

Số: 3881/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu: ngày 15 tháng 11 năm 2023)

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 09/12/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 11/01/2022;

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 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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; 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định 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 ý kiến của Thường trực Thành ủy tại Thông báo số 1818-TB/TU ngày 11/11/2023 về chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 31/10/2023 Ủy ban nhân dân quận Lê Chân về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, đề xuất dự án đầu tư và hồ sơ tài liệu kèm theo;

Xét Báo cáo thẩm định số 379/BC-KHĐT ngày 08/11/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân với nội dung như sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

**2. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.

**3. Mục tiêu dự án:**

- Cụ thể hóa chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2022 của thành phố Hải Phòng.

- Từng bước góp phần chỉnh trang đô thị quận, tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất.

- Hình thành một khu ở tập trung với các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hấp dẫn, thu hút nhiều người đến sinh sống, góp phần tạo tiền đề để quận Lê Chân trở thành đô thị năng động, đóng góp cho sự phát triển chung của thành phố.

- Thu hút nhà đầu tư, nộp thuế vào ngân sách của địa phương, ngân sách nhà nước theo quy định chung tạo nên nguồn lực mới để phát triển khu vực.

**4. Quy mô dự án:**

4.1 Diện tích đất dự kiến sử dụng: 16.555,79 m<sup>2</sup>.

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Khu thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng (nhà ở thương mại để bán), cơ sở giáo dục mầm non và các công trình hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông nội bộ.



4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án xây dựng khu nhà ở tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân được Ủy ban nhân dân quận Lê Chân phê duyệt tại Quyết định số 2843/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 (đính chính tại Thông báo số 553/TB-UBND ngày 31/10/2023), cụ thể:

- Xây dựng công trình nhà chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: là tòa nhà 27 tầng và tum kỹ thuật; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 186.282,32. Cụ thể:

+ Công trình có 02 tầng hầm với diện tích xây dựng khoảng 14.351,5 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 28.703 m<sup>2</sup>.

+ Khối đế (bố trí thương mại, dịch vụ, đỗ xe, sinh hoạt cộng đồng; cơ sở mầm non với diện tích khoảng 3.200 m<sup>2</sup>) diện tích xây dựng khoảng 8.277,82 m<sup>2</sup>; số tầng cao là 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 24.833,46 m<sup>2</sup>.

+ Khối tháp với diện tích xây dựng khoảng 5.463,41 m<sup>2</sup>; số tầng cao 24 tầng (để xây dựng nhà ở); tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 131.122,86 m<sup>2</sup>, trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở tối đa khoảng 98.341,39 m<sup>2</sup>

+ Tum kỹ thuật với diện tích xây dựng khoảng 1.624 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 1.624 m<sup>2</sup>.

- Cây xanh, sân, đường nội bộ và hạ tầng kỹ thuật.

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở của dự án khoảng 91.785,4 m<sup>2</sup>; gồm 1.211 căn nhà ở thương mại để bán.

- Dự án không dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ xây dựng các hạng mục công trình theo quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến, chi tiết theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và các thiết kế xây dựng công trình được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

4.6. Sơ bộ phương án quản lý, khai thác vận hành hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án:

- Về hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý sử dụng theo quy định.

- Về hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan đầu tư kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong phạm vi dự án và bàn giao các công trình này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền kèm theo các tài liệu liên quan đến quá trình khai thác, vận hành của các công trình này.

4.7. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị; không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt; không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.



**5. Tổng vốn đầu tư dự kiến:** 2.894.953.208.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn, tám trăm chín mươi tư tỷ, chín trăm năm mươi ba triệu, hai trăm linh tám nghìn đồng chẵn).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: theo tiến độ đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: 60 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

**9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Dự án không thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư.

**10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:**

- Trong giai đoạn thực hiện dự án, việc quản lý vận hành và tổ chức thực hiện sẽ do nhà đầu tư đảm nhiệm.

- Nhà đầu tư phải có đủ năng lực tài chính, năng lực và kinh nghiệm về kỹ thuật; phải thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu giá, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện Dự án:

- Triển khai Dự án theo các nội dung nêu trên; tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, khu đô thị, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, y tế, giáo dục đào tạo, hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao, phòng cháy chữa cháy, thuế, an toàn công trình, an ninh, trật tự tại khu vực thực hiện Dự án; các quy định pháp luật khác có liên quan và các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Trong quá trình triển khai dự án, trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật tại khu vực thực hiện dự án, đề nghị tạm dừng thi công và thông báo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để giải quyết theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 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 năm 2020.



- Thực hiện đầy đủ báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến Dự án, gửi Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý, tổng hợp, báo cáo theo quy định.

- Liên hệ với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án theo quy định của pháp luật.

- Liên hệ với các cơ quan có liên quan để được hướng dẫn và thực hiện các phương án, giải pháp thiết kế, xây dựng, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông phù hợp, đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy và đảm bảo an toàn, tránh ùn tắc giao thông.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương có liên quan:

- Ủy ban nhân dân quận Lê Chân chịu trách nhiệm về tính chính xác trong việc: (i) xác định phạm vi ranh giới của khu đất thực hiện Dự án; (ii) tính toán, xác định vốn đầu tư của Dự án.

- Ủy ban nhân dân quận Lê Chân thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, thực hiện các chỉ đạo của Thành ủy, Hội đồng nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố và hướng dẫn của các Sở, ngành có liên quan, bảo đảm xử lý tài sản trên đất đúng quy định, không làm thất thoát, lãng phí tài sản của Nhà nước và sử dụng hiệu quả các nguồn lực xã hội.

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Lê Chân thực hiện các thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định.

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và các cơ quan liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư đã được lựa chọn: thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm nêu trên.

- Các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Công Thương, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và các cơ quan có liên quan có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư về phương án thiết kế, xây dựng, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông phù hợp, đảm bảo đáp ứng yêu cầu về hạ tầng chung của khu vực, việc phòng cháy chữa cháy cho Khu đô thị.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

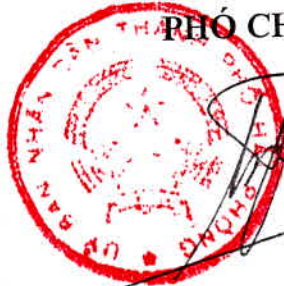
2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Bộ chỉ huy quân sự thành phố, Cục Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Ủy ban nhân dân quận Lê Chân và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT; các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP;
- Các phòng: XD GT&CT, NN TN&MT; NC&KTGS;
- CV: XD;
- Lưu: VT, XD3. ✓

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



**Lê Anh Quân**