

Số: /KH-BCĐ

Thành Đông, ngày 29 tháng 5 năm 2026

KẾ HOẠCH
Chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ
trên địa bàn phường Thành Đông

Căn cứ Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; Quyết định số 237/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017; Nghị định 186/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

Ban chuyên đổi chợ phường Thành Đông xây dựng kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý chợ trên địa bàn phường như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Chuyển đổi mô hình tổ chức kinh doanh, khai thác và quản lý chợ theo mô hình trước đây từ Ban quản lý, Tổ quản lý chợ sang mô hình Doanh nghiệp/Hợp tác xã thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ nhằm phát huy tốt vai trò, hiệu quả hoạt động của chợ trong việc quản lý, mở rộng trao đổi, thúc đẩy lưu chuyển hàng hóa và tăng thu ngân sách, phát triển thị trường trong môi liên hệ thống nhất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng đời sống nhân dân địa phương.

- Tạo điều kiện cho các đơn vị kinh doanh khai thác và quản lý chợ chủ động khai thác mọi tiềm năng, lợi thế của chợ để đầu tư, nâng cấp, cải tạo chợ.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư kinh doanh, khai thác; đồng thời, đảm bảo nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong quản lý nhà nước về hoạt động của các chợ trên địa bàn phường.

2. Yêu cầu

- Quá trình chuyển đổi mô hình quản lý chợ phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo công khai, minh bạch theo kế hoạch được duyệt, nhằm đảm bảo ổn định xã hội và phù hợp với quy hoạch, quy mô, tính chất của chợ; bảo đảm chợ hoạt động ổn định và phát triển.

- Việc chuyển đổi mô hình tổ chức quản lý chợ phải được sự đồng thuận của các hộ kinh doanh đang kinh doanh tại chợ; đảm bảo hoạt động của chợ không làm ảnh hưởng đến các tổ chức, cá nhân kinh doanh tại chợ; phục vụ tốt hơn nhu cầu mua, bán của nhân dân.

- Đảm bảo chế độ quyền lợi của các thương nhân hiện đang kinh doanh trong chợ; đáp ứng được yêu cầu quản lý nhà nước và hiệu quả kinh tế - xã hội của chợ sau khi chuyển đổi mô hình quản lý.

II. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHỢ TRÊN ĐỊA BÀN

1. Số lượng chợ và hạng chợ

Trên địa bàn phường hiện có 05 chợ, trong đó:

- Có 04 chợ hạng 3: Chợ Hồ Máy Sứ, chợ Cẩm Thượng, chợ Thạc, chợ Chi Lăng.

- Có 01 chợ hạng 2: Chợ Tuệ Tĩnh (*dự án khu đô thị Tuệ Tĩnh*).

2. Đơn vị trực tiếp quản lý, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ

- Có 03 chợ dân sinh, được đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước, gồm: Chợ Thạc, chợ Hồ Máy sứ, chợ Cẩm Thượng.

Các chợ, hiện nay do UBND phường trực tiếp quản lý; việc khai thác, thu các khoản dịch vụ tại chợ đang được thực hiện theo hình thức giao khoán để duy trì hoạt động thường xuyên của chợ.

- Có 02 chợ do Doanh nghiệp đầu tư, quản lý:

+ Chợ Chi Lăng: Năm 2025, UBND tỉnh Hải Dương cũ giao cho Công ty Cổ phần tập đoàn Thành Đông PT thuê đất, đầu tư, xây dựng để thực hiện tổ chức quản lý, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ, thu phí chợ, hiện nay đang hoàn thiện để đưa vào hoạt động.

+ Chợ Tuệ Tĩnh: Đơn vị đầu tư xây dựng, quản lý là Công ty cổ phần đầu tư Thành Đô.

III. NỘI DUNG THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI

1. Đối tượng chuyển đổi

Thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác đối với 03 chợ do nhà nước đầu tư bằng nguồn ngân sách nhà nước, hiện do UBND phường Thành Đông quản lý, gồm: Chợ Thạc, Chợ Hồ Máy Sứ, Chợ Cẩm Thượng.

2. Hiện trạng và tài sản kết cấu hạ tầng chợ

Đối với các chợ đang hoạt động trên địa bàn do nhà nước đầu tư quản lý:

- Có quy mô diện tích nhỏ, được xây dựng và hình thành từ lâu. Quá trình vận hành, khai thác, việc sửa chữa, cải tạo mang tính chắp vá, không đồng bộ. Dẫn đến các tồn tại như: đường giao thông nội bộ chợ nhỏ hẹp, thoát nước kém ẩm ướt, trơn trượt; hệ thống mái che các chợ đã xuống cấp, dột; các gian kiot, điểm bán hàng sử dụng bạt để che chắn gây mất mỹ quan và tiềm ẩn nhiều rủi ro về PCCC, hiện nay chưa được sửa chữa và không có nguồn vốn để sửa chữa lớn, khó đáp ứng yêu cầu về PCCC, vệ sinh môi trường.

- Các chợ chủ yếu tập trung cung ứng hàng hoá thực phẩm tươi sống, rau củ quả, thịt hàng khô các loại (mang tính chất tự sản – tự tiêu) của người dân trong khu vực, thời gian họp chợ thông thường từ 5h30 sáng đến 19 h hàng ngày.

- Hồ sơ quản lý chợ: Trải qua nhiều giai đoạn quản lý với sự thay đổi của cán bộ phụ trách, công tác lưu trữ hồ sơ tại các chợ còn hạn chế, có chợ còn lưu giữ được hồ sơ, nhưng không còn đầy đủ hoặc có chợ thất lạc hồ sơ. Thực trạng này gây khó khăn trong việc rà soát, kê khai và xác định tài sản phục vụ hoạt động của chợ.

Hiện trạng các chợ cụ thể như sau:

2.1. Chợ Thạc

- Vị trí: Tổ dân phố Tiên, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng; Chợ Thạc là chợ dân sinh, phục vụ nhu cầu mua bán hàng hóa thiết yếu của nhân dân

trong khu vực. Trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, chợ thuộc xã An Châu, thành phố Hải Dương; sau khi xã An Châu và xã Thượng Đát sáp nhập thành xã An Thượng, chợ thuộc địa bàn xã An Thượng. Hiện nay, sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, chợ thuộc địa bàn phường Thành Đông.

- Chợ được đầu tư xây dựng từ năm 2014 bằng nguồn vốn ngân sách xã, từ Chương trình xây dựng Nông thôn mới và các nguồn vốn hợp pháp khác với tổng mức đầu tư 974.989.000 đồng.

Chợ có tổng diện tích đất: 1.710 m², diện tích sàn có mái che 450 m², nhà vệ sinh có diện tích 15,12 m².

Trước khi cải tạo, nâng cấp, chợ hoạt động chủ yếu từ 5h30 sáng đến 7h sáng hàng ngày, các mặt hàng kinh doanh chủ yếu là rau củ quả, thịt cá và mặt hàng đồ gia dụng phục vụ nhu cầu hàng ngày người dân, chợ có khoảng 26 hộ kinh doanh thường xuyên hoạt động.

- Năm 2024, chợ được đầu tư cải tạo, nâng cấp từ nguồn vốn Ngân sách nhà nước với tổng mức đầu tư là 2.048.897.000 đồng; quy mô đầu tư là xây mới 2 dãy kiot hai bên công, xây mới lán chợ 176 m² và xây mới nhà vệ sinh.

- Sau khi hoàn thành cải tạo, nâng cấp, chợ đang hoàn thiện các điều kiện để tổ chức khai thác, sử dụng theo quy định.

2.2. Chợ Hồ Máy sứ

- Vị trí: Nằm trên đường Trần Công Hiến và Mai Hắc Đế, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng, là chợ dân sinh, phục vụ nhu cầu mua bán hàng hóa thiết yếu của nhân dân trong khu vực.

- Chợ được đầu tư xây dựng từ năm 1998, bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Năm 2021, chợ được đầu tư cải tạo, nâng cấp từ nguồn vốn Ngân sách nhà nước với tổng mức đầu tư là 330.000.000 đồng.

- Chợ có tổng diện tích 1.821,5 m², hiện có 60 hộ kinh doanh cố định, kinh doanh các mặt hàng thiết yếu như thực phẩm tươi sống, rau củ quả, thịt hàng khô các loại phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân dân.

- Hiện nay cơ sở vật chất xuống cấp, mái che hư hỏng, dột nhiều vị trí.

2.3. Chợ Cẩm Thượng

- Vị trí: Số 16 Hoàng Diệu, phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng, là chợ dân sinh, phục vụ nhu cầu mua bán hàng hóa thiết yếu của nhân dân trong khu vực.

- Chợ được đầu tư xây dựng từ năm 2008, bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Năm 2019, chợ được đầu tư cải tạo, nâng cấp từ nguồn vốn Ngân sách nhà nước với tổng mức đầu tư là 840.572.000 đồng.

- Chợ có tổng diện tích 2.042 m², hiện có 47 hộ kinh doanh cố định, kinh doanh các mặt hàng thiết yếu như thực phẩm tươi sống, rau củ quả, thịt hàng khô các loại phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân dân.

Hiện nay cũng đã xuống cấp, mái che hỏng, dột.

3. Đánh giá hiện trạng và những khó khăn, vướng mắc

- Chợ Thạc đã được đầu tư cải tạo, nâng cấp từ nguồn vốn ngân sách nhà nước và cơ bản đáp ứng điều kiện về cơ sở vật chất để đưa vào khai thác, sử dụng. Tuy nhiên, cần tiếp tục hoàn thiện hồ sơ quản lý tài sản công, phương án khai thác và các thủ tục liên quan để thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý theo quy định.

- Chợ Hồ Máy sứ và Chợ Cẩm Thượng hiện đang hoạt động ổn định, đáp ứng nhu cầu mua bán của nhân dân trên địa bàn. Tuy nhiên, cơ sở vật chất đã xuống cấp, cần được sửa chữa, nâng cấp để đáp ứng yêu cầu quản lý, khai thác; đồng thời cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý về tài sản, đất đai và các điều kiện cần thiết khác trước khi thực hiện chuyển đổi mô hình quản lý.

- Việc chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ sang doanh nghiệp hoặc hợp tác xã là phù hợp với chủ trương xã hội hóa, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ và chất lượng phục vụ Nhân dân.

- Trên cơ sở hiện trạng và điều kiện thực tế của từng chợ, UBND phường thực hiện chuyển đổi theo lộ trình phù hợp; tập trung hoàn thành việc chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Chợ Thạc trong năm 2026, đồng thời tiếp tục hoàn thiện các điều kiện để thực hiện chuyển đổi đối với Chợ Hồ Máy sứ và Chợ Cẩm Thượng trong các năm tiếp theo.

4. Hình thức, phương thức chuyển đổi

4.1 Hình thức

Việc lựa chọn doanh nghiệp/hợp tác xã kinh doanh, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được thực hiện thông qua đấu giá quyền khai thác tài sản theo quy định tại Nghị định 60/2024/NĐ-CP và pháp luật về đấu giá tài sản

4.2. Phương thức và mô hình hoạt động sau chuyển đổi

- *Phương thức chuyển đổi:* Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ hiện có theo Khoản 2 Điều 22, Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ (không gắn với việc đầu tư nâng cấp, mở rộng theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt);

- *Mô hình hoạt động sau chuyển đổi:* Doanh nghiệp/Hợp tác xã trúng đấu giá trực tiếp tổ chức vận hành, khai thác tài sản theo đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng đã ký kết.

4.3. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ

- Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được xác định trên cơ sở:

- + Quy mô, hiện trạng tài sản chợ;
- + Nhu cầu đầu tư sửa chữa, cải tạo, nâng cấp (nếu có);
- + Khả năng thu hồi vốn và hiệu quả khai thác;
- + Phù hợp với quy định tại Nghị định 60/2024/NĐ-CP và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Thời hạn cụ thể sẽ được xác định trong Đề án (phương án) cho thuê quyền khai thác tài sản, làm cơ sở xác định giá khởi điểm và tổ chức đấu giá theo quy định.

5. Thời gian chuyển đổi

Thực hiện chuyển đổi theo lộ trình từ năm 2026 đến năm 2028 sau khi hoàn thành đầy đủ điều kiện pháp lý. Thời gian dự kiến:

- Chợ Thạc: Hoàn thành chuyển đổi trong năm 2026 (*Dự kiến hoàn thành tháng 10/ 2026*).

- Chợ Hồ Máy sứ: Thực hiện chuyển đổi năm 2027

- Chợ Cẩm Thượng: Thực hiện chuyển đổi năm 2028

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

Là cơ quan thường trực của Ban chuyển đổi chợ, có trách nhiệm tham mưu tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch; rà soát hiện trạng, hồ sơ pháp lý của các chợ; tham mưu xây dựng phương án chuyển đổi, phương án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ; phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện các trình tự, thủ tục chuyển đổi theo quy định.

2. Các phòng, đơn vị có liên quan

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch; tham gia rà soát, cung cấp hồ sơ, tài liệu và thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến công tác chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ.

3. Thành viên Ban chuyển đổi chợ

- Căn cứ nhiệm vụ được phân công, chủ động phối hợp triển khai các nội dung của Kế hoạch; kịp thời báo cáo Ban chuyển đổi chợ những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện, trường hợp cần thiết Ban chuyển đổi chợ báo cáo UBND phường xem xét điều chỉnh, bổ sung nội dung Kế hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định của pháp luật.

Trên đây là Kế hoạch chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ trên địa bàn phường Thành Đông, đề nghị thành viên Ban chuyển đổi chợ, các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Sở Công Thương (để báo cáo);
- TT Đảng ủy; TT HĐND phường (để báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các phòng, đơn vị liên quan;
- Thành viên Ban chuyển đổi chợ;
- Lưu VT, KTHT&ĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN THƯỜNG TRỰC**

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG
Đặng Vũ Sơn**