

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư
Dự án Khu nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06
thuộc Khu đô thị mới phía Nam Sông Đào
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024; Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; 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 tháng 11 năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 132-TB/VPTU ngày 04 tháng 9 năm 2025 và Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 131-CV/ĐU ngày 08 tháng 9 năm 2025 về chủ trương nghiên cứu, lập dự án Khu

nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Sông Đào;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 80-TB/TU ngày 01 tháng 12 năm 2025 và Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 513-CV/ĐU ngày 05 tháng 12 năm 2025 về chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Sông Đào;

Căn cứ Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị mới phía Nam sông Đào thành phố Nam Định;

Căn cứ Công văn số 134/UBND-VP8 ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc nghiên cứu lập đề xuất dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Sông Đào;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5486/TTr-SXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 5282/BC-SXD ngày 05 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư với những nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Hồng Hà Invest và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận

1.1. Công ty Cổ phần Hồng Hà Invest.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0109857064 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 14/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 21/07/2025.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 25, ngõ 6 đường Nguyễn Thời Trung, Phường Long Biên, TP. Hà Nội

1.2. Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 4500569345 do Phòng Quản lý Doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký lần đầu ngày 11/10/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 16/07/2025.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô TM09 đường Đặng Quang Cầm, KĐT biển Bình Sơn - Ninh Chữ, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06 thuộc Khu đô thị mới phía Nam Sông Đào.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại các ô đất ký hiệu NXH-05, NXH-06 thuộc khu đô thị mới phía Nam Sông Đào, phường Hồng Quang, tỉnh Ninh Bình.

4. Mục tiêu dự án

- Hình thành khu nhà ở xã hội gồm 05 tòa chung cư cao 16 tầng, đồng bộ về hệ thống công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, góp phần hoàn thành mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội theo Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2023 của tỉnh Nam Định (cũ) và Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (*Mã ngành theo VSIC: 6810*).

5. Quy mô dự án

5.1. Quy mô dân số: khoảng 3.038 người.

5.2. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 26.750 m².

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: Diện tích đất xây dựng công trình khoảng 7.660 m²; Diện tích đất công viên cây xanh khoảng 11.800 m²; Diện tích đất giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật khoảng 7.290 m².

5.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

- Đầu tư xây dựng 05 Tòa Chung cư nhà ở xã hội (*ký hiệu H1, H2, H3, H4, H5*), mỗi tòa cao 16 tầng (*khối đế 2 tầng, khối tháp 14 tầng*).

- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư và dành một phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại. Diện tích sàn sử dụng căn hộ khoảng 63.676 m² (*Tổng số căn hộ dự kiến khoảng 1.050 căn hộ, diện tích 01 căn hộ dự kiến từ 25 m² - 70 m²*). Diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại khoảng 1.363 m².

(*Quy mô, kết cấu, giải pháp thiết kế công trình được xác định chính xác tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng*)

6. Vốn đầu tư dự án: 1.064.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm sáu mươi tỷ đồng*). Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 212.800.000.000 đồng (*tương ứng 20% tổng vốn đầu tư*).

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 851.200.000.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất.

8. Tiến độ thực hiện: Tiến độ thực hiện dự án dự kiến 03 năm kể từ ngày nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án: Quý I/2026 đến Quý I/2029, trong đó:

8.1. Tiến độ góp vốn, huy động vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành

- Hoàn thành thủ tục về đất đai và xây dựng: trong Quý I/2026.
- Thi công xây dựng các công trình: Quý I/2026 đến Quý I/2029, gồm:
 - + Xây dựng 2 tòa nhà H1, H2 từ Quý I/2026 đến Quý IV/2027.
 - + Xây dựng 3 tòa nhà H3, H4, H5 từ Quý I/2027 đến Quý I/2029.
- Bàn giao đưa công trình vào hoạt động: Quý IV/2027 đến Quý I/2029.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ: Dự án được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Chủ đầu tư (*Liên danh Công ty Cổ phần Hồng Hà Invest và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận*)

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp... của các thông tin, tài liệu, số liệu, nội dung trong Hồ sơ trình thẩm định; tiếp thu đầy đủ ý kiến thẩm định của các ngành, địa phương làm cơ sở thực hiện hoàn thiện các thủ tục đầu tư, triển khai đầu tư xây dựng và đưa Dự án đi vào hoạt động.

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện, tuân thủ các thủ tục đầu tư (*đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy...*) theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án tự đảm bảo khả năng thu xếp, bố trí đủ vốn đầu tư (*nguồn vốn, cơ cấu vốn, huy động vốn...*); đảm bảo thực hiện Dự án tuân thủ theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận, các văn bản, giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương (*nếu có*); tuân thủ, chấp hành các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan; chấp hành, thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai (*nếu có*)... theo quy định; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Lập và gửi báo cáo về tình hình thực hiện và hoạt động của dự án định kỳ hàng quý, hàng năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020; lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

2. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, tính chính xác của các thông tin, số liệu, tài liệu, nội dung báo cáo, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư thực hiện Dự án trên trong Báo cáo kết quả thẩm định số 5282/BC-SXD ngày 05 tháng 11 tháng 2025 và các văn bản có nội dung liên quan.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, giao thông, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn Chủ đầu tư, đơn vị liên quan thực hiện đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư được chấp thuận, tuân thủ theo đúng quy hoạch; hoàn thiện các thủ tục liên quan để triển khai thực hiện dự án theo quy định.

3. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực tài chính, đầu tư và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định; theo chức năng, nhiệm vụ, tham mưu xác định các nghĩa vụ về tài chính (*nếu có*) của nhà đầu tư theo quy định.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực đất đai, môi trường và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Chủ trì kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư giải quyết các thủ tục, chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước của đơn vị.

5. Ủy ban nhân dân phường Hồng Quang

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện quản lý nhà nước trên địa bàn, chủ động kiểm tra, giám sát, nắm bắt tình hình, tiến độ thực hiện Dự án, hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng và hoạt động Dự án theo quy định, hỗ trợ Nhà đầu tư giải quyết các khó khăn, vướng mắc (*nếu có*); kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng.

- Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư theo đúng tiến độ dự án đã được chấp thuận.

6. Các sở, ban, ngành liên quan: Theo chức năng nhiệm vụ phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục của dự án; kiểm tra, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công an tỉnh, Thuế tỉnh Ninh Bình; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Quang, Liên danh Công ty Cổ phần Hồng Hà Invest và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi 01 (*một*) bản cho Liên danh Công ty Cổ phần Hồng Hà Invest và Công ty Cổ phần Thành Đông Ninh Thuận và 01 (*một*) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,4,5,8;
 - Lưu: VT, VP8.
- VNĐ_VP8_25.05.CVUB

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

Trần Anh Dũng