

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
**Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đời Ngân Hàng,**  
**phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long**  
**(cấp lần đầu: ngày 14 tháng 02 năm 2022)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 54/2021/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường;*

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2622/QĐ-TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định 702/QĐ-TTg ngày 07/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung thành phố Hạ Long đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 28/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường: Hồng Gai, Trần Hưng Đạo, Bạch Đằng, Hồng Hải, Hồng Hà và một phần diện tích thuộc các phường Hà Tu, Hà Trung, Cao Thắng, Hà Lâm và Yết Kiêu;

Căn cứ Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030; Quyết định số 998/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025; Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 02/4/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2021; Quyết định số 3247/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án nhà ở, khu đô thị triển khai trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021 - 2025 và năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 9423/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng thành phố Hạ Long;

Căn cứ Thông báo số 512-TB/TU ngày 11/02/2022 về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND thành phố Hạ Long nộp ngày 29/10/2021 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 26/11/2021 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Xét Báo cáo thẩm định số 4758/BCTĐ-KHĐT ngày 07/12/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, với các nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long.

**3. Mục tiêu đầu tư:** Giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014; Cụ thể hóa đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 9423/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại.

**4. Quy mô dự án:**

- Tổng diện tích sử dụng đất của dự án là 25.900 m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích đất xây dựng công trình 12.835,5 m<sup>2</sup>, đất cây xanh 4.172,2 m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật 8.892,3m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 3.880 người.

- Quy mô các hạng mục công trình:

+ Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT trong phạm vi dự án 25.900 m<sup>2</sup> và đấu nối HTKT chung của dự án Khu dân cư đôi Ngân Hàng.

+ Đầu tư xây dựng 03 tòa nhà chung cư, trong đó: 02 tòa cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật; 01 tòa cao 17 tầng + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật + 01 tầng bán hầm; diện tích xây dựng 7.409,7 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 125.220,3 m<sup>2</sup>, cụ thể:

(i) Công trình CT-01: Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (Tầng 1: Bố trí khu thương mại dịch vụ, văn phòng, phòng sinh hoạt cộng đồng; Tầng 2 và tầng lửng: Bố trí chỗ đỗ xe máy và ô tô; Tầng 3: Bố trí nhà trẻ cho toàn bộ 03 tòa chung cư; Tầng 4 đến tầng 19: Bố trí các căn hộ chung cư (khoảng 416 căn hộ nhà ở xã hội); Tầng kỹ thuật mái: Bố trí tum thang, hệ thống kỹ thuật.

(ii) Công trình CT-02: Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (Tầng 1: Bố trí khu thương mại dịch vụ, văn phòng; Tầng 2 và tầng lửng: Bố trí chỗ đỗ xe máy và ô tô, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng của Ban quản lý tòa nhà; Tầng 3 đến tầng 19: Bố trí các căn hộ chung cư (khoảng 374 căn hộ nhà ở xã hội); Tầng kỹ thuật mái: Bố trí tum thang, hệ thống kỹ thuật).

(iii) Công trình CT-03: Cao 17 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái + 01 tầng bán mái (Tầng hầm: Bố trí đỗ xe tự động; Tầng 1: Bố trí khu thương mại dịch vụ, văn phòng; Tầng lửng : Bố trí để xe ô tô và xe máy; Tầng 2: Bố trí văn phòng, dịch vụ thương mại và kỹ thuật bể bơi; Tầng 3: Bố trí bể bơi, văn phòng, dịch vụ thương mại, phòng của Ban quản lý tòa nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng; Tầng 4 đến tầng 17: Bố trí các căn hộ chung cư (khoảng 196 căn hộ kinh doanh thương mại); Tầng kỹ thuật mái: Bố trí tum thang, hệ thống kỹ thuật).

+ Sơ bộ cơ cấu sản phẩm về nhà ở: Tạo ra 986 căn hộ chung cư (790 căn hộ nhà ở xã hội và 196 căn hộ kinh doanh thương mại) với diện tích khoảng 67.802 m<sup>2</sup>.

- Phương án quản lý HTKT sau khi hoàn thành xây dựng: Sau khi Nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thành đầu tư xây dựng công trình, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hạng mục đường liên khu vực trong phạm vi dự án về cho địa phương quản lý, đồng thời có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác và sửa chữa, bảo trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi dự án trong thời gian hoạt động của dự án theo quy định của pháp luật.

**5. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án):** Khoảng: 1.361 tỷ đồng (trong đó: Chi phí đầu tư xây dựng khoảng 1.361 tỷ đồng; Chi phí đền bù, GPMB 0 đồng).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long.

#### **8. Tiến độ thực hiện dự án:**

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Từ Quý I/2022 đến Quý IV/2022.

- Thi công xây dựng công trình: Quý I/2023 đến Quý IV/2025.

- Hoàn thiện toàn bộ dự án, bàn giao đưa vào sử dụng: Trong Quý I/2026.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Nhà đầu tư được lựa chọn: (i) Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; trong bước lập dự án, thiết kế công trình phải đảm bảo tuân thủ quy định về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP); (ii) Lập bảng tiến độ tổng thể thực hiện dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt làm cơ sở quản lý, giám sát, tổ chức thực hiện; (iii) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành; (iv) Tập trung nguồn lực để triển khai thực hiện các nội dung đầu tư đảm bảo đúng tiến độ; (v) Tuân thủ các quy định về chất lượng công trình, bảo vệ môi trường, an toàn lao động, các quy định của pháp luật về đất đai, khoáng sản, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến thủ tục giao đất, cho thuê đất; kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của nhà đầu tư; việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường tại dự án; xử lý hoặc đề xuất cơ quan

thâm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường theo quy định.

- Giao các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Cục Thuế tỉnh, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành quản lý theo quy định.

- Giao UBND thành phố Hạ Long: (i) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện đối với dự án theo quy định; tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định của pháp luật; kịp thời báo cáo, đề xuất xử lý đối với các vi phạm của chủ đầu tư; (ii) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác số liệu về hiện trạng sử dụng đất, tài sản công trên đất, tổng mức đầu tư của dự án và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án; (iii) Trước khi triển khai các bước tiếp theo, thực hiện rà soát phương án giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh và động) để đảm bảo không gây áp lực, quá tải hệ thống giao thông khu vực dự án và nhu cầu chỗ đỗ xe của người dân, trong đó nghiên cứu mở rộng các nút giao thông kết nối khu dân cư đời Ngân Hàng với đường Cao Thắng, đường Nguyễn Văn Cừ, nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe công cộng đáp ứng nhu cầu của cư dân khu dự án đi vào sử dụng; (iv) Có phương án quản lý chặt chẽ, sử dụng hiệu quả quỹ nhà ở xã hội, giám sát chặt chẽ hoạt động mua, thuê, mua lại tại dự án đảm bảo đúng đối tượng, mục tiêu dự án, đúng quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Công Thương, Cục Thuế tỉnh, UBND thành phố Hạ Long và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho UBND thành phố Hạ Long và một bản được lưu tại UBND tỉnh Quảng Ninh./.

**Nơi nhận:**

- TT Tỉnh ủy;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- V0, V1, QH1, QLĐĐ1-3;
- Lưu: VT, XD1.

XD05-QĐ021

**T.M ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Tường Văn**

