

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: *4137*/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày *31* tháng *10* năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án
Nhà ở xã hội tại phường Liên Hòa, 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 ngày 29/6/2024 và Luật số 43/2024/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 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của thị xã Quảng Yên;

Căn cứ Quyết định số 5729/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam sông Chanh (thuộc khu A3, A8, A9 theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040);

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 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 30-TB/TU ngày 27/10/2025, chỉ đạo của Đảng ủy UBND tỉnh tại Công văn số 405-CV/ĐU ngày 27/10/2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 442/BC-SXD ngày 16/9/2025 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 Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

2. Các nhà đầu tư trong liên danh, chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long - Công ty Cổ phần Hateco Long Biên - Công ty Cổ phần Hateco Logistics

- Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long.
- Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Hateco Long Biên.
- Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Hateco Logistics.

3. Mục tiêu: Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Nam sông Chanh (thuộc khu A3, A8, A9 theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040) được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định số 5729/QĐ-UBND ngày 30/9/2024. Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở, 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. Góp phần đồng bộ kiến trúc cảnh quan, môi trường theo hướng văn minh hiện đại.

4. Địa điểm: Phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

5. Quy mô dự án

Theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Nam sông Chanh (thuộc khu A3, A8, A9 theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Quảng Yên đến năm 2040) đã được UBND thị xã Quảng Yên phê duyệt tại Quyết định 5729/QĐ-UBND ngày 30/9/2024.

- Tổng diện tích sử dụng đất: 297.080,42 m² (29,7 ha), gồm:

+ Đất ở tại dự án khoảng 142.682,16 m², trong đó: Đất nhà ở xã hội khoảng 114.979,95 m² tương đương 80,6% 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 khoảng 27.702,21 m² tương đương 19,4% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án;

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

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm về nhà ở: Khoảng 7.267 căn hộ, gồm: 6.911 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và 356 căn hộ liền kề thấp tầng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Quy mô dân số: Khoảng 20.000 người.

- Quy mô các hạng mục công trình:

+ Đầu tư các công trình chung cư nhà ở xã hội cao tối đa 10 tầng, mật độ xây dựng khoảng 42,05%.

+ Đầu tư 356 căn hộ liền kề thấp tầng (dự kiến quy mô 03 tầng + 01 tum).

- 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 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.

6. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn

- Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng **4.818 tỷ đồng** (Bằng chữ: Bốn nghìn, tám trăm mười tám tỷ đồng).

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: **722,7 tỷ đồng** (tương đương 15% tổng vốn đầu tư của dự án), cụ thể vốn góp của từng thành viên trong liên danh:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long	235,0	32,5%
2	Công ty Cổ phần Hateco Long Biên	337,7	46,7%
3	Công ty Cổ phần Hateco Logistics	150,0	20,8%
	Tổng cộng	722,7	100%

+ Vốn huy động hợp pháp khác: **4.095,3 tỷ đồng** (tương đương 85% 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 thiện công tác chuẩn bị đầu tư, khởi công xây dựng: Tháng 4/2026;

- Hoàn thành thi công xây dựng: Quý IV/2029;

- Đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Trong Quý I/2030.

8. Thời gian hoạt động: 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 được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án (khoảng 27.702,21 m²) để đầu tư xây dựng 356 căn hộ 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.

- 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. Liên danh Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long - Công ty Cổ phần Hateco Long Biên - Công ty Cổ phần Hateco Logistics

- 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 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, 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 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 Chính phủ; 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;

- Phối hợp với UBND phường Liên Hòa 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 phường Liên Hòa: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện tại địa phương đối với dự án theo quy định; phê duyệt quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền; 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;

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I: Phối hợp với địa phương

thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng đối với dự án theo quy định.

- Các sở, ngành (Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường), UBND phường Liên Hòa 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, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực I; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Liên Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hateco Thăng Long, Công ty Cổ phần Hateco Long Biên, Công ty Cổ phần Hateco Logistics và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./x

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 Diện