

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng
Nhà ở xã hội thuộc khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ
Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 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 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số, Luật Nhà ở số, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 90/NQ-HĐND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của HĐND tỉnh về quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của HĐND tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045; Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030 và định hướng đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3291/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn năm 2023-2025; Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn năm 2023-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trùng, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trùng, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô BT1, BT2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trùng, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô đất NOCN thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trùng, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Công văn số 8197/ANKT-GTXD ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Cục An ninh Kinh tế - Bộ Công an về việc góp ý xác định khu vực cần đảm bảo an ninh đối với Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng;

- Căn cứ Công văn số 3800/BQP-TM ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Bộ Quốc phòng về việc tham gia ý kiến việc bảo đảm quốc phòng an ninh đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Thông báo số 74/TB-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về Kết luận của đồng chí Lê Ngọc Châu, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp UBND tỉnh tháng 5 (lần 6);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 5098/TTr-STC ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng và đề nghị của Văn phòng UBND tỉnh tại Phiếu trình số 350/PTr-VP ngày 29 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng.

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư;

- Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Mục tiêu dự án: Tạo quỹ nhà ở xã hội và nhà ở thương mại đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp và các đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định. Bảo đảm tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời, cải thiện điều kiện sống, bảo đảm an sinh xã hội, góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

4. Quy mô đầu tư

4.1. Xây dựng mới 04 công trình nhà ở xã hội, quy mô mỗi công trình cao 20 tầng nổi + 01 tầng hầm + 01 tum. Bố trí chức năng chính là căn hộ ở gồm 1.388 căn (diện tích căn hộ từ 25m² đến 70m² theo Điều 27 Nghị định 100/2024/NĐ-CP), cụ thể như sau:

- Toà nhà CT1, diện tích xây dựng khoảng 1.509,61 m², diện tích sàn xây dựng khoảng 29.919,62 m², số lượng khoảng 396 căn;
- Toà nhà CT2, diện tích xây dựng khoảng 1.153,64 m², diện tích sàn xây dựng khoảng 22.453,41 m², số lượng khoảng 298 căn;
- Toà nhà CT3, diện tích xây dựng khoảng 1.509,61 m², diện tích sàn xây dựng khoảng 29.919,62 m², số lượng khoảng 396 căn;
- Toà nhà CT4, diện tích xây dựng khoảng 1.153,64 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 22.453,41 m², số lượng khoảng 298 căn;

4.2. Xây dựng 52 công trình nhà ở, quy mô cao 05 tầng (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài), tích mặt bằng xây dựng 4.922,03 m², mật độ xây dựng từ 81,6 % - 100 %.

4.3. Xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng quy mô cao 02 tầng, diện tích mặt bằng xây dựng 390,99 m², mật độ xây dựng 100 %.

4.4. Xây dựng các hạng mục: sân, đường, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan.

5. Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án: 1.429.016.850.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm hai mươi chín tỷ, không trăm mười sáu triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó:

STT	Nội dung chi phí	Số tiền (đồng)
1	Chi phí xây dựng	1.062.267.226.000
1.1	Chi phí xây dựng nhà ở xã hội	942.548.622.000
1.2	Chi phí xây dựng công trình nhà ở (xây thô)	102.436.654.000
1.3	Chi phí xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	5.205.763.000
1.4	Chi phí xây dựng các công trình phụ trợ	12.076.187.000
2	Chi phí thiết bị	100.884.600.000
2.1	Chi phí thiết bị nhà ở xã hội	99.795.761.000
2.2	Chi phí thiết bị công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	363.090.000
2.3	Chi phí thiết bị các công trình phụ trợ	725.749.000

STT	Nội dung chi phí	Số tiền (đồng)
3	Chi phí quản lý dự án, tư vấn và các chi phí khác	194.380.828.000
4	Chi phí khác	3.435.772.000
5	Dự phòng	68.048.422.000
Tổng số		1.429.016.850.000

6. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu: 428.705.055.000 đồng (*tối thiểu 30% tổng vốn đầu tư*);

- Vốn huy động: 1.000.311.795.000 đồng (*tối đa 70% tổng vốn đầu tư*).

7. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Hình thức giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với đất ở (*đất nhà ở xã hội*): Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở hiện hành. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động dự án được UBND tỉnh Hải Dương quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với đất ở (*đất ở thương mại*): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án được UBND tỉnh quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với các loại đất khác (*nhà sinh hoạt cộng đồng, đất xây xanh cảnh quan; đất giao thông, sân bãi...*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai; Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà sinh hoạt cộng đồng.... theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án được phê duyệt; Nhà đầu tư bàn giao lại cho Ban quản trị (*nếu nhà chung cư có Ban quản trị*) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành theo quy định.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Nhà ở xã hội thuộc khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng thuộc địa bàn xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương; ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc và phía Tây: Giáp đất canh tác;

- Phía Đông và phía Nam: Giáp đường giao thông khu dân cư.

9. Diện tích đất thực hiện dự án: 29.737,00 m².

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở xã hội cao tầng	5.326,50	17,91
2	Đất nhà ở thương mại	4.922,03	16,55
3	Đất sinh hoạt cộng đồng	390,99	1,31
4	Đất giao thông	7.194,00	24,19
5	Đất bãi đỗ xe ngoài trời	1.639,00	5,51
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	693,00	2,33
7	Đất cây xanh nội bộ	5.342,00	17,96
8	Đất sân nội bộ	4.229,48	14,22
Tổng diện tích		29.737,00	100,0

10. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình của dự án trong 36 tháng kể từ ngày bàn giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

11. Thời hạn hoạt động của dự án: 15 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

(Chi tiết nội dung quy mô đầu tư, tổng vốn đầu tư và các nội dung khác của dự án như hồ sơ đề xuất đã được Sở Tài chính đề xuất tại Tờ trình số 5098/TTr-STC ngày 26/6/2025)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Thực hiện việc công bố thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất lên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia bảo đảm theo quy định;

- Hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh và các đơn vị có liên quan thực hiện các thủ tục để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định hiện hành;

- Chủ trì tổng hợp, thẩm định, tham mưu cho UBND tỉnh xem xét chấp thuận nhà đầu tư, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm quy định pháp luật về đầu tư hiện hành.

- Chịu trách nhiệm về nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh

- Là Bên mời quan tâm, thực hiện các thủ tục mời quan tâm để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định; là Bên mời thầu trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm cùng đăng ký thực hiện dự án.

- Thực hiện nhiệm vụ của Bên mời quan tâm, Bên mời thầu trong hoạt động tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định; kịp thời báo cáo UBND tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án *(nếu có)*.

- Tổ chức đàm phán, ký kết, quản lý thực hiện hợp đồng và đơn độc, giám sát, kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư bảo đảm quy định pháp luật *(trường hợp lựa chọn nhà đầu tư áp dụng hình thức đấu thầu)*.

3. Sở Xây dựng:

- Thực hiện việc quản lý nhà nước về việc quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản tại dự án theo đúng quy định;

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng dự án; thực hiện quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng và việc kinh doanh bất động sản tại Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Chính quyền địa phương cấp xã nơi thực hiện dự án

- Phối hợp thực hiện việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật, cây xanh của dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu.

5. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn

- Nghiêm túc chấp hành các quy định pháp luật về: đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh làm cơ sở thực hiện dự án *(nếu có)*;

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được chấp thuận và hợp đồng đã ký; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

6. Các sở, ngành, địa phương và đơn vị có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp trong quá trình tổ chức lựa chọn

nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo quy định; kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Giàng và chính quyền địa phương nơi thực hiện dự án; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh (Đ/c Long);
- Lưu: VT, CV. Quyết, Việt Cường (10b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Châu