

Số: 2305/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG 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
(cấp lần đầu: ngày 27 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Căn cứ Luật Di sản văn hoá số 28/2001/QH10; Luật Sửa đổi bổ sung số 32/2009/QH12;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; 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; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở; 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030; Quyết định số 998/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025; Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của thành phố Hạ Long; Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh kèm theo bản đồ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 266/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của HĐND tỉnh ban hành Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh đợt 2 năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 1641-TB/TU ngày 26/6/2025 về ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh thành phố Hạ Long;

Xét Báo cáo thẩm định số 3217/BCTĐ-STC ngày 13/6/2025 và ý kiến của thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh thành phố Hạ Long với nội dung như sau:

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội tại ô đất AOM-72 thuộc Quy hoạch phân khu 2, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long.

3. Mục tiêu đầu tư: 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 đã 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.

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 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 cao tối đa 125m và 39 căn nhà ở thương mại liền kề thấp tầng.

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa là 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 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.

- 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):

- Vốn đầu tư: Khoảng 2.266 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự kiến 44 tỷ đồng) (đã được Sở Tài chính thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 3217/BCTĐ-STC ngày 13/6/2025).

- Nguồn vốn đầu tư: Ngoài ngân sách nhà nước.

6. 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).

7. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

8. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn:

- Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật có liên quan;

- Lập bảng tiến độ tổng thể thực hiện dự án trình UBND địa phương nơi thực hiện dự án chấp thuận làm cơ sở để theo dõi, giám sát tiến độ theo quy định;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành và tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện các nội dung đầu tư đảm bảo đúng tiến độ;

- Tuân thủ các quy định về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn lao động, các quy định của pháp luật về đất đai, khoáng sản, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

- Quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh theo Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với KT-XH và KT-XH với quốc phòng;

- Trong quá trình triển khai dự án, thấy có khả năng có di tích, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia hoặc phát hiện được di tích, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thì chủ dự án phải tạm ngừng thi công và thông báo kịp thời cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch (theo quy định tại khoản 3, Điều 37 Luật Di sản văn hóa năm 2001 được sửa đổi, bổ sung năm 2009).

- Báo cáo định kỳ theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư; lập và gửi báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh theo quy định của pháp luật hiện hành nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hoặc báo cáo sai sự thực.

2. Đối với các sở, ban ngành và UBND thành phố Hạ Long:

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến thủ tục giao đất, cho thuê đất; 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.

b) Sở Xây dựng:

- Tham mưu UBND tỉnh việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ

chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan;

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định liên quan đến dự án.

c) Các sở, ngành (Tài chính, Công Thương, Chi cục Thuế khu vực III và các đơn vị có liên quan): Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

d) UBND thành phố Hạ Long: Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác số liệu về hiện trạng sử dụng đất, tài sản công trên đất, tổng mức đầu tư của dự án và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

đ) UBND địa phương cấp xã, phường nơi thực hiện dự án: (i) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện đối với dự án 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; (ii) Phối hợp với nhà đầu tư thực hiện các bước công việc tiếp theo, theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long (UBND phường Cao Xanh từ ngày 01/7/2025) và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

3. Quyết định này được cấp cho Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh./. *thg*

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (thực hiện);
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- V0, V1, QLĐĐ2,3, QH2, TM;
- Lưu: VT, XD1.

XD03-QĐ076

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



Cao Tường Huy