

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: 3586/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 22 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại ô đất
AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh, 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 2305/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh “V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5455/BCTĐ-SXD ngày 21/8/2025 về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án: Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh) với các nội dung như sau:

1. Tên Nhà đầu tư, Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Mỹ Quyên và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu.

2. Mục tiêu: Cụ thể hóa đồ án 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 (nay là các phường Cao Xanh, Hà Lâm, Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024. 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.

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

4. Quy mô dự án:

Thực hiện 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 (nay là các phường Cao Xanh, Hà Lâm, Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025.

- Tổng diện tích đất sử dụng: 25.700 m² (2,57 ha), gồm: Đất ở tại dự án là 22.455 m² (trong đó, khu đất nhà ở thương mại ưu đãi nhà đầu tư theo khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở là 4.473 m²); còn lại là đất giao thông, cây xanh, HTKT khác.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 3.750 người.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm về nhà ở: 1.789 căn, gồm 1.750 căn hộ nhà ở xã hội và 39 căn nhà ở liền kề thấp tầng.

- Quy mô các hạng mục công trình:

- + Đầu tư xây dựng khối chung cư cao tối đa 25 tầng, chiều cao công trình tối đa 125m và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 39 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng.

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%, hệ số sử dụng đất trung bình 6,2 lần (đảm bảo tuân thủ theo định hướng Quy hoạch phân khu 2 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024).

- + Đối với 39 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng: Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê (không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở) theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

- Về phương án quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Nhà đầu tư được lựa chọn 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.

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

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 2.266 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù, GPMB dự kiến khoảng 44 tỷ đồng đã được Sở tài chính thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 3217/BCTĐ-STC ngày 13/6/2025); chi phí đền bù, GPMB dự kiến khoảng 44 tỷ đồng do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Mỹ Quyền và Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu ứng trước để thực hiện đền bù, GPMB dự án và sẽ được thanh toán/khấu trừ theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vốn đầu tư :

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 480 tỷ đồng (tương đương 21,2% tổng vốn đầu tư của dự án).

+ Vốn huy động hợp pháp khác: 1.786 tỷ đồng (tương đương 78,8% 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 công tác chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2025;

- Hoàn thành thi công xây dựng: Quý III/2028;

- Đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Trong Quý IV/2028.

7. Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất.

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 4.473 m²) để đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 39 căn nhà ở liền kề thấp tầng 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 và Quyết định số 2035/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

- Chủ đầu tư được tính chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào chi phí đầu tư xây dựng dự án theo Điều 11 Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc Hội; Điều 22 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 đầu tư thương mại Mỹ Quyên 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;

- 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;

- 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;

- Ban QLDA đầu tư xây dựng khu vực I: Phối hợp thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng đối với dự án 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.

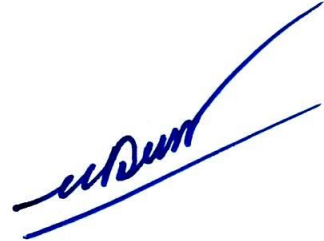
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cao Xanh; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng khu vực I; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Mỹ Quyên; 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, TM3;
- Phòng TC-HC-TV;
- Lưu: VT, XD4.

Ký bởi: Đinh Quốc Tuấn

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



Vũ Văn Diện