ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1849 /QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 06 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư 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 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, 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 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 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 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 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 Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Kim Thành;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2022 của UBND huyện Kim Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành

Căn cứ Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 3348/BC-STC ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành; ý kiến tham gia của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, UBND tỉnh và đề nghị của Văn phòng UBND tỉnh tại Phiếu trình số 291/PTr-VP ngày 06 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành như sau:

1. Lý do điều chỉnh

- Để phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, đấu thầu;

- Làm cơ sở để tiếp tục tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Diện tích đất thực hiện dự án: Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 104.138,0 m^2, trong đó diện tích đất thực hiện dự án là 102.480 m^2.

2.2. Về quy mô đầu tư

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe, quảng trường và các công trình phụ

trợ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đường phố; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; hệ thống cây xanh tập trung, thể dục thể thao, hồ điều hòa; thông tin liên lạc; 02 cầu BTCT trên tuyến 4, tuyến 8 bắc qua kênh dẫn trạm bơm tiêu Việt Hưng; kè bờ tả kênh dẫn trạm bơm tiêu Việt Hưng, kênh dẫn hạ lưu cống Dựa.

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) tại 32 lô đất gồm: LK3 (*từ lô LK3.09 đến LK3.15); LK4 (từ lô LK4.23 đến LK4.26); LK5 (từ lô LK5.1 đến LK5.7); LK6 (từ lô LK6.1 đến LK6.7); LK7 (từ lô LK7.1 đến LK7.4); NV02 (từ lô NV02.1 đến NV02.3)* với quy mô nhà liền kề là 05 tầng và nhà vườn là 03 tầng.

- Đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại tại lô đất thương mại dịch vụ với quy mô 05 tầng và các công trình phụ trợ.

- Đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội và các hạng mục phụ trợ tại lô đất NOXH với quy mô 09 tầng.

2.3. Về sơ bộ tổng mức đầu tư dự án: **468.000.005.000 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi tám tỷ, không triệu, không trăm linh năm nghìn đồng)*, trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 145.019.206.000 đồng;

- Chi phí xây dựng công trình nhà ở xã hội: 119.221.901.000 đồng;

- Chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ: 59.269.381.000 đồng;

- Chi phí xây dựng nhà ở (*xây thô*): 86.949.920.000 đồng;

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB: 57.539.597.000 đồng.

2.4. Về nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư bảo đảm tối thiểu: 117.000.001.000 đồng (*không thấp hơn 25,0% tổng mức đầu tư dự án*);

- Vốn huy động, vốn vay các tổ chức, cá nhân tối đa: 351.000.004.000 đồng (*không vượt quá 75,0% tổng mức đầu tư dự án*).

2.5. Về tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho nhà đầu tư: 12 tháng, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

- Hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: 24 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được bàn giao đất.

- Hoàn thành xây dựng công trình thương mại dịch vụ; công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) và công trình nhà ở xã hội: 42 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được bàn giao đất.

2.6. Về thời hạn hoạt động của dự án: 10 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 để thực hiện dự án.

2.7. Về hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở liền kề, nhà vườn: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được UBND tỉnh quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với đất nhà ở xã hội: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được UBND tỉnh quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với đất thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (*bao gồm đất nhà văn hóa, quảng trường, đất cây xanh, mặt nước; đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng khác*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi xây dựng hoàn thành nghiệm thu tổ chức chuyển giao cho UBND huyện Kim Thành và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

2.8. Bãi bỏ nội dung quy định đối với yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Các nội dung khác của dự án không thay đổi và tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh và các văn bản khác có liên quan.

Điều 2. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành, cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Tân Hưng, xã Tuấn Việt, huyện Kim Thành.

2. Bên mời thầu: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Hải Dương.

3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi.

- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn, một túi hồ sơ.

- Thời gian bắt đầu tư tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý II năm 2025.

Thời gian các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư:

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (*theo kế hoạch*)		Thời gian thực hiện (*theo thực tế*)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)	Số ngày	Tổng số ngày (*cộng dồn*)
1	Lập hồ sơ mời thầu	10	10				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	07	17				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	03	20				
4	Đánh giá hồ sơ dự thầu	10	30				
5	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	07	37				
6	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	03	40				
7	Các hoạt động khác (*nếu có*)	-	-				

(Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư nêu trên chưa bao gồm thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu)

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Thực hiện việc công bố thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên 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 đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định hiện hành;

- Chịu trách nhiệm về nội dung đề nghị chấp thuận điều chỉnh 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

- Thực hiện các thủ tục và tổ chức đấu thầu 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 hợp đồng thực hiện dự án và kiểm tra, theo dõi, giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng thực hiện dự án đã ký và theo quy định;

- Quản lý, giám sát nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

3. Sở Xây dựng: Hướng dẫn Nhà đầu tư (được lựa chọn theo quy định pháp luật) lập thiết kế mẫu trình để thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án (bao gồm cả các công trình nhà ở không phải xây thô), làm cơ sở để chính quyền địa phương cấp phép xây dựng 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.

4. UBND huyện Kim Thành và chính quyền địa phương

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở thu hồi và ban giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định;

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật và các quỹ đất để xây dựng công trình công cộng 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, nhà ở, 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;

- 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 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;

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

- 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 đấu thầu và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở: 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 Kim Thành; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- 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