

Số: 1608/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
**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**  
**(cấp lần đầu: ngày 24 tháng 5 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 số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; Luật Sửa đổi, bổ sung một số luật số 03/2022/QH15; Luật Sửa đổi, bổ sung một số luật số 57/2024/QH15; Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật Di sản Văn hoá số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001; Luật Sửa đổi, bổ sung số 32/2009/QH12 ngày 18/6/2009;*

*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 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 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 biểu 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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-UBND ngày 10/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ 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 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030; Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh*

Quảng Ninh về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở (mục nhà ở xã hội) trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 24/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt 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 Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của thành phố Hạ Long;

Xét Báo cáo thẩm định số 1574/BCTĐ-STC ngày 23/4/2025 và văn bản số 2006/STC-QLĐT ngày 09/5/2025 của Sở Tài chính và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư 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 với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
2. Tên 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.
3. Địa điểm thực hiện: Phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
4. Mục tiêu dự án: 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 đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu 2; 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.
5. Diện tích sử dụng đất: 4.200 m<sup>2</sup> (ô đất A.OM-73 là 1.900 m<sup>2</sup>, ô đất A.OM-74 là 2.300 m<sup>2</sup>), trong đó: Đất xây dựng công trình tối đa 3.150 m<sup>2</sup>.
6. Quy mô đầu tư:

- Đầu tư xây dựng 02 tòa chung cư, trong đó: tại lô đất A.OM-73 cao tối đa 10 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, hệ số sử dụng đất tối đa là 7,5 lần, tại ô đất A.OM-74 cao tối đa 20 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 75%, hệ số sử dụng đất tối đa là 13 lần.

- Diện tích sàn nhà ở: 16.500 m<sup>2</sup>.

- Về phương án quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Sau khi Nhà đầu tư được lựa chọn, hoàn thành đầu tư xây dựng công trình, thực hiện 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: Căn hộ chung cư khoảng 300 căn hộ; quy mô dân số dự kiến khoảng 900 người.

7. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn thực hiện khoảng 592 tỷ đồng. Nguồn vốn đầu tư: Ngoài ngân sách nhà nước (vốn của nhà đầu tư).

8. Thời gian, tiến độ thực hiện: 2025 - 2027.

9. Thời gian hoạt động dự án: 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).

10. Phương án đầu tư kinh doanh: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành dự án theo quy hoạch, thiết kế, dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Nhà đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở.

11. Sơ bộ phương án đầu tư, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án: Sau khi Nhà đầu tư được lựa chọn, hoàn thành đầu tư xây dựng công trình, thực hiện 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.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giao cơ quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đảm bảo phù hợp khi tổ chức bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp đi vào hoạt động.

2. 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.

3. UBND thành phố Hạ Long (hoặc chính quyền cấp cơ sở khi được giao nhiệm vụ) 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; 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.

4. Các sở: Xây dựng, Tài chính, Công Thương và các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

5. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn: (i) Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; (ii) Lập bảng tiến độ tổng thể thực hiện dự án trình phê duyệt làm cơ sở quản lý, giám sát, tổ chức thực hiện; (iii) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành; (iv) Tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện các nội dung đầu tư đảm bảo đúng tiến độ; (v) Đề xuất phương án thu hồi vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; (v) 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...

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, UBND thành phố Hạ Long; các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- V0, V1, QLĐĐ2,3, QH2;
- Lưu: VT, XD1.

XD05-QĐ052

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Cao Tường Huy**