

Số: /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 02 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

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

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020; 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 tháng 01 năm 2022;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045;*

*Căn cứ Thông báo số 1831-TB/TU ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương;*

*Căn cứ Thông báo số 260/TB-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về kết luận của đồng chí Lê Ngọc Châu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh tháng 11 năm 2024 (lần 1);*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 160/BC-SKHĐT ngày 17 tháng 01 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Nhà đầu tư và thông tin về nhà đầu tư:** Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS, bao gồm:

- Đại diện Liên danh – thành viên đứng đầu Liên danh: Công ty cổ phần đầu tư Newland được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần có mã số doanh nghiệp: 0105006111, đăng ký lần đầu ngày 17/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 01/12/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Địa chỉ trụ sở chính: Số 148, phố Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Thành viên liên danh: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần có mã số doanh nghiệp: 0101791245, đăng ký lần đầu ngày 05/5/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 22/11/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và

Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, toà nhà Golden Field, Khu đô thị mới Mỹ Đình I, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

## 2. Các nội dung của dự án

**2.1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương.

**2.2. Mục tiêu dự án:** Giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội cho Nhân dân trên địa bàn thành phố Hải Dương, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, bảo đảm tính đồng bộ về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch đã được phê duyệt; đồng thời, cải thiện điều kiện sống, bảo đảm an sinh xã hội, góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

### 2.3. Quy mô dự án

**a) Quy mô đầu tư xây dựng:** đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương theo Điều chỉnh cục bộ lô đất nhà ở xã hội và dự trữ phát triển thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương (*tỷ lệ 1/500*), cụ thể như sau:

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cấp nước, cây xanh,... và các công trình phụ trợ khác.

- Đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất:

+ 05 tòa nhà ở xã hội (*CT1, CT2, CT3, CT4, CT5*) với quy mô số tầng cao 15 tầng + 01 tầng tum kỹ thuật, diện tích xây dựng khoảng 10.947,4 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng khoảng 121.875 m<sup>2</sup>;

+ Nhà xe với quy mô 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 2.812,4 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng khoảng 5.888,2 m<sup>2</sup> và các hạng mục phụ trợ.

**b) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp của dự án:** 05 công trình nhà ở xã hội để bán với tổng số căn hộ ở khoảng 1.479 căn hộ.

**c) Quy mô dân số:** khoảng 2.953 người.

**2.4. Địa điểm thực hiện dự án:** Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương thuộc địa bàn phường Hải Tân và phường Tân Hưng, tỉnh Hải Dương.

**2.5. Diện tích đất sử dụng:** 31.828,52 m<sup>2</sup> (*theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương*).

**2.6. Sơ bộ tổng vốn đầu tư:** 1.362.984.037.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm sáu mươi hai tỷ, chín trăm tám mươi tư triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn đồng*).

Trong đó:

<b>STT</b>	<b>Nội dung chi phí</b>	<b>Giá trị (đồng)</b>
1	Chi phí xây dựng:	1.048.543.068.000
2	Chi phí thiết bị:	81.978.544.000
3	Chi phí quản lý dự án:	13.919.017.000
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	32.437.925.000
5	Chi phí khác:	32.254.110.000
6	Chi phí dự phòng:	153.851.373.000
	<b>Tổng cộng (1+2+3+4+5+6):</b>	<b>1.362.984.037.000</b>

### **2.7. Nguồn vốn đầu tư**

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 408.895.211.000 VND (*chiếm 30% tổng vốn đầu tư dự án*).

- Vốn vay và vốn huy động thực hiện dự án: 954.088.826.000 VND (*chiếm 70 % tổng vốn đầu tư dự án*).

**2.8. Hình thức đầu tư:** nhà đầu tư trực tiếp thực hiện dự án đầu tư.

**2.9. Tiến độ thực hiện dự án:** xây dựng hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động trong Quý II năm 2027.

**2.10. Thời hạn hoạt động của dự án:** đến ngày 30 tháng 3 năm 2040.

**2.11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS có trách nhiệm:

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung được chấp thuận tại Điều 1, quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, môi trường, phòng cháy, chữa cháy,... và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định khác có liên quan; thực hiện đầy đủ các thủ tục, biện pháp, công trình bảo vệ môi trường, phòng chống

cháy nổ, an toàn vệ sinh, an toàn lao động,...; thực hiện nghiêm việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án; trong quá trình thực hiện dự án chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Định kỳ hàng quý, lập báo cáo tình hình thực hiện dự án và gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để đánh giá, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trường hợp nhà đầu tư không triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ chấp thuận, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định.

## 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- Chủ trì thẩm định, xác định giá bán nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức đối với dự án trước khi nhà đầu tư thực hiện việc bán nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng dự án và bán nhà ở xã hội.

3. Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS; truy thu các khoản thuế còn nợ đọng theo quy định.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân thành phố Hải Dương và các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động phối hợp, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án bảo đảm quy định của pháp luật.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hải Tân, thành phố Hải Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

### ***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- PCVP UBND tỉnh Nguyễn Hoàng Long;
- Lưu: VT, TH. lqđ.(09).

**Lê Ngọc Châu**