

Số: 433 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 31 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng)

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 2035/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt Quy hoạch phân khu 1H (phân khu khu vực phường Ngọc Châu và phường Nhị Châu), thành phố Hải Dương;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10/TTr-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 05/BC-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng) với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng).

2. Thông tin về Chủ đầu tư thực hiện dự án: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô và Công ty TNHH đầu tư phát triển công nghiệp Phú Xuyên (do Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô là thành viên đứng đầu).

- Thành viên thứ nhất: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô; Mã số doanh nghiệp: 0801452022 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 09/6/2025, thay đổi lần thứ 01 ngày 17/7/2025.

- Thành viên thứ hai: Công ty TNHH Đầu tư phát triển công nghiệp Phú Xuyên; Mã số doanh nghiệp: 0110898795 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/11/2024.

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

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

4. Diện tích đất thực hiện dự án: 10.780,79m².

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:

6.1. Tại lô đất NOXH-01 (diện tích 5.472,82m²): Xây dựng 01 toà chung cư nhà ở xã hội cao 21 tầng nổi và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng khoảng 1.766,97m², tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 38.709,21m²; quy mô khoảng 483 căn hộ và các hạng mục: sân, đường, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan trong lô đất.

6.2. Tại lô đất NOXH-02 (diện tích 5.307,97m²): Xây dựng 01 toà chung cư nhà ở xã hội cao 21 tầng nổi và 01 tầng hầm, diện tích xây dựng khoảng 1.663,91m², tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 37.497,24m², quy mô khoảng 441 căn hộ; xây dựng 01 nhà sinh hoạt cộng đồng quy mô 03 tầng, diện tích xây dựng khoảng 218,94m², tổng diện tích sàn khoảng 653,82m² và các hạng mục: sân, đường, công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan trong lô đất.

(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: 1.113.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn một trăm mười ba tỷ đồng).

9. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp của Chủ đầu tư: 222.600.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư);



- Vốn vay và huy động hợp pháp khác: 890.400.000.000 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 36 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:

- Bàn giao đất và thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư: 03 tháng (từ tháng 02/2026 đến tháng 5/2026);

- Thi công xây dựng công trình: 30 tháng (từ tháng 6/2026 đến tháng 12/2028);

- Nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng: 03 tháng (từ tháng 01/2029 đến tháng 3/2029).

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: Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở. Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án. Người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư của dự án được sử dụng ổn định lâu dài.

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 số 27/2023/QH15; Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; Nghị định 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;

- Có trách nhiệm 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.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định; thực hiện 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 ngành quản lý 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.

4. Ủy ban nhân dân phường Hải Dương:

- 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 dân cư phường Ngọc Châu, 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. Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô và Công ty TNHH đầu tư phát triển công nghiệp Phú Xuyên:

- 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;

- 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;

- 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 1212/2025/ĐT ngày 11/12/2025.

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; Công an thành phố, Bộ Chỉ huy quân sự thành phố, Ủy ban nhân dân phường Hải Dương; Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển bất động sản Nam Đô và Công ty TNHH đầu tư phát triển công nghiệp Phú Xuyên 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