

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN
V/v thông báo về 298 căn hộ (tòa CT2)
chung cư nhà ở xã hội hình thành trong
tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh
doanh tại dự án Nhà ở xã hội thuộc khu
dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ
Khu công nghiệp Tân Trường, huyện
Cầm Giàng (nay là xã Mao Điền, thành
phố Hải Phòng)

Hải Phòng, ngày tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 601/2026/NĐ-ĐT ngày 01/6/2026 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô về việc thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai (298 căn của tòa CT2) tại dự án khu Nhà ở xã hội thuộc khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường cùng hồ sơ kèm theo (Mã hồ sơ: H24.17-260615-170020).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/Đ-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 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Trên cơ sở đề nghị và hồ sơ, tài liệu do Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô cung cấp kèm theo Văn bản số 601/2026/NĐ-ĐT ngày 01/6/2026, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định và kết quả chủ đầu tư đã triển khai thi công tại hiện trường dự án, Sở Xây dựng thông báo như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Dự án Nhà ở xã hội thuộc khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường;

2. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng;

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô

(Địa chỉ: Đội 11, thôn Kim Lôi, phường Bắc An Phụ, thành phố Hải Phòng)

4. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích thực hiện dự án: 29.737,00 m²

- Diện tích xây dựng:

(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, gồm 1.388 căn hộ, cụ thể:

+ 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;

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

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

5. Tổng vốn đầu tư: **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).

6. Tiến độ thực hiện: 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 (Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án).

II. Pháp lý của dự án

1. Thông tin về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

- Quyết định số 2738/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc 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;

- Quyết định 3945/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao chủ đầu tư 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 (nay là xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng);

- Quyết định số 1811/QĐ-TGD-NĐ ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Nam Đô về việc phê duyệt 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.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 1306/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch 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 Trường, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 74/TC-QC ngày 04/3/2025 của Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Văn bản số 637/UBND-KT ngày 10/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Mao Điền về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của 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;

- Văn bản số 9363/SXD-QHKT ngày 07/11/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc báo cáo phương án kiến trúc 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 (nay thuộc xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng);

- Văn bản Thẩm định thiết kế cơ sở về phòng cháy và chữa cháy số 1111/2025/TĐ-NĐ ngày 11/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Nam Đô;

- Văn bản Thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở về phòng cháy và chữa cháy số 1411/2025/TĐ-NĐ ngày 14/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Nam Đô

- Văn bản số 830/TĐ-PCCC ngày 18/11/2025 về thẩm định phòng cháy chữa cháy và Văn bản số 3633/PC07-Đ2 ngày 24/11/2025 về việc xác nhận nội dung của Văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH thuộc Công an thành phố Hải Phòng cho 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;

- Văn bản số 12.11/KH-BCTD ngày 12/11/2025 của Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và đầu tư Kiến Hưng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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;

- Quyết định số 1311/QĐ-TGD-NĐ ngày 13/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Nam Đô về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 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;

- Văn bản số 18.11/KH-BCTD ngày 18/11/2025 của Công ty cổ phần thiết kế xây dựng và đầu tư Kiến Hưng về việc thông báo kết quả thẩm định Thiết kế bản vẽ thi công 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;

- Quyết định số 2411/QĐ-TGD-NĐ ngày 24/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Bất động sản Nam Đô về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc 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;

- Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 27/11/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô được phép xây dựng công trình thuộc 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;

- Thông báo số 2711/2025/TB-NĐ ngày 27/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô về việc khởi công 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, tỉnh Hải Dương (nay là xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng).

3. Thông tin về đất đai:

Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô để 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, tỉnh Hải Dương (nay là xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng).

4. Hồ sơ thế chấp, bảo lãnh và giải chấp:

Chủ đầu tư cam kết không cầm cố thế chấp Dự án tại bất cứ ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc tổ chức cá nhân nào khác.

5. Thông tin về công tác nghiệm thu công trình:

- Văn bản số 4245/UBND-VP ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng;

- Thông báo số 312/TB-SXD ngày 07/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công hạng mục công trình Phần ngầm Tòa CT2 của 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.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán

Theo Văn bản số 601/2026/NĐ-ĐT ngày 01/6/2026 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô đề nghị Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai (298 căn của tòa CT2) tại dự án khu Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường do Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô làm chủ đầu tư.

(Có Phụ lục chi tiết mô tả thông tin về 298 căn hộ (tòa CT2) chung cư hình thành tương lai thuộc dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: diện tích, số lượng, vị trí, ... gửi kèm theo Văn bản này).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán

Nhà ở xã hội gồm 298 căn hộ (tòa CT2) chung cư hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường đáp ứng *(có danh sách kèm theo)* các điều kiện quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở 2023, cụ thể:

1. Về điều kiện khởi công, hồ sơ giấy tờ theo quy định tại khoản 1 và điểm a, điểm b, khoản 3, Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và điểm a khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở 2023:

- Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 27/11/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô được phép xây dựng công trình thuộc 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;

- Nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Theo Thông báo số 2711/2025/TB-NĐ ngày 27/11/2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô về việc khởi công 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, tỉnh Hải Dương (nay là xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng).

2. Về điều kiện giấy tờ quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 24, Luật kinh doanh bất động sản 2023: Quyết định số 4500/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô để 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, tỉnh Hải Dương.

3. Về điều kiện giấy tờ nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án quy định tại điểm c, Điều 24, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở 2023:

- Văn bản số 4245/UBND-VP ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng;

- Thông báo số 312/TB-SXD ngày 07/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công hạng mục công trình Phần ngầm Tòa CT2 của 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.

4. Về điều kiện nhà ở nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật tại khoản 5, điều 24, Luật Kinh doanh bất động sản 2023:

- Quyết định số 2738/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc 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;

- Quyết định 3945/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc giao chủ đầu tư 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 (nay là xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng);

5. Về việc đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 6, Điều 24, Luật Kinh doanh bất động sản 2023:

- 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 đáp ứng các yêu cầu theo quy định đối với dự án bất động sản: Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan, tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng, được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- 298 căn hộ (tòa CT2) dạng chung cư tại 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 không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật, quy định tại các điểm b, c, d, đ, khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, Điều 14, Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

6. Dự án đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô (Chủ đầu tư)

- Thực hiện trách nhiệm quy định tại Điều 17, Luật Kinh doanh bất động sản 2023;
- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực

hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho bên mua theo hợp đồng mua bán đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu;

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và điểm g, khoản 1, Điều 38 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 quản lý nhà ở xã hội;

- Trước khi đưa 298 căn hộ (tòa CT2) chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, phải thực hiện việc công khai thông tin theo quy định tại khoản 1, khoản 3, Điều 6, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Điều 4, 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 2023;

- Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện việc giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;

- Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai; Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc để mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán nhà ở;

- Thực hiện việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện và nguyên tắc theo quy định tại Điều 76, 77, 78, 79 Luật Nhà ở 2023; thực hiện trình tự thủ tục bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan;

- Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng “Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023” và các quy định pháp luật hiện hành; thực hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành (trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì nhà chung cư; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh... đảm bảo theo đúng quy định hiện hành).

VI. Đề nghị

Sở Xây dựng đề nghị Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô thực hiện các nội dung:

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Xây dựng 2020 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp và các nội dung tại Văn bản số 3012/2025/SHP-ĐT ngày 30/12/2025. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở 2023 và Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy. Trước khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

3. Tiếp tục triển khai đảm bảo thực hiện dự án theo quy hoạch, giấy phép xây dựng, thiết kế, tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình giao dịch tại Dự án theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

5. Việc ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023; Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD; Thông tư 08/2026/TT-BXD ngày 15/2/2026 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.

Sở Xây dựng thông báo đề Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND TP (để b/c);
- Thuế thành phố Hải Phòng (để p/h);
- UBND xã Mao Điền;
- GĐ SXD (để b/c);
- PGĐ SXD N.H.Long;
- VP Sở (đăng tải trên Cổng TTĐT của Sở Xây dựng);
- Lưu VP, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long

DANH SÁCH 298 CĂN HỘ (TÒA CT2) CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG TẠI DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, NHÀ Ở CÔNG NHÂN VÀ DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TRƯỜNG, HUYỆN CẨM GIÀNG (NAY LÀ XÃ MAO ĐIỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG)
(Kèm theo Công văn số /SXĐ-QLN ngày /7/2026 của Sở Xây dựng)

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m²)	Ghi chú
1	1	CT2-0101	CĂN HỘ	45,50	
2	1	CT2-0102	CĂN HỘ	64,31	
3	1	CT2-0103	CĂN HỘ	57,48	
4	1	CT2-0104	CĂN HỘ	73,98	
5	1	CT2-0105	CĂN HỘ	74,78	
6	1	CT2-0106	CĂN HỘ	51,86	
7	1	CT2-0107	CĂN HỘ	64,31	
8	1	CT2-0108	CĂN HỘ	62,38	
9	1	CT2-0109	CĂN HỘ	57,48	
10	1	CT2-0110	CĂN HỘ	57,48	
11	1	CT2-0111	CĂN HỘ	74,40	
12	1	CT2-0112	CĂN HỘ	55,62	
13	1	CT2-0112A	CĂN HỘ	45,55	
14	2	CT2-0201	CH-C	28,49	
15	2	CT2-0202	CH-C	28,51	
16	2	CT2-0203	CH-C	28,52	
17	2	CT2-0204	CH-C	28,52	
18	2	CT2-0205	CH-A	58,98	
19	2	CT2-0206	CH-B	68,45	
20	2	CT2-0207	CH-B	68,67	
21	2	CT2-0208	CH-D	35,74	
22	2	CT2-0209	CH-A	58,98	
23	2	CT2-0210	CH-A	58,98	
24	2	CT2-0211	CH-A	58,98	
25	2	CT2-0212	CH-A	58,98	
26	2	CT2-0213	CH-B	68,45	
27	2	CT2-0214	CH-B	68,45	
28	2	CT2-0215	CH-D	35,94	
29	3	CT2-0301	CH-C	28,49	
30	3	CT2-0302	CH-C	28,51	
31	3	CT2-0303	CH-C	28,52	
32	3	CT2-0304	CH-C	28,52	
33	3	CT2-0305	CH-A	58,98	
34	3	CT2-0306	CH-B	68,45	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m ²)	Ghi chú
35	3	CT2-0307	CH-B	68,67	
36	3	CT2-0308	CH-D	35,74	
37	3	CT2-0309	CH-A	58,98	
38	3	CT2-0310	CH-A	58,98	
39	3	CT2-0311	CH-A	58,98	
40	3	CT2-0312	CH-A	58,98	
41	3	CT2-0313	CH-B	68,45	
42	3	CT2-0314	CH-B	68,45	
43	3	CT2-0315	CH-D	35,94	
44	4	CT2-0401	CH-C	28,49	
45	4	CT2-0402	CH-C	28,51	
46	4	CT2-0403	CH-C	28,52	
47	4	CT2-0404	CH-C	28,52	
48	4	CT2-0405	CH-A	58,98	
49	4	CT2-0406	CH-B	68,45	
50	4	CT2-0407	CH-B	68,67	
51	4	CT2-0408	CH-D	35,74	
52	4	CT2-0409	CH-A	58,98	
53	4	CT2-0410	CH-A	58,98	
54	4	CT2-0411	CH-A	58,98	
55	4	CT2-0412	CH-A	58,98	
56	4	CT2-0413	CH-B	68,45	
57	4	CT2-0414	CH-B	68,45	
58	4	CT2-0415	CH-D	35,94	
59	5	CT2-0501	CH-C	28,49	
60	5	CT2-0502	CH-C	28,51	
61	5	CT2-0503	CH-C	28,52	
62	5	CT2-0504	CH-C	28,52	
63	5	CT2-0505	CH-A	58,98	
64	5	CT2-0506	CH-B	68,45	
65	5	CT2-0507	CH-B	68,67	
66	5	CT2-0508	CH-D	35,74	
67	5	CT2-0509	CH-A	58,98	
68	5	CT2-0510	CH-A	58,98	
69	5	CT2-0511	CH-A	58,98	
70	5	CT2-0512	CH-A	58,98	
71	5	CT2-0513	CH-B	68,45	
72	5	CT2-0514	CH-B	68,45	
73	5	CT2-0515	CH-D	35,94	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m ²)	Ghi chú
74	6	CT2-0601	CH-C	28,49	
75	6	CT2-0602	CH-C	28,51	
76	6	CT2-0603	CH-C	28,52	
77	6	CT2-0604	CH-C	28,52	
78	6	CT2-0605	CH-A	58,98	
79	6	CT2-0606	CH-B	68,45	
80	6	CT2-0607	CH-B	68,67	
81	6	CT2-0608	CH-D	35,74	
82	6	CT2-0609	CH-A	58,98	
83	6	CT2-0610	CH-A	58,98	
84	6	CT2-0611	CH-A	58,98	
85	6	CT2-0612	CH-A	58,98	
86	6	CT2-0613	CH-B	68,45	
87	6	CT2-0614	CH-B	68,45	
88	6	CT2-0615	CH-D	35,94	
89	7	CT2-0701	CH-C	28,49	
90	7	CT2-0702	CH-C	28,51	
91	7	CT2-0703	CH-C	28,52	
92	7	CT2-0704	CH-C	28,52	
93	7	CT2-0705	CH-A	58,98	
94	7	CT2-0706	CH-B	68,45	
95	7	CT2-0707	CH-B	68,67	
96	7	CT2-0708	CH-D	35,74	
97	7	CT2-0709	CH-A	58,98	
98	7	CT2-0710	CH-A	58,98	
99	7	CT2-0711	CH-A	58,98	
100	7	CT2-0712	CH-A	58,98	
101	7	CT2-0713	CH-B	68,45	
102	7	CT2-0714	CH-B	68,45	
103	7	CT2-0715	CH-D	35,94	
104	8	CT2-0801	CH-C	28,49	
105	8	CT2-0802	CH-C	28,51	
106	8	CT2-0803	CH-C	28,52	
107	8	CT2-0804	CH-C	28,52	
108	8	CT2-0805	CH-A	58,98	
109	8	CT2-0806	CH-B	68,45	
110	8	CT2-0807	CH-B	68,67	
111	8	CT2-0808	CH-D	35,74	
112	8	CT2-0809	CH-A	58,98	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m2)	Ghi chú
113	8	CT2-0810	CH-A	58,98	
114	8	CT2-0811	CH-A	58,98	
115	8	CT2-0812	CH-A	58,98	
116	8	CT2-0813	CH-B	68,45	
117	8	CT2-0814	CH-B	68,45	
118	8	CT2-0815	CH-D	35,94	
119	9	CT2-0901	CH-C	28,49	
120	9	CT2-0902	CH-C	28,51	
121	9	CT2-0903	CH-C	28,52	
122	9	CT2-0904	CH-C	28,52	
123	9	CT2-0905	CH-A	58,98	
124	9	CT2-0906	CH-B	68,45	
125	9	CT2-0907	CH-B	68,67	
126	9	CT2-0908	CH-D	35,74	
127	9	CT2-0909	CH-A	58,98	
128	9	CT2-0910	CH-A	58,98	
129	9	CT2-0911	CH-A	58,98	
130	9	CT2-0912	CH-A	58,98	
131	9	CT2-0913	CH-B	68,45	
132	9	CT2-0914	CH-B	68,45	
133	9	CT2-0915	CH-D	35,94	
134	10	CT2-1001	CH-C	28,49	
135	10	CT2-1002	CH-C	28,51	
136	10	CT2-1003	CH-C	28,52	
137	10	CT2-1004	CH-C	28,52	
138	10	CT2-1005	CH-A	58,98	
139	10	CT2-1006	CH-B	68,45	
140	10	CT2-1007	CH-B	68,67	
141	10	CT2-1008	CH-D	35,74	
142	10	CT2-1009	CH-A	58,98	
143	10	CT2-1010	CH-A	58,98	
144	10	CT2-1011	CH-A	58,98	
145	10	CT2-1012	CH-A	58,98	
146	10	CT2-1013	CH-B	68,45	
147	10	CT2-1014	CH-B	68,45	
148	10	CT2-1015	CH-D	35,94	
149	11	CT2-1101	CH-C	28,49	
150	11	CT2-1102	CH-C	28,51	
151	11	CT2-1103	CH-C	28,52	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m ²)	Ghi chú
152	11	CT2-1104	CH-C	28,52	
153	11	CT2-1105	CH-A	58,98	
154	11	CT2-1106	CH-B	68,45	
155	11	CT2-1107	CH-B	68,67	
156	11	CT2-1108	CH-D	35,74	
157	11	CT2-1109	CH-A	58,98	
158	11	CT2-1110	CH-A	58,98	
159	11	CT2-1111	CH-A	58,98	
160	11	CT2-1112	CH-A	58,98	
161	11	CT2-1113	CH-B	68,45	
162	11	CT2-1114	CH-B	68,45	
163	11	CT2-1115	CH-D	35,94	
164	12	CT2-1201	CH-C	28,49	
165	12	CT2-1202	CH-C	28,51	
166	12	CT2-1203	CH-C	28,52	
167	12	CT2-1204	CH-C	28,52	
168	12	CT2-1205	CH-A	58,98	
169	12	CT2-1206	CH-B	68,45	
170	12	CT2-1207	CH-B	68,67	
171	12	CT2-1208	CH-D	35,74	
172	12	CT2-1209	CH-A	58,98	
173	12	CT2-1210	CH-A	58,98	
174	12	CT2-1211	CH-A	58,98	
175	12	CT2-1212	CH-A	58,98	
176	12	CT2-1213	CH-B	68,45	
177	12	CT2-1214	CH-B	68,45	
178	12	CT2-1215	CH-D	35,94	
179	12A	CT2-12A01	CH-C	28,49	
180	12A	CT2-12A02	CH-C	28,51	
181	12A	CT2-12A03	CH-C	28,52	
182	12A	CT2-12A04	CH-C	28,52	
183	12A	CT2-12A05	CH-A	58,98	
184	12A	CT2-12A06	CH-B	68,45	
185	12A	CT2-12A07	CH-B	68,67	
186	12A	CT2-12A08	CH-D	35,74	
187	12A	CT2-12A09	CH-A	58,98	
188	12A	CT2-12A10	CH-A	58,98	
189	12A	CT2-12A11	CH-A	58,98	
190	12A	CT2-12A12	CH-A	58,98	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m ²)	Ghi chú
191	12A	CT2-12A13	CH-B	68,45	
192	12A	CT2-12A14	CH-B	68,45	
193	12A	CT2-12A15	CH-D	35,94	
194	12B	CT2-12B01	CH-C	28,49	
195	12B	CT2-12B02	CH-C	28,51	
196	12B	CT2-12B03	CH-C	28,52	
197	12B	CT2-12B04	CH-C	28,52	
198	12B	CT2-12B05	CH-A	58,98	
199	12B	CT2-12B06	CH-B	68,45	
200	12B	CT2-12B07	CH-B	68,67	
201	12B	CT2-12B08	CH-D	35,74	
202	12B	CT2-12B09	CH-A	58,98	
203	12B	CT2-12B10	CH-A	58,98	
204	12B	CT2-12B11	CH-A	58,98	
205	12B	CT2-12B12	CH-A	58,98	
206	12B	CT2-12B13	CH-B	68,45	
207	12B	CT2-12B14	CH-B	68,45	
208	12B	CT2-12B15	CH-D	35,94	
209	15	CT2-1501	CH-C	28,49	
210	15	CT2-1502	CH-C	28,51	
211	15	CT2-1503	CH-C	28,52	
212	15	CT2-1504	CH-C	28,52	
213	15	CT2-1505	CH-A	58,98	
214	15	CT2-1506	CH-B	68,45	
215	15	CT2-1507	CH-B	68,67	
216	15	CT2-1508	CH-D	35,74	
217	15	CT2-1509	CH-A	58,98	
218	15	CT2-1510	CH-A	58,98	
219	15	CT2-1511	CH-A	58,98	
220	15	CT2-1512	CH-A	58,98	
221	15	CT2-1513	CH-B	68,45	
222	15	CT2-1514	CH-B	68,45	
223	15	CT2-1515	CH-D	35,94	
224	16	CT2-1601	CH-C	28,49	
225	16	CT2-1602	CH-C	28,51	
226	16	CT2-1603	CH-C	28,52	
227	16	CT2-1604	CH-C	28,52	
228	16	CT2-1605	CH-A	58,98	
229	16	CT2-1606	CH-B	68,45	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m2)	Ghi chú
230	16	CT2-1607	CH-B	68,67	
231	16	CT2-1608	CH-D	35,74	
232	16	CT2-1609	CH-A	58,98	
233	16	CT2-1610	CH-A	58,98	
234	16	CT2-1611	CH-A	58,98	
235	16	CT2-1612	CH-A	58,98	
236	16	CT2-1613	CH-B	68,45	
237	16	CT2-1614	CH-B	68,45	
238	16	CT2-1615	CH-D	35,94	
239	17	CT2-1701	CH-C	28,49	
240	17	CT2-1702	CH-C	28,51	
241	17	CT2-1703	CH-C	28,52	
242	17	CT2-1704	CH-C	28,52	
243	17	CT2-1705	CH-A	58,98	
244	17	CT2-1706	CH-B	68,45	
245	17	CT2-1707	CH-B	68,67	
246	17	CT2-1708	CH-D	35,74	
247	17	CT2-1709	CH-A	58,98	
248	17	CT2-1710	CH-A	58,98	
249	17	CT2-1711	CH-A	58,98	
250	17	CT2-1712	CH-A	58,98	
251	17	CT2-1713	CH-B	68,45	
252	17	CT2-1714	CH-B	68,45	
253	17	CT2-1715	CH-D	35,94	
254	18	CT2-1801	CH-C	28,49	
255	18	CT2-1802	CH-C	28,51	
256	18	CT2-1803	CH-C	28,52	
257	18	CT2-1804	CH-C	28,52	
258	18	CT2-1805	CH-A	58,98	
259	18	CT2-1806	CH-B	68,45	
260	18	CT2-1807	CH-B	68,67	
261	18	CT2-1808	CH-D	35,74	
262	18	CT2-1809	CH-A	58,98	
263	18	CT2-1810	CH-A	58,98	
264	18	CT2-1811	CH-A	58,98	
265	18	CT2-1812	CH-A	58,98	
266	18	CT2-1813	CH-B	68,45	
267	18	CT2-1814	CH-B	68,45	
268	18	CT2-1815	CH-D	35,94	

STT	Tầng	Mã căn hộ	Ký hiệu trong bản vẽ	Diện tích thông thủy (m2)	Ghi chú
269	19	CT2-1901	CH-C	28,49	
270	19	CT2-1902	CH-C	28,51	
271	19	CT2-1903	CH-C	28,52	
272	19	CT2-1904	CH-C	28,52	
273	19	CT2-1905	CH-A	58,98	
274	19	CT2-1906	CH-B	68,45	
275	19	CT2-1907	CH-B	68,67	
276	19	CT2-1908	CH-D	35,74	
277	19	CT2-1909	CH-A	58,98	
278	19	CT2-1910	CH-A	58,98	
279	19	CT2-1911	CH-A	58,98	
280	19	CT2-1912	CH-A	58,98	
281	19	CT2-1913	CH-B	68,45	
282	19	CT2-1914	CH-B	68,45	
283	19	CT2-1915	CH-D	35,94	
284	20	CT2-2001	CH-C	28,49	
285	20	CT2-2002	CH-C	28,51	
286	20	CT2-2003	CH-C	28,52	
287	20	CT2-2004	CH-C	28,52	
288	20	CT2-2005	CH-A	58,98	
289	20	CT2-2006	CH-B	68,45	
290	20	CT2-2007	CH-B	68,67	
291	20	CT2-2008	CH-D	35,74	
292	20	CT2-2009	CH-A	58,98	
293	20	CT2-2010	CH-A	58,98	
294	20	CT2-2011	CH-A	58,98	
295	20	CT2-2012	CH-A	58,98	
296	20	CT2-2013	CH-B	68,45	
297	20	CT2-2014	CH-B	68,45	
298	20	CT2-2015	CH-D	35,94	