

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Số: 3409/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 04 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất 20% thuộc dự án Nhóm nhà ở phía Tây Bắc đường Trần Thái Tông tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, 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 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 ngày 29/6/2024;

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 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 1608/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại quỹ đất 20% thuộc dự án Nhóm nhà ở phía Tây Bắc đường Trần Thái Tông tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 115/BC-SXD ngày 22/8/2025 và ý kiến thống nhất của thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất 20% thuộc dự án Nhóm nhà ở phía Tây Bắc đường Trần Thái Tông tại phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh) theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ với các nội dung như sau:

1. Tên Nhà đầu tư, Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Bất động sản GLAND và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu.

2. Mục tiêu: Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở; bảo đảm phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch; cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu 2 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024; góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại; đầu tư xây dựng các căn hộ nhà ở xã hội để bán.

3. Địa điểm: Phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh.

4. Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu 2 tại các phường: Yết Kiêu, Cao Xanh, Hà Khánh, Cao Thắng, Trần Hưng Đạo, Hà Lâm, thành phố Hạ Long đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 là 4.200m². Trong đó:

- Đầu tư xây dựng 02 tòa chung cư nhà ở xã hội, trong đó: (i) Tại lô đất A.OM-73 cao tối đa 10 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%, hệ số sử dụng đất tối đa 7,5 lần; (ii) Tại ô đất A.OM-74 cao tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng tối đa 75%, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

- Tổng diện tích sàn nhà ở khoảng: 16.500m².

- Về phương án quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng, 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.

- Sản phẩm cung cấp: Khoảng 300 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán; quy mô dân số dự kiến khoảng 900 người.

5. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án):

- Vốn đầu tư: Khoảng 592 tỷ đồng theo Quyết định số Quyết định số 1608/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

- Nguồn vốn đầu tư:

- + Vốn góp của nhà đầu tư: 238 tỷ đồng (tương đương 40,2% tổng vốn đầu tư của dự án).

- + Vốn huy động hợp pháp khác: 354 tỷ đồng (tương đương 59,8% 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 các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2025;

- Hoàn thành thi công xây dựng: Quý III/2027;
- Đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Trong Quý IV/2027.

7. Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất *(theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư 2020)*.

8. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư toàn bộ diện tích đất ở trong phạm vi dự án làm nhà ở xã hội để bán, không dành diện tích đất ở, diện tích sàn để kinh doanh, dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại *(theo Hồ sơ đăng ký, Nhà đầu tư cam kết dùng 100% diện tích đất ở trong phạm vi dự án làm nhà ở xã hội, không xin ưu đãi được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại)*.

- Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án nhà ở xã hội; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

- 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 Bất động sản GLAND và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu:

- 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 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 1 Điều 14 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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, 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; 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; tiếp thu ý kiến của UBND phường Cao Xanh tại Văn bản số 317/UBND-KTHTĐT ngày 15/8/2025 trong công tác khảo sát địa chất, thiết kế, thi công 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 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; thiết kế nhà ở xã hội phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 81 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2025 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 Cao Xanh: 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 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): 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 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cao Xanh; Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản GLAND, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư tài chính Toàn Cầu 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, QLĐĐ3, QH2;
- Phòng TC-HC-TV;
- Lưu: VT, XD4.

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

Vũ Văn Diện