

Số: 2103 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 04 tháng 6 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), giai đoạn 1

### 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt Quy hoạch phân khu 4B (phân khu khu vực phường Tân Hưng) thành phố Hải Dương;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Công văn số 2410-CVTU ngày 08 tháng 5 năm 2026;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 58/TTr-SXD ngày 28 tháng 01 năm 2026, Báo cáo số 22/BC-SXD ngày 28 tháng 01 năm 2026 và Công văn số 2159/SXD-QLN ngày 03 tháng 3 năm 2026.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), giai đoạn 1 với các nội dung như sau:

**1. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), giai đoạn 1.

**2. Thông tin về Chủ đầu tư thực hiện dự án:**

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô; Mã số doanh nghiệp: 0801452022 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 09/6/2025, thay đổi lần thứ 02 ngày 16/12/2025.

- Địa chỉ giao dịch: Đội 11, thôn Kim Lôi, phường Bắc An Phụ, thành phố Hải Phòng.

**3. Địa điểm, vị trí thực hiện dự án:** Phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng.

**4. Diện tích đất thực hiện dự án:** 32.989,8m<sup>2</sup>, tại các lô đất ở NOXH-01, NOXH-02, NOXH-03, tương ứng với các lô đất 4B2-OXH-01, 4B2-OXH-02 và 4B2-OXH-03 thuộc Quy hoạch phân khu 4B (phân khu khu vực phường Tân Hưng) tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17/6/2025.

## 5. Mục tiêu dự án:

Xây dựng khu nhà ở xã hội nhằm phát triển quỹ nhà ở xã hội của thành phố Hải Phòng; đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho cán bộ, công nhân viên, người lao động tại các khu công nghiệp, người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định pháp luật.

Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các chỉ tiêu phù hợp quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; đồng thời bảo đảm kết nối về kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận, góp phần nâng cao chất lượng sống, ổn định an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững.

## 6. Quy mô dự án:

Đầu tư xây dựng khoảng 2.212 căn nhà ở xã hội, khoảng 761 căn nhà ở thương mại, cụ thể:

6.1. Tại lô đất ký hiệu NOXH-01: Diện tích đất 10.463,19m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 3.354,54m<sup>2</sup> (gồm 03 toà chung cư nhà ở xã hội cao 21 tầng nổi và 01 tầng hầm) và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ngoài toà nhà 7.108,65m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 78.380,80m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích sàn nổi khoảng 70.096,68m<sup>2</sup>, diện tích sàn hầm khoảng 8.284,12m<sup>2</sup>; quy mô khoảng 993 căn;

6.2. Tại lô đất ký hiệu NOXH-02: Diện tích 13.791,05m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích đất nhà ở xã hội 9.925,70m<sup>2</sup> gồm diện tích đất xây dựng công trình khoảng 3.273,3m<sup>2</sup> (gồm 02 toà chung cư nhà ở xã hội cao 21 tầng, 01 tầng hầm; 01 nhà sinh hoạt cộng đồng) và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ngoài toà nhà 6.652,4m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 61.235,67m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích sàn nổi khoảng 54.554,97m<sup>2</sup>, diện tích sàn hầm khoảng 6.680,7m<sup>2</sup>; Tổng số căn hộ khoảng 777 căn;

- Diện tích đất nhà ở thương mại 3.865,35m<sup>2</sup> gồm diện tích đất xây dựng công trình 1.468,12m<sup>2</sup> (01 toà chung cư cao 21 tầng, 02 tầng hầm) và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ngoài toà nhà 2.397,24m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 36.988,97m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích sàn nổi khoảng 30.502,41m<sup>2</sup>, diện tích sàn hầm khoảng 6.486,56m<sup>2</sup>; Tổng số căn hộ khoảng 432 căn.

6.3. Tại lô đất ký hiệu NOXH-03: Diện tích 8.735,56m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích đất nhà ở xã hội 6.007,58m<sup>2</sup> gồm diện tích đất xây dựng công trình khoảng 1.867,28m<sup>2</sup> (gồm 01 toà chung cư nhà ở xã hội cao 21 tầng, 01 tầng hầm; 01 nhà sinh hoạt cộng đồng) và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ngoài toà nhà 4.140,28m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 34.448,89m<sup>2</sup>, trong đó:



diện tích sàn nổi khoảng 30.901,57m<sup>2</sup>, diện tích sàn hầm khoảng 3.547,32m<sup>2</sup>; Tổng số căn hộ khoảng 442 căn;

- Diện tích đất nhà ở thương mại 2.727,98m<sup>2</sup> gồm diện tích đất xây dựng công trình 1.118,18m<sup>2</sup> (01 tòa chung cư cao 21 tầng, 02 tầng hầm) và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật ngoài toà nhà 1.609,80m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.927,81m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích sàn nổi khoảng 23.358,87m<sup>2</sup>, diện tích sàn hầm khoảng 4.568,94m<sup>2</sup>; Tổng số căn hộ khoảng 329 căn.

*(Quy mô đầu tư xây dựng các công trình được xác định tại bước điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).*

**7. Sơ bộ phương án quản lý:** Chủ đầu tư thực hiện việc quản lý vận hành, kinh doanh, khai thác tuân thủ theo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, bất động sản, xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**8. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án: 3.479.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba nghìn bốn trăm bảy mươi chín tỷ đồng).

**9. Nguồn vốn đầu tư:**

- Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô: 695.800.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư);

- Vốn vay và huy động hợp pháp khác: 2.783.200.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư).

**10. Tiến độ thực hiện dự án:**

Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình của dự án trong thời hạn 48 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:

- Thực hiện thủ tục bàn giao đất: 01 tháng (tháng 6/2026);

- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, cấp giấy phép xây dựng: 05 tháng (đến tháng 11/2026);

- Tổ chức thi công và hoàn thành công trình xây dựng: 42 tháng (đến tháng 04/2030).

**11. Thời hạn hoạt động của dự án:**

50 năm, kể từ ngày Chủ đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

## **12. Hình thức giao đất, cho thuê đất:**

- Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn giao đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất nhà ở xã hội của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

## **13. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:**

Chủ đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại: Luật Nhà ở năm 2023; Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội; các Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### **1. Sở Xây dựng:**

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án;

- Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát Chủ đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng dự án; thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản tại dự án theo đúng quy định;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan giám sát Chủ đầu tư trong việc:

+ Xét duyệt đối tượng mua, thuê, thuê mua theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội của thành phố;

+ Kiểm soát giá bán nhà ở xã hội và giá dịch vụ theo quy định.

#### **2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:**

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Thạch Khôi, Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp và Công ty TNHH Đức Dương và các đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện Dự án theo đúng quy định pháp luật; đồng thời tham mưu rà soát nghĩa vụ tài chính khác của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

- Hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định và nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, môi trường tại dự án theo đúng quy định.

### **3. Các sở, ngành và đơn vị liên quan:**

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực được phân công theo quy định. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và hỗ trợ Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Phối hợp rà soát, xác định các nghĩa vụ tài chính bổ sung liên quan đến chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng do Nhà nước đã thực hiện (nếu có) theo quy định pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **4. Ủy ban nhân dân phường Thạch Khê:**

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương đối với dự án theo quy định. Lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 theo quy định;

- Phối hợp với các cơ quan liên quan để kiểm tra, giám sát Chủ đầu tư thực hiện dự án đúng pháp luật; kịp thời báo cáo, đề xuất xử lý đối với các vi phạm của Chủ đầu tư (nếu có).

### **5. Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô:**

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, năng lực pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có dấu hiệu làm giả hồ sơ, tài liệu, hoặc cung cấp thông tin sai lệch về năng lực tài chính, pháp lý của doanh nghiệp thì quyết định giao chủ đầu tư sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật;

- Triển khai thực hiện Dự án theo đúng các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định pháp luật có liên quan;

- Thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Dự án theo quy định pháp luật; chấp hành việc rà soát và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính bổ sung liên quan đến chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng do Nhà nước đã thực hiện (nếu có) theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- 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 quy trình, thủ tục xác định, công bố giá bán, giá thuê, giá thuê mua và mua bán nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, khách quan, công khai, minh bạch, không để xảy ra khiếu kiện;

- Định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo quy định. Trong quá trình triển khai, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, Chủ đầu tư kịp thời báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn và giải quyết, bảo đảm tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án;

- Thực hiện các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 2412/2025/ĐT ngày 23/12/2025.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Ủy ban nhân dân phường Thạch Khôi; Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô, Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp và Công ty TNHH Đức Dương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Các phòng: XD&CT, TC, NN&MT, NV&KTGS;
- Công Thông tin điện tử TP;
- CV: Đ.T.Thành, N.V.Cường;
- Lưu: VT, N.V.Thọ.

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



**Lê Anh Quân**

