

Số: 2483 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 30 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 số ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt);

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 06/02/2025);

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch (sửa đổi tại Nghị định số 22/2025/NĐ-CP ngày 11/02/2025);

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường (sửa đổi tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025);

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ ý kiến của Bộ Quốc phòng tại Văn bản số 2207/BQP-TM ngày 25/4/2025; của Bộ Công an tại Văn bản số 5364/ANKT-GTXD ngày 08/5/2025;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Văn bản số 2854-TB/TU ngày 24/6/2025;

Căn cứ Tờ trình số 20/TTr-UBND ngày 25/02/2025; Văn bản số 1189/UBND-TTPTQĐ&QLDA ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân quận An Dương về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương, hồ sơ tài liệu liên quan;

Theo báo cáo và đề xuất tại Báo cáo số 107/BC-STC ngày 13/6/2025; Văn bản số 3220/STC-KTN ngày 26/6/2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương

3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng mới khu nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; bao gồm: Nhà ở xã hội dạng chung cư; nhà ở thương mại dạng nhà liền kề (quỹ đất 20%); các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi và các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, bãi đỗ xe.

Việc đầu tư xây dựng dự án nhằm hiện thực hóa mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội của thành phố; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định và người dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng, môi trường sống; khai thác sử dụng quỹ đất hợp lý; thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội tại khu vực phường An Hải và góp phần đảm bảo an sinh, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội quận An Dương.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 76.500 m² (khoảng 7,65 ha)

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở xã hội dạng chung cư; nhà ở thương mại dạng liền kề; các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi và các công trình khác.

4.3. Quy mô xây dựng:

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm: San lấp, hoàn thiện mặt bằng; đường giao thông nội bộ; hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cây xanh, sân nội bộ... trên toàn bộ khu đất Dự án theo phương án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án do Ủy ban nhân dân quận An Dương lập.

Xây dựng các công trình kiến trúc chi tiết như sau:

- Xây dựng các công trình nhà ở:

+ Xây dựng chung cư nhà ở xã hội theo phương án xây dựng hoàn thiện (nội thất cơ bản); gồm 04 khu ký hiệu C1-C4 với diện tích đất nhà ở xã hội khoảng 33.201,2m²; khoảng 07 tòa nhà chung cư; tầng cao 05 tầng.

+ Xây nhà ở thương mại theo phương án xây thô hoàn thiện mặt ngoài với tổng diện tích đất khoảng 8.289,6m²; tầng cao 05 tầng.

(Số lượng căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại; diện tích sàn của các công trình xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế dự án)

- Xây dựng hoàn thiện các khu vực cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, bãi đỗ xe, chỉnh trang kênh mương mặt nước, hành lang:

+ Xây dựng các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi với tổng diện tích khoảng 4.023,5m²; tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Xây dựng bãi đỗ xe có diện tích đất khoảng 1.026,5m².

+ Xây dựng công trình trạm xử lý nước thải trong khu đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích đất khoảng 200,0m².

+ Đường giao thông với tổng diện tích đất khoảng 22.551,4m².

+ Chỉnh trang hệ thống kênh mương, mặt nước có tổng diện tích đất khoảng 1.908,8m² và đất trong hành lang an toàn đường điện có diện tích khoảng 2.725,8m².

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

- Nhà đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bao gồm: Hoàn thiện mặt bằng khu đất; đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe; hệ thống cấp thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; các khu vực cây xanh, vườn hoa, sân chơi; chỉnh trang kênh mương mặt nước, hành lang... và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đối với các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, được nghiệm thu đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chính quyền địa phương để sử dụng chung, quản lý, vận hành theo quy định đối với: Kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải, hệ thống phòng cháy chữa cháy ngoài nhà; hệ thống chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; khu cây xanh công cộng, cây xanh cấp thành phố, mặt nước công cộng, bãi đỗ xe công cộng; công trình điện (*chuyển giao theo quy định*); hệ thống cấp nước (*ký hợp đồng với đơn vị đủ năng lực theo quy định*).

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.044.677.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm bốn mươi bốn tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu đồng*), trong đó:

+ Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 923.920.000.000 đồng (*Bằng chữ: Chín trăm hai mươi ba tỷ, chín trăm hai mươi triệu đồng*).

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến: 120.757.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ, bảy trăm năm mươi bảy triệu đồng*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường An Hải, quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: theo tiến độ đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án.

- Tiến độ thực hiện các mục tiêu chủ yếu của dự án: Xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành 05 năm kể từ ngày giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

- Dự án thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật nhà ở năm 2023. Cụ thể như sau:



a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

c) Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;

g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;

h) Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật quanh các ô đất được quy hoạch xây dựng công trình thương mại dịch vụ (diện tích 1.456,9m²) và khu đất giáo dục (trường mầm non) (diện tích 2.142,8m²), Nhà đầu tư được lựa chọn bàn giao lại các diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý quỹ đất đầu tư hoặc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

- Triển khai Dự án theo đúng các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện Dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Trước khi triển khai thi công xây dựng công trình, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thủ tục thoả thuận đấu nối, chấp thuận thiết kế, thẩm định an toàn giao thông (nếu có); đảm bảo đồng bộ, tương thích với quy mô, cấp của các hạ tầng kỹ thuật xung quanh Dự án (giao thông, cấp nước, thoát nước...) theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 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 năm 2020.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 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.

- Dự án không thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở theo ý kiến của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng.

b) Trách nhiệm của các Sở, ngành và địa phương có liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận An Dương chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu báo cáo tại Hồ sơ đề xuất dự án; bảo đảm phù hợp đối với các quy hoạch có liên quan; tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Bên mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án chỉ được thực hiện khi đã đảm bảo các điều kiện để tổ chức đấu thầu theo các quy định của pháp luật; thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, bảo đảm tính cạnh tranh, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích cao nhất của Nhà nước, tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

- Thực hiện đăng tải thông tin dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.



- Lập, trình phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

- Hướng dẫn cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức mời thầu thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục lựa chọn Chủ đầu tư, bảo đảm tính cạnh tranh, công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích cao nhất của Nhà nước, tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành

4. Các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân quận An Dương thực hiện các thủ tục theo quy định và thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký ban hành.

2. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Chi cục Thuế khu vực III, Ủy ban nhân dân quận An Dương và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Ủy ban nhân dân quận An Dương và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT; NN,TN&MT, NCKTGS;
- Lưu: VT, XD3.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân