

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: 4136 /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 Khu nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, 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 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng, Hà Khẩu, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 5816/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2022 của UBND 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 28-TB/TU ngày 21/10/2025, chỉ đạo của Đảng ủy UBND tỉnh tại Công văn số 386-CV/ĐU ngày 23/10/2025;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 446/BC-SXD ngày 18/9/2025 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 Khu nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

2. Tên nhà đầu tư, chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long.

3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại phường Bãi Cháy, Hùng Thắng, Hà Khẩu, thành phố Hạ Long (nay là các phường Bãi Cháy, Tuần Châu, Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025; đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 5816/QĐ-UBND ngày 12/6/2025.

- 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: Phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

5. Quy mô dự án

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Nhà ở xã hội tại Đa giác 3, Khu đô thị Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Bãi

Cháy, tỉnh Quảng Ninh) đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 5816/QĐ-UBND ngày 12/6/2025, cụ thể:

- Diện tích sử dụng đất: 18.316,45 m².
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 5.000 người.
- Cơ cấu sản phẩm cung cấp: 2.577 căn hộ ở (2.035 căn nhà ở xã hội để bán tại tòa A, B; 542 căn nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua tại tòa T) và khu thương mại dịch vụ để bán, cho thuê, cho thuê mua tại tòa T theo thiết kế đô thị được phê duyệt kèm theo Quyết định số 5816/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Hạ Long.
- Quy mô các hạng mục công trình:
 - + Đầu tư xây dựng 02 tòa chung cư nhà ở xã hội (tòa A, B) và 01 tòa chung cư nhà ở thương mại (tòa T): Tầng cao: 30 tầng + tum kỹ thuật + 02 tầng hầm; chiều cao công trình tối đa: 110m.
 - + Mật độ xây dựng: Tòa A, B là 45,66%; tòa T là 38,52%.
- Về phương án quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Chủ 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.

6. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn

- Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng **3.368 tỷ đồng** (Bằng chữ: Ba nghìn, ba trăm sáu mươi tám tỷ đồng).
- Nguồn vốn đầu tư:
 - + Vốn góp của nhà đầu tư: **870 tỷ đồng** (tương đương 25,8% tổng vốn đầu tư của dự án),
 - + Vốn huy động hợp pháp khác: **2.498 tỷ đồng** (tương đương 74,2% 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: Quý IV/2025;
- Hoàn thành thi công xây dựng, đưa công trình vào khai thác, sử dụng: Trong Quý IV/2029;

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 3.664,09 m²) để xây dựng nhà ở thương mại (tòa T theo Quy hoạch chi tiết được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 5816/QĐ-

UBND ngày 12/6/2025) để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại 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. Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long

- 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;

- 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;

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ về việc đảm bảo diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án nhà ở thương mại đã thực hiện trong Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng theo quy định của pháp luật.

- 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 Bãi Cháy: 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;

- Các sở, ngành (Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường), UBND phường Bãi Cháy 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bãi Cháy; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư phát triển sản xuất Hạ Long 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 Điện