

UBND TỈNH QUẢNG NINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS
V/v Công khai giá bán nhà ở xã hội
thuộc Dự án Khu đô thị tại phường
Hà Khánh, thành phố Hạ Long (giai
đoạn 1) (nay là phường Cao Xanh,
tỉnh Quảng Ninh)

Quảng Ninh, ngày tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

Sở Xây dựng nhận được 03 văn bản của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC:
(1) Số 35/2025/TB-TGD-FLC ngày 24/11/2025 “Thông báo về việc phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (giai đoạn 1) (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh)”;
(2) Số 391/FLC-BĐT ngày 03/12/2025 “V/v: công khai giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc dự án: Khu đô thị tại phường Hà Khánh Thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh) (giai đoạn 1)”;
(3) Số 420/FLC-BĐT ngày 22/12/2025 “V/v: thông tin về giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh (giai đoạn 1)”.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về việc 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh Chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh: Số 3000/QĐ-UBND ngày 01/08/2025 và số 4059/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 .

Căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao và nội dung đề nghị của Chủ đầu tư tại các văn bản nêu trên, Sở Xây dựng công khai giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án

Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (giai đoạn 1) (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh). Giá bán nhà ở xã hội đã được Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng - Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư xây dựng thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 04/2025/CRC-TV ngày 24/11/2025 và Công ty cổ phần Tập đoàn FLC phê duyệt giá bán tại Quyết định số 08/2025/QĐ-HĐQT-FLC ngày 24/11/2025, cụ thể như sau:

1. Thông tin dự án

1.1. Thông tin chung dự án

- Tên dự án: Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (giai đoạn 1) (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh).
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.
- Địa chỉ trụ sở chính của đại diện chủ đầu tư: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Quy mô thực hiện dự án (Theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND tỉnh):
 - + Tổng diện tích sử dụng đất của dự án: 472.131m².
 - + Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc...); đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho địa phương quản lý sau khi xây dựng hoàn thành;
 - + Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 1.209 căn nhà liền kề, cao 04 tầng, mật độ xây dựng 80%-85%, tổng diện tích sàn khoảng 336.090m²;
 - + Đối với diện tích đất nhà ở xã hội (khoảng 2,0ha; lô đất ký hiệu NOXH-01), xây dựng chung cư nhà ở xã hội và chung cư thương mại đảm bảo chỉ tiêu theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 10636/QĐ-UBND ngày 18/11/2021, đảm bảo các thông số kinh tế kỹ thuật cơ bản được xác định theo Quyết định số 11180/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND thành phố Hạ Long phê duyệt Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh); các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội [gồm: 04 tòa chung cư cao 09 tầng + 01 kỹ thuật + 01 tầng tum; mật độ xây dựng 40%; tổng số 978 căn hộ, trong đó: 765 căn hộ nhà ở xã hội (thuộc tòa T1, T3, T4) và 213 căn hộ thương mại (thuộc tòa T2); tổng diện tích sàn khoảng 76.230m²].
 - + Đối với các công trình thuộc các lô đất thương mại dịch vụ, trường học (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông), y tế, công cộng, trung tâm văn hóa - thể thao: Triển khai theo các dự án thành phần được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các thông số kinh tế kỹ thuật cơ bản được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 10636/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1.2. Thông tin về nhà ở xã hội

- Công trình xây dựng Chung cư nhà ở xã hội tại tòa chung cư T1, T3, T4 thuộc Dự án Khu đô thị Hà Khánh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh) (giai đoạn 1).

- Diện tích đất: 16.005m².

- Quy mô: Đầu tư xây dựng 03 nhà ở chung cư mỗi tòa cao 09 tầng, tổng diện tích sàn căn hộ là 39.165m².

- Số lượng căn nhà ở xã hội: 759 căn¹; bao gồm:

+ Số căn nhà ở xã hội để bán: Dự kiến khoảng 607 căn (chiếm 80% tổng số căn).

+ Số căn nhà ở xã hội để cho thuê: Dự kiến khoảng 152 căn (chiếm 20% tổng số căn).

2. Giá bán nhà ở xã hội tạm tính do Chủ đầu tư đề xuất

Ngày 24/11/2025, Chủ đầu tư đã ban hành Quyết định số 08/2025/QĐ-HĐQT-FLC “V/v Phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Tòa chung cư T1, T3, T4 thuộc Dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (Giai đoạn 1) (Nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh)”. Trong đó phê duyệt: Giá bán nhà ở xã hội: **19.069.000 đồng/m²** (giá bán trên đã bao gồm VAT, chưa bao gồm kinh phí bảo trì theo quy định).

Sở Xây dựng đã có văn bản số 9488/SXD-QLN&TTBĐS ngày 17/12/2025 hướng dẫn Chủ đầu tư dự án và Chủ đầu tư dự án, đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm về phương pháp xác định giá bán nhà xã hội, về sự chính xác, phù hợp của khối lượng dự toán với bản vẽ thiết kế xây dựng được phê duyệt.

(Gửi kèm Quyết định số 08/2025/QĐ-HĐQT-FLC ngày 24/11/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC về việc phê duyệt giá bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội)

3. Trách nhiệm Chủ đầu tư

- Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội.

- Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì Chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê

¹ Có sự điều chỉnh số lượng căn nhà ở xã hội (giảm 06 căn nhà ở xã hội) so với chủ trương đầu tư điều chỉnh tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 01/5/2025 của UBND tỉnh.

mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì Chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

- 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.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ, quyết định giá bán nhà ở xã hội, triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện dự án theo quy định Luật nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Chỉ thị số 34/CT-TTg ngày 11/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ “Về việc chấn chỉnh, tăng cường minh bạch, phòng ngừa tiêu cực trong việc xét duyệt, mua - bán, cho thuê nhà ở xã hội”, Thông báo số 658/TB-VPCP ngày 29/11/2025 của Thủ tướng Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

- Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

Sở Xây dựng phúc đáp Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, đề nghị nghiên cứu triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (Thay b/c);
- UBND phường Cao Xanh (p/h);
- Báo và PTTH Quảng Ninh (đăng tải);
- Trung tâm thông tin - VP UBND tỉnh (đăng tải);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tin ĐT (đăng tải);
- Lưu: VT, QLN03.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng