775 triệu đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm linh năm tỷ, bảy trăm bảy mươi năm triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư:

- + Vốn góp của nhà đầu tư: **119.109 triệu đồng** (tương đương 38,95% tổng vốn đầu tư của dự án).

- + Vốn huy động hợp pháp khác: **186.666 triệu đồng** (tương đương 61,05% tổng vốn đầu tư của dự án).

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

7. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành chuẩn bị đầu tư đầu tư, khởi công xây dựng: Quý I/2026.

- Hoàn thành, đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Quý III/2027.

8. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định này.

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

- Chủ đầu tư có đề xuất không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được dành phần diện tích sàn với tỷ lệ kinh doanh dịch vụ, thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án (khoảng 2.133 m², tương đương 11,6% tổng diện tích sàn nhà ở) theo quy định tại 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; chủ đầu tư không chuyển nhượng, không góp vốn đối với phần diện tích sàn này.

- Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của 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 và theo quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, 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 xây dựng và thương mại Kim Thanh

- 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, giá thuê mua nhà 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, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế, nhà ở, kinh doanh bất động sản...

- Thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện về việc quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội; 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 Quốc hội; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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;

- 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 phường Hà Tu: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện tại địa phương đối với dự án theo quy định; phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền; 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 và các đơn vị có liên quan): Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thẩm định, 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.

3. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP 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 phường Hà Tu; Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Kim Thanh 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, XD1, QLĐĐ3, QH2, TM3;
- Phòng TC-HC-TV;
- Lưu: VT, XD4.

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



Vũ Văn Điện