

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thành lập cụm công nghiệp Tiên Cường III

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công Thương ;

Căn cứ Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh, vận hành, quản lý công trình kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Tiên Cường III;

Theo đề nghị của Sở Công Thương tại Báo cáo thẩm định số 374/BCTĐ-SCT ngày 15/8/2025; Văn bản số 4249/SCT-QLCN ngày 18/8/2025; của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tại Phiếu trình số 22/PT-VP ngày 24/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Thành lập cụm công nghiệp Tiên Cường III với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Tiên Cường III.

2. Địa điểm: xã Quyết Thắng, thành phố Hải Phòng.

3. Diện tích: khoảng **57,24 ha**, trong đó: Diện tích cụm công nghiệp là 55,07ha; đường giao thông sử dụng chung, đất kênh mương cải tạo và hành lang bảo vệ là 2,17ha.

4. Ngành nghề hoạt động chủ yếu của cụm công nghiệp:

Cụm công nghiệp tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo, các ngành sản xuất sạch, ít gây ô nhiễm môi trường như: Sản xuất thiết bị điện; sản xuất sản phẩm điện điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; công nghiệp hỗ trợ công nghệ cao; công nghiệp chế biến, chế tạo; sản xuất ô tô và xe có động cơ; sản xuất máy móc, thiết bị; sản xuất chế biến thực phẩm (không bao gồm chế biến bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản); sản xuất đồ uống (không bao gồm đồ uống có cồn); dệt; sản xuất trang phục; sản xuất da và các sản phẩm liên quan (không bao gồm thuộc, sơ chế và nhuộm da lông thú); sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy (không bao gồm sản xuất bột giấy, giấy và bìa); sản xuất các sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác (không bao gồm sản xuất xi măng, vôi và thạch cao); chế biến từ gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (giường, tủ, bàn ghế,...); sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn trừ máy móc, thiết bị (không bao gồm sản xuất vũ khí, đạn dược); sản xuất trang thiết bị, dụng cụ thể thao; thiết bị và dụng cụ dạy học; thiết bị y tế (nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng...); sản xuất đồ chơi, trò chơi; sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu; sản xuất sợi nhân tạo (xơ sợi polyester,...); sản xuất phương tiện vận tải khác; dịch vụ kho bãi, logistics, dịch vụ xây sẵn nhà xưởng cho thuê...

5. Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Tiên Phát.

6. Quy mô đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp:

Diện tích đất dự kiến sử dụng: khoảng 57,24ha, cụ thể:

a) Quy mô diện tích sử dụng đất của Cụm công nghiệp Tiên Cường III là 55,07ha, gồm:

- Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng: 42,56ha;
- Đất nhà văn phòng điều hành: 0,84ha;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 0,58ha;
- Đất cây xanh, mặt nước: 5,51ha;
- Đất giao thông nội bộ cụm công nghiệp: 5,58ha.

b) Đường giao thông sử dụng chung, đất kênh mương cải tạo và hành lang bảo vệ: 2,17ha, gồm:

- Đất kênh mương cải tạo và hành lang bảo vệ: 0,99ha (đất cây xanh: 0,41ha, mặt nước: 0,58ha);
- Đất giao thông kết nối sử dụng chung: 1,18ha.

c) Công suất thiết kế: Cung cấp 42,56ha đất sản xuất công nghiệp, kho tàng.

d) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Cung cấp mặt bằng đất công nghiệp, kho tàng; Cung cấp đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, thông tin liên lạc, thu gom chất thải rắn và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng khác phục vụ các khách hàng thuê đất trong cụm công nghiệp.

e) Quy mô kiến trúc xây dựng:

- Đất công cộng: Khu đất văn phòng điều hành để quản lý và vận hành cụm công nghiệp có tổng diện tích 0,84ha (chiếm tỷ lệ 1,47%).

- Đất công nghiệp: Khu đất công nghiệp có tổng diện tích 42,56ha (chiếm tỷ lệ 74,35%) gồm: Khu CN1 có diện tích 15,33ha; Khu CN3 có diện tích 5,35ha; Khu CN4 có diện tích 8,75ha; Khu CN5 có diện tích 2,94ha; Khu CN6.1 có diện tích 2,97ha; Khu CN6.2 có diện tích 2,31ha; Khu CN7 có diện tích 1,31ha; Khu CN8 có diện tích 1,72ha; Khu CN9 có diện tích 1,88ha.

- Đất kỹ thuật: Khu đất kỹ thuật có tổng diện tích 0,58ha (chiếm tỷ lệ 1,01%); dự kiến sẽ bố trí các công trình kỹ thuật đầu mối của cụm công nghiệp như trạm bơm cấp nước, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải, bãi tập kết chất thải rắn, hệ thống thông tin liên lạc.

- Đất cây xanh, mặt nước: Đất cây xanh, mặt nước có tổng diện tích 6,5ha (chiếm tỷ lệ 11,36%); dự kiến sẽ bố trí các dải cây xanh cách ly bao quanh cụm công nghiệp và các khu cây xanh cảnh quan tập trung dọc các tuyến đường nội bộ trong cụm công nghiệp và tuyến kênh mương cải tạo, hồ xử lý chất thải.

- Đất giao thông nội bộ là 5,58ha (chiếm tỷ lệ 9,75%).

- Đất giao thông dùng chung kết nối cụm công nghiệp Tiên Cường II và cụm công nghiệp Tiên Cường III với tuyến đường gom của Quốc lộ 10 có tổng diện tích 1,18ha (chiếm tỷ lệ 2,06%).

(Quy mô đầu tư xây dựng các hạng mục cụ thể của Dự án được thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

7. Tổng vốn đầu tư: 750.616.540.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

8. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp của nhà đầu tư để thực hiện dự án (từ nguồn vốn chủ sở hữu): 129.000.000.000 (Một trăm hai mươi chín tỷ đồng), chiếm 17,19% tổng vốn đầu tư.

- Vốn huy động: 621.616.540.000 đồng (Sáu trăm hai mươi một tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng), chiếm 82,81% tổng vốn đầu tư.

9. Tiến độ thực hiện dự án :

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện Dự án.

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



+ Quý III/2025 - Quý III/2026: Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án gồm đầu tư, giải phóng mặt bằng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng. Nhà đầu tư dự kiến thời điểm được thành phố giao đất cho thuê đất là Tháng 09/2026.

+ Quý IV/2026 - Quý I/2028: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động.

10. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất để thực hiện dự án).

Điều 2. Các ưu đãi đầu tư:

- Hình thức ưu đãi: Ưu đãi tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư chỉ được hưởng ưu đãi khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương và chủ đầu tư:

1. Giao các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế thành phố Hải Phòng, Công an thành phố, Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Ủy ban nhân dân xã Quyết Thắng và các đơn vị liên quan hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, giám sát và đôn đốc Nhà đầu tư triển khai thực hiện Dự án đảm bảo tiến độ và theo quy định của pháp luật.

2. Giao Ủy ban nhân dân xã Quyết Thắng:

- Đôn đốc, hướng dẫn Chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tiên Cường III đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định pháp luật về xây dựng, quy hoạch và pháp luật có liên quan.

- Tập trung thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, không để ảnh hưởng đến tiến độ dự án đã được phê duyệt; thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 139/TB-VP ngày 08/4/2024.

3. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Tiên Phát:

- Đảm bảo tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch, tiến độ đăng ký; có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, công nghiệp, khoa học công nghệ, lao động, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng mục tiêu, quy mô dự án và thực hiện dự án theo đúng tiến độ; Có biện pháp đẩy nhanh tiến độ thu hút đầu tư các dự án có chất lượng, hiệu quả vào cụm công nghiệp theo đúng tính chất, mục tiêu, chức năng của cụm công nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trong quá trình xúc tiến và thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào cụm công nghiệp ưu tiên các dự án thuộc Danh mục các dự án công nghiệp khuyến khích đầu tư theo Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố, ưu tiên các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong nước cũng như di dời các cơ sở trên địa bàn vào đầu tư tại cụm công nghiệp.

- Tổ chức lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp Tiên Cường III theo quy định

- Dành tối thiểu 5% quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê theo Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

- Tính toán cụ thể nhu cầu sử dụng điện, sử dụng nước, hạ tầng viễn thông trong quá trình thi công, vận hành cụm công nghiệp, chủ động phối hợp với đơn vị liên quan để có phương án đảm bảo cung cấp đủ điện, nước, dịch vụ viễn thông trong quá trình xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp và hoạt động của doanh nghiệp thứ cấp sau này.

- Thực hiện đầy đủ thủ tục thỏa thuận đầu nối, chấp thuận thiết kế, thẩm định an toàn giao thông (nếu có); đảm bảo đồng bộ, tương thích với quy mô, cấp đường kết nối với dự án và cấp Giấy phép thi công với cơ quan quản lý theo quy định pháp luật.

- Quá trình triển khai Dự án không làm ảnh hưởng cảnh quan không gian, khu vực bảo vệ di tích của các di tích trên địa bàn. Trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật, di chỉ khảo cổ... đề nghị Nhà đầu tư dự án tạm dừng thi công và thông báo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để xử lý theo quy định.

- Phối hợp cùng Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Quyết Thắng để thực hiện thủ tục chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo để thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định.

- Phối hợp chặt chẽ và có trách nhiệm cùng với Ủy ban nhân dân xã Quyết Thắng trong công tác giải phóng mặt bằng, không để ảnh hưởng đến tiến độ Dự án đã được phê duyệt và thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 139/TB-VP ngày 08/4/2024.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ.

- Liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được hướng dẫn xác định ưu đãi theo quy định pháp luật hiện hành.



Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có tên tại Điều 3 của Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Tiên Phát và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Công Thương;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các PCVP UBND TP;
- Các phòng: XD&CT, NN&MT, TC, NV&KTGS;
- Lưu: VT, B.Đ.Hùng.

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



Hoàng Minh Cường