

Số: 2615/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 09 tháng 7 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 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 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 25 tháng 7 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 Thường trực Thành ủy tại Công văn số 3069-CV/TU ngày 26 tháng 6 năm 2026 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Lưu Thượng, phường Kinh Môn;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân phường Kinh Môn tại Tờ trình số 21/TTr-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2026, của Sở Tài chính tại Báo cáo số 79/BC-STC ngày 12 tháng 02 năm 2026 và các Công văn: số 2036/STC-QLĐTNN ngày 13 tháng 3 năm 2026, số 4584/STC-QLĐTNN ngày 23 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Lưu Thượng, phường Kinh Môn 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 đô thị Lưu Thượng, phường Kinh Môn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị Lưu Thượng, phường Kinh Môn theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm khớp nối hạ tầng với các khu vực lân cận, khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở và phát triển nhà ở của Nhân dân, tăng nguồn thu ngân sách, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và chỉnh trang đô thị trên địa bàn phường Kinh Môn.

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

- Phía Tây Bắc giáp Khu đô thị sinh thái Thành Công.
- Phía Đông Bắc giáp đường Lê Lợi.

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp (quy hoạch khu dân cư mới).
- Phía Nam tuyến đường N3 (đường nối cầu Dinh).

5. Diện tích đất thực hiện dự án: 232.258,4 m².

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	76.667,9	33,0
1.1	Đất nhà ở liền kề	68.120,5	29,3
1.2	Đất nhà ở biệt thự	8.547,4	3,7
2	Đất văn hóa (khu ở)	1.000,0	0,4
3	Đất dự trữ (dịch vụ công cộng, văn hoá, cơ quan, trụ sở,...)	10.013,4	4,3
4	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.647,6	1,1
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	29.559,4	12,7
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	13.797,5	5,9
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm ở	15.761,9	6,8
6	Đất thể dục thể thao	5.000,0	2,2
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.210,0	4,8
7.1	Đất bãi đỗ xe	5.860,9	2,5
7.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	802,8	0,3
7.3	Đất HTKT sau nhà	4.546,3	2,0
8	Đất giao thông	96.160,1	41,4
	Tổng cộng	232.258,4	100,0

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 27/6/2025).

6. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng các công trình của dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, cụ thể như sau:

6.1. Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: San lấp mặt bằng; hệ thống đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt; nước thải; trạm xử lý nước thải; điện sinh hoạt; điện chiếu sáng; cấp nước và phòng cháy chữa cháy; thông tin liên lạc; cây xanh,...

6.2. Đầu tư xây dựng 861 công trình nhà ở thấp tầng (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) gồm 820 căn nhà ở liền kề cao 05 tầng và 41 căn nhà ở biệt thự cao 03 tầng.



6.3. Đầu tư xây dựng công trình trường mầm non 03 tầng, quy mô 175 trẻ.

6.4. Đầu tư xây dựng công trình nhà văn hóa 03 tầng, diện tích xây dựng 400m².

6.5. Đầu tư xây dựng công trình thể dục, thể thao gồm: sân cầu lông; sân bóng chuyền; sân bóng đá mini và sân đường nội bộ khác...

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.

- Nhà đầu tư được lựa chọn tự quản lý và vận hành kinh doanh đối với 861 công trình nhà ở thấp tầng; công trình trường mầm non.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đất dự trữ, công trình nhà văn hóa, công trình 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.

8. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 2.165.266.853.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm sáu mươi lăm tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi ba nghìn đồng*), trong đó:

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	192.809.777.000 đồng
Chi phí xây dựng công trình nhà ở	1.726.862.482.000 đồng
Chi phí xây dựng công trình trường mầm non	19.042.872.000 đồng
Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà văn hóa	10.806.595.000 đồng
Chi phí đầu tư xây dựng công trình thể dục thể thao	9.682.321.000 đồng
Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB	206.062.806.000 đồng

9. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian thực hiện 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.

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng công trình nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt ngoài*), công trình trường mầm non, công trình nhà văn hóa và công trình thể dục thể thao: 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 điều kiện khác thực hiện Dự án

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm xây dựng nhà văn hóa, công trình thể dục, thể thao theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy định.

13. Việc bán nhà cho người nước ngoài

Dự án không thuộc khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh; 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

- 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;

- 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 có thẩm quyền đàm phán, ký kết hợp đồng kinh tế;

- 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;

- 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 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.

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

2.1. Giao Sở Tài chính

- 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 nhà đầu tư được lựa chọn và các cơ quan, đơn vị có liên quan lập bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án để theo dõi, đơn đốc thực hiện bảo đảm tiến độ được duyệt.

2.2. Giao Ủy ban nhân dân phường Kinh Môn

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu báo cáo tại Hồ sơ đề xuất dự án;

- Có trách nhiệm đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 8 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP của Chính phủ);

- 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 và cam kết đã ký, đảm bảo tiến độ theo yêu cầu.

2.3. Các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp Ủy ban nhân dân phường Kinh Môn 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. 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, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, 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 phường Kinh Môn 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;
- Lưu: VT, N.V.Thọ.

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



Lê Anh Quân