

Số: *4541*/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày *30* tháng *11* năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án
Nhà ở xã hội lô D thuộc dự án Kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Ao Tiên,
huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15; Luật số 43/2024/QH15; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14; Luật 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 số 90/2025/QH15;

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; Nghị định 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 266/QĐ-TTg ngày 17/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3639/QĐ-UBND ngày 24/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Cái Rồng, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh;

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 Quyết định số 998/QĐ-UBND ngày 02/4/2021, Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025, Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 08/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 561/BC-SXD ngày 11/11/2025 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 lô D thuộc dự án Kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Ao Tiên, huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Dự án Nhà ở xã hội lô D thuộc dự án Kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Ao Tiên, huyện Vân Đồn (nay là đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh).

2. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Du lịch Mai Quyền.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực Cái Rồng, Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 24/9/2020.

- 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 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: Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

5. Quy mô dự án

- Tổng diện tích sử dụng đất: 44.956 m² (4,5 ha), gồm:

+ Đất ở khoảng 15.832,7 m², trong đó: Đất nhà ở xã hội khoảng 12.926,8 m² (tương đương 81,6% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án); khu đất nhà ở thương mại ưu đãi chủ đầu tư theo khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 khoảng 2.905,9 m² (tương đương 18,4% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án).

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

- Đầu tư xây dựng 07 tòa nhà, gồm: 05 tòa làm nhà ở xã hội (trong đó 04 tòa B, C, D, E cao 12 tầng + tum kỹ thuật; tòa F cao 14 tầng + tum kỹ thuật); 01 tòa làm nhà ở thương mại (tòa A) cao 14 tầng + 01 tầng hầm + tum kỹ thuật; 01 tòa làm khu sinh hoạt cộng đồng (tòa G) cao 03 tầng và hạ tầng kỹ thuật xung quanh các tòa nhà.

- Sơ bộ sản phẩm cung cấp: Tổng số căn hộ khoảng 1.172 căn hộ chung cư, gồm: 938 căn hộ nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua; 234 căn hộ nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2.040 người.

- Về phương án đầu tư, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án: Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và 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

5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn

- Vốn đầu tư của dự án: Khoảng **1.242.729 triệu đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn hai trăm bốn mươi hai tỷ, bảy trăm hai mươi chín triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: **657.656,68 triệu đồng** (tương đương 52,9% tổng vốn đầu tư của dự án);

+ Vốn huy động hợp pháp khác: **585.072,32 triệu đồng** (tương đương 47,1% tổng vốn đầu tư của dự án).

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

6. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2025.

- Đến Quý IV/2027: Hoàn thành thi công 02 tòa chung cư nhà ở xã hội (B, C) và hạ tầng kỹ thuật đi kèm đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng.

- Đến Quý IV/2029: Hoàn thành thi công 02 tòa chung cư nhà ở xã hội (D,

E) và hạ tầng kỹ thuật đi kèm đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng.

- Đến Quý III/2030: Hoàn thành thi công các hạng mục công trình còn lại của dự án đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định này (theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, để đảm bảo phù hợp với mục tiêu, quy mô đầu tư và yêu cầu hoạt động của dự án).

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

- Chủ đầu tư được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án (khoảng 2.905,9 m²) để đầu tư xây dựng công trình chung cư thương mại (quy mô sản phẩm khoảng 234 căn hộ nhà ở thương mại) 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 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 nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích 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 TNHH MTV Du lịch Mai Quyền:

- 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 đề nghị 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 đặc khu Vân Đồn: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện tại địa phương đối với dự án theo quy định; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 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 đặc khu Vân Đồn; Giám đốc Công ty TNHH MTV Du lịch Mai Quyền 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 Diện