

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

Số: 2330/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hải Phòng, ngày 03 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 03 tháng 8 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 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, Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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;

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

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 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 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 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 Văn bản số 1552-TB/TU ngày 23/6/2023 về chủ trương đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;

Căn cứ Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 14/3/2023 và các Văn bản: số 544/UBND-DA ngày 16/3/2023; số 960/UBND-BQLDA ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng và hồ sơ tài liệu kèm theo;

Xét Báo cáo thẩm định số 131/BC-KHĐT ngày 09/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng với nội dung như sau:

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

2. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

3. Mục tiêu dự án:

Xây dựng khu nhà ở thương mại để bán với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, góp phần tạo nguồn vốn phát triển kinh tế - xã hội địa phương, giải quyết nhu cầu về nhà ở trên địa bàn huyện An Dương.

Xây dựng một khu dân cư hiện đại đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với đầy đủ tiện ích tạo cảnh quan đẹp, tạo bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho khu vực xã Hồng Phong, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hồng Phong nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Tăng quỹ nhà ở, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội của thành phố, tăng nguồn thu ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 127.810 m².

5.2. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất ở		40.477,56	31,67
1.1	Đất ở thương mại		31.732,47	
1.2	Đất phát triển nhà ở xã hội	NOXH	8.745,09	
2	Đất giáo dục	MN	2.310,28	1,81

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
3	Đất thương mại dịch vụ	CC	4.722,08	3,69
4	Đất cây xanh, TDTT	CX	7.712,20	6,03
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	839,24	0,66
6	Đất giao thông		67.945,31	53,16
7	Bãi đỗ xe	P	3.803,33	2,98
	Tổng diện tích		127.810	100

5.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Nhà ở liền kề kết hợp thương mại: 73 căn.
- Nhà ở liền kề: 329 căn.
- Nhà ở xã hội diện tích xây dựng 5.247,1 m².
- Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp: Diện tích xây dựng 2.832,2 m².
- Trường mầm non: diện tích xây dựng: 2.310,3 m².

5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

Đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề thương mại, nhà ở liền kề trong khu dân cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng được Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt tại Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/9/2022. Bao gồm:

(1) Đầu tư xây dựng thô hoàn thiện mặt ngoài các dãy nhà ở (HH01-HH05; LK01-LK12) nằm trên trục chính của khu dân cư nhằm đảm bảo việc quản lý đồng bộ kiến trúc cảnh quan, kết cấu:

- Công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ (HH01 - HH05):

- + Số lượng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài: 73 căn.
- + Tổng diện tích đất: 7.089,4 m².
- + Tổng diện tích xây dựng: 6.145,15 m².
- + Số tầng: 05 tầng.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 31.095,76 m².
- + Mật độ xây dựng: Từ 82,6% đến 92,5%.

- Công trình nhà ở liền kề (LK 01 - LK 12):

- + Số lượng: 329 căn.
- + Tổng diện tích đất: 24.642,9 m².

- + Tổng diện xây dựng: 22.686,04 m².
- + Số tầng: 05 tầng.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 101.322,29 m².
- + Mật độ xây dựng: Từ 83% đến 100%.

(2) Công trình nhà ở xã hội:

- Khu nhà ở xã hội bố trí phía Đông Bắc khu đất, giữa các khối nhà bố trí cây xanh, sân chơi phục vụ cộng đồng dân cư.

- Tòa nhà 5 tầng.
- Tổng diện tích xây dựng: 5.247,1 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 26.235,3 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

(3) Công trình trung tâm thương mại, dịch vụ:

- Tổ chức công trình cao tầng khối tích lớn, cao 03 tầng với tính chất là trung tâm thương mại, dịch vụ của khu vực. Chức năng gồm trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp.

- Diện tích xây dựng: 2.832,2 m².
- Mật độ xây dựng: 60%.
- Diện tích sàn xây dựng: Khoảng 8.499,78m².

(4) Công trình trường mầm non:

Xây dựng 01 trường mầm non cao 02 tầng, quy mô 125 cháu.

5.5. Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

- Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ xây dựng các hạng mục đã nêu tại quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến của Dự án.

- Đối với công trình trường mầm non và công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm xây dựng công trình theo quy mô đã được chấp thuận, quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đã được phê duyệt; quản lý, vận hành các công trình theo quy định.

5.6. Về quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

Sau khi san lấp toàn bộ khu đất, trồng cây xanh, xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, đường giao thông trong dự án và đấu nối với hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, đường giao thông ngoài dự án; được nghiệm thu hoàn thành để đưa

vào sử dụng; nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành theo quy định.

5.7. Quy mô dân số: 2.652 người.

6. Vốn đầu tư của dự án:

- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.030.113.332.362 đồng (*Một nghìn không trăm ba mươi tỷ, một trăm mười ba triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án m1 (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 965.565.126.710 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư m2: 64.548.205.652 đồng.

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

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 60 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

9. Về hiện trạng sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	400	0,31
2	Đất nông nghiệp (<i>trồng lúa 02 vụ</i>)	122.428,6	95,79
3	Mặt nước, ao, hồ, nương	2.433,2	1,90
4	Đường giao thông, sân, bãi	2.548,2	1,99
Tổng		127.810	100,00

10. **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.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:

Dự án đã dành quỹ đất là 8.745,1 m² phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo theo quy định của Luật Nhà ở; 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 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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai xây dựng công trình nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu:

- Triển khai Dự án theo đúng các nội dung nêu trên, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- 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.

- Thực hiện khảo sát, nghiên cứu hệ thống hạ tầng giao thông, an toàn giao thông, nút giao đầu nối đảm bảo đồng bộ, tương thích với quy mô, kết cấu, phù hợp với chức năng tuyến đường theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của các đoạn đường đã được đầu tư thuộc tuyến đường trục Khu công nghiệp An Dương và các tuyến đường khác kết nối với dự án.

- 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.

- Trong quá trình triển khai xây dựng, trường hợp phát hiện thấy di tích, di vật, cổ vật,... thì đơn vị thực hiện xây dựng tạm ngừng và thông báo kịp thời với cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

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

- Ủy ban nhân dân huyện An Dương lập đề xuất yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài chính và các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện Dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, làm cơ sở để công bố Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định.



- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính; Ủy ban nhân dân huyện An Dương và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định 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, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa và Thể thao; Cục Thuế thành phố; Ủy ban nhân dân huyện An Dương 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 huyện An Dương 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 UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, NNTN&MT; NC&KTGS;
- CV: XD5;
- Lưu: VT.

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



Lê Anh Quân