ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4178 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 06 *tháng* 10 *năm 2026)*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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 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 tháng 6 năm 2024;

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 ngày 29 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 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 chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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 định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2026 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;

Căn cứ Nghị quyết số 81/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc bổ sung Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025-2026;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy Hải Phòng tại Thông báo số 591-TB/TU ngày 22 tháng 9 năm 2026 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Bình Giang;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Bình Giang tại Tờ trình số 36/TTr-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2026; của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 225/BC-STC ngày 06 tháng 5 năm 2026 và tại các Văn bản số: 5225/STC-QLĐTNNS ngày 09 tháng 6 năm 2026, số 8301/STC-QLĐTNNS ngày 21 tháng 8 năm 2026, số 10019/STC-QLĐTNNS ngày 29 tháng 9 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Bình Giang với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Bình Giang.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu dân cư hiện đại đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với khu vực lân cận, tạo kiến trúc cảnh quan khu vực; góp phần tạo nguồn thu ngân sách, phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án thuộc xã Bình Giang, thành phố Hải Phòng; ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư thôn Bằng Giã;

- Phía Đông Nam: Giáp đất trồng lúa và khu dân cư thôn Phú Đa;

- Phía Tây Bắc: Giáp đường tỉnh 394, kênh thủy lợi và khu dân cư thôn Tân Hưng;

- Phía Tây Nam: Giáp đường tỉnh 394B và ruộng canh tác.

5. Diện tích thực hiện dự án: Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án: Khoảng 390.000 m^2.

Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích	**390.000,00**	**100,0**
1	Đất ở	119.813,98	30,72
1.1	*Đất ở liền kề*	*97.443,30*	
1.2	*Đất ở biệt thự*	*22.370,68*	
2	Đất thương mại, dịch vụ	10.676,96	2,74
3	Đất công cộng	8.747,63	2,24
3.1	*Nhà văn hóa*	*738,64*	
3.2	*Nhà văn hóa hiện trạng*	*1.613,45*	
3.3	*Đất giáo dục*	*6.395,54*	
4	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao	70.635,80	18,11
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.362,51	2,14
6	Đất bãi đỗ xe	12.615,39	3,23
7	Đất giao thông	159.147,73	40,82

(Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân xã Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 10/10/2025).

6. Quy mô dự án

6.1. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Công trình hạ tầng kỹ thuật; các công trình công cộng, hạ tầng xã hội (*trường mầm non và trường tiểu học; nhà văn hóa*); công trình dịch vụ thương mại; các loại hình nhà ở thấp tầng *(xây thô và hoàn thiện mặt ngoài);* các lô đất ở đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền *(không yêu cầu xây thô)*.

6.2. Quy mô xây dựng dự kiến:

- Xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; sân thể dục thể thao; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; hệ thống điện chiếu sáng; hệ thống

cấp điện sinh hoạt, đường dây trung áp và trạm biến áp; thông tin liên lạc; hệ thống cấp nước sạch; hệ thống phòng cháy chữa cháy; cây xanh các tuyến phố, cây xanh tập trung, công viên cây xanh, thể dục thể thao, kè kênh, hồ điều hòa.

- Xây dựng công trình nhà ở *(xây thô hoàn thiện mặt ngoài)* tại 65 lô đất, bao gồm:

+ 38 căn nhà ở liền kề *(LK01: ô LK1.1 và từ ô LK1.3 đến ô LK1.19; LK25: ô LK25.1 và từ ô LK25.3 đến ô LK25.21)*, cao 05 tầng.

+ 27 căn nhà ở biệt thự *(BT01: từ ô BT1.1 đến ô BT1.8; BT02: từ ô BT2.1 đến ô BT2.6; BT03: từ ô BT3.1 đến ô BT3.5; BT04: ô BT4.1 và từ ô BT4.3 đến ô BT4.9)*, cao 04 tầng.

+ Còn lại 1.038 lô đất ở của dự án *(gồm: 971 lô đất nhà ở liền kề; 67 lô đất nhà ở biệt thự)*: Nhà đầu tư *(được lựa chọn)* được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền.

- Xây dựng công trình dịch vụ thương mại:

+ Công trình thương mại dịch vụ TM1 cao 05 tầng *(không có tầng hầm)*.

+ Công trình thương mại dịch vụ TM2 cao 09 tầng *(không có tầng hầm)*.

+ Công trình thương mại dịch vụ TM3 cao 05 tầng *(không có tầng hầm)*.

+ Công trình thương mại dịch vụ TM4 cao 03 tầng (*không có tầng hầm*).

- Xây dựng công trình giáo dục *(trường mầm non và trường tiểu học)* cao 02 tầng.

- Xây dựng công trình nhà văn hóa tại lô NVH1: Diện tích đất xây dựng khoảng 738,64m^2, cao 02 tầng *(không có tầng hầm)*.

7. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác vận hành

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm: Đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình tại khoản 6 Điều này, bảo đảm theo tiến độ được phê duyệt; bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, văn hóa, thể dục thể thao của dự án cho chính quyền địa phương và các đơn vị quản lý chuyên ngành để quản lý, vận hành theo quy định.

- Nhà đầu tư được lựa chọn tự quản lý và vận hành kinh doanh đối với: 38 công trình nhà ở liền kề và 27 công trình nhà ở biệt thự *(xây thô hoàn thiện mặt ngoài)*; 971 lô đất ở liền kề và 67 lô đất ở biệt thự; 04 công trình dịch vụ thương mại; công trình giáo dục (trường mầm non và trường tiểu học).

8. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án: 1.583.947.300.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tám mươi ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm nghìn đồng),* trong đó:

- Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 562.390.060.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở: 207.959.624.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình dịch vụ thương mại: 463.167.369.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình giáo dục: 51.298.118.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình Nhà văn hóa: 6.123.076.000 đồng
- Chi phí giải phóng mặt bằng: 293.000.053.000 đồng

9. Tiến độ thực hiện dự án

- Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng: Không quá 18 tháng, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

- Đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng các công trình nhà ở *(xây thô hoàn thiện mặt ngoài)*, công trình dịch vụ thương mại, công trình giáo dục, nhà văn hóa: Không quá 36 tháng, kể từ ngày bàn giao đất.

10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

12. Các nội dung khác

- Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Dự án thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn

- Thành lập chi nhánh *(hạch toán độc lập)* hoặc doanh nghiệp dự án tại thành phố Hải Phòng để triển khai dự án theo đúng quy định *(nếu nhà đầu tư được lựa chọn là doanh nghiệp có trụ sở chính nằm ngoài địa bàn thành phố Hải Phòng)*.

- Lập kế hoạch và bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án gửi cơ quan được ủy quyền đàm phán, ký kết hợp đồng kinh tế; xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết.

- 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, an toàn công trình, an ninh, trật tự tại khu vực thực hiện Dự án; các quy định pháp luật khác có liên quan và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

- 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; ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt, bảo đảm tiến độ triển khai dự án được chấp thuận. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định và theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố; nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

- 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)*; rà soát, 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 cấp giấy phép thi công với cơ quan quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Trong quá trình triển khai xây dựng, trường hợp phát hiện thấy di tích, di vật, cổ vật … thì đơn vị thực hiện xây dựng phải tạm dừng hoạt động xây dựng và thông báo kịp thời với cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện dự án, báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định pháp luật.

- Lập thiết kế mẫu công trình nhà ở để thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, làm cơ sở để chính quyền địa phương cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng; nhằm quản lý, tạo sự đồng bộ về cảnh quan, kiến trúc của khu dân cư.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương

2.1. Ủy ban nhân dân xã Bình Giang

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và các nội dung đã giải trình theo ý kiến của các cơ quan có liên quan.

- Thực hiện đăng tải thông tin dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

- Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định, đảm bảo tiến độ theo yêu cầu.

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực lân cận.

- Tổ chức quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng tại dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định pháp luật liên quan; thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở cho người dân *(nếu có theo quy định)* theo các mẫu thiết kế nhà ở, quy chế quản lý kiến trúc và quy định pháp luật hiện hành.

2.2. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm về nội dung Báo cáo thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

- Lập, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trong vòng 15 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đảm bảo đúng quy định.

2.3. Đơn vị được giao làm Bên mời thầu

- Thực hiện các thủ tục lập, phê duyệt hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu; kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền xử lý, giải quyết các vướng mắc, tình huống phát sinh vượt thẩm quyền *(nếu có)* trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án.

- Khi lập, phê duyệt Hồ sơ mời thầu dự án cần nghiên cứu quy định yêu cầu đối với nhà đầu tư tham dự thầu phải xác định cụ thể thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

2.4. Sở Xây dựng

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực lân cận.

- Hướng dẫn Nhà đầu tư được lựa chọn: Rà soát quy mô đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Dự án, đảm bảo phù hợp với quy định và hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận; Lập thiết kế mẫu công trình nhà ở trình thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, làm cơ sở để chính quyền địa phương cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng, bảo đảm sự thống nhất về kiến trúc, cảnh quan đô thị và tạo sự đồng bộ trong khu dân cư.

2.5. Các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Chỉ huy quân sự thành phố, Công an thành phố, Thuế thành phố Hải Phòng, và các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp Ủy ban nhân dân xã Bình Giang 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. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Bộ Chỉ huy quân sự thành phố, Công an thành phố, Thuế thành phố, Thống kê thành phố; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Giang và các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD&CT; NN&MT, TC;
- CV: N.V.Cường;
- Lưu: VT, N.T.Linh.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Lê Anh Quân