

Số: 1518 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 14 tháng 5 năm 2024)

**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 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 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3258038282 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng chứng nhận đăng ký lại ngày 30/6/2008, chứng nhận cấp đổi và điều chỉnh lần thứ nhất ngày 13/02/2023, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 03/8/2023;

Căn cứ Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Hưng Ngân Hải Phòng nộp ngày 26/01/2024, hoàn thiện, nộp bổ sung ngày 27/3/2024 và Văn bản số 72/CV-HNHP ngày 03/4/2024 về việc cam kết bàn giao lại 10% diện tích đất trong phạm vi dự án;

Xét Báo cáo thẩm định số 89/BC-KHĐT ngày 03/4/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh Dự án Khu đô thị Our City tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh Dự án Khu đô thị Our City tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh với nội dung như sau:

### 1. Nhà đầu tư:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH HƯNG NGÂN HẢI PHÒNG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200633803 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 30/6/2008, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 24/01/2024.
- Địa chỉ trụ sở chính: Km 9, đường Phạm Văn Đồng, phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
- Điện thoại: 0839.080.594.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Trường; Chức danh: Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 08/05/1994; Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Thẻ căn cước công dân số: 027094002412, ngày cấp 25/4/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự Xã hội; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở hiện tại: Thôn Cầu Giữa, xã Yên Phụ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

### 2. Tên dự án: Khu đô thị Hưng Ngân Riverside.

### 3. Mục tiêu dự án:

Xây dựng Khu đô thị Hưng Ngân Riverside tại phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng là Khu đô thị mới theo định hướng đô thị sinh thái, được xây dựng hoàn chỉnh với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị và có các công trình tiện ích công cộng đáp ứng cho nhu cầu ở và hoạt động của đô thị hiện đại. Gồm:

- Xây dựng khu nhà ở thương mại để bán với các khu chức năng đô thị kết hợp dịch vụ đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, khai thác triệt để, các khu chức năng hợp lý và sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Phát triển mở rộng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong khu vực đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn.

### 4. Quy mô dự án:

**4.1. Tổng diện tích đất thực hiện dự án:** Khoảng 43,46ha, chi tiết theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3) được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 01/10/2013, với cơ cấu sử dụng đất như sau:



STT	Loại đất	Diện tích (ha)
1	Đất công trình công cộng	4,22
2	Đất xây dựng khu nhà ở chung cư	2,6
3	Đất xây dựng khu nhà ở biệt thự	8,96
4	Đất xây dựng khu nhà ở ghép hộ	7,32
5	Đất xây dựng nhà liền kề	0,56
6	Đất cây xanh, mặt nước	4,58
7	Đất giao thông	15,11
8	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	0,11
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>43,46</b>

**4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:** Nhà ở thương mại thấp tầng, nhà ở cao tầng, các công trình trường học, y tế, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ giải trí, bãi đỗ xe, cây xanh, mặt nước công cộng; các công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông đồng bộ.

**4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng:**

- San lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên cả khu đất, bao gồm hệ thống cấp thoát nước, xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, đường giao thông và công viên cây xanh, cây xanh chuyên dụng.

- Xây dựng thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài 567 căn nhà ở thấp tầng với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 168.396,25 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng 398.204,16 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Nhà ở liền kề: 63 căn với tổng diện tích sử dụng đất 5.609,25 m<sup>2</sup>; tầng cao 5 tầng; mật độ xây dựng khoảng 75% - 85%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 23.623,31 m<sup>2</sup>.

+ Nhà ở ghép hộ: 298 căn với tổng diện tích sử dụng đất 73.214,85 m<sup>2</sup>; tầng cao 4 tầng; mật độ xây dựng khoảng 55% - 70%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 185.548,80 m<sup>2</sup>.

+ Nhà ở biệt thự: 206 căn với tổng diện tích sử dụng đất 89.572,15 m<sup>2</sup>; tầng cao 4 tầng; mật độ xây dựng 50% - 55%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 189.032,05 m<sup>2</sup>.

- Xây dựng hoàn thiện nhà ở chung cư gồm 05 khu đất với tổng diện tích sử dụng đất 25.986,28 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 152.110,95 m<sup>2</sup>; khoảng 2.433 căn trong đó:

+ Ô đất CT01, CT02 và CT03 với diện tích sử dụng đất 19.257,38 m<sup>2</sup>; tầng cao 18 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 138.653,14 m<sup>2</sup>; khoảng 2.000 căn;

+ Ô đất CT04 và ô đất CT05 với diện tích sử dụng đất 6.728,90 m<sup>2</sup>; tầng cao 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 13.457 m<sup>2</sup>; khoảng 433 căn.

- Xây dựng các công trình công cộng gồm 06 khu đất với diện tích sử dụng đất 42.229,24 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất trường học, công trình cao 4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 16.081,46 m<sup>2</sup>;

+ Đất y tế, công trình cao 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 709,45 m<sup>2</sup>;

+ Đất trung tâm thương mại, công trình cao 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 9.435,79 m<sup>2</sup>;

+ Đất xây dựng khách sạn, công trình cao 18 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 97.120,15 m<sup>2</sup>;

+ Đất trung tâm thương mại, công trình cao 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 1.809,26 m<sup>2</sup>;

+ Đất dịch vụ giải trí, công trình cao 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%; tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 5.319,18 m<sup>2</sup>;

#### **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 là khoảng 550.315,09 m<sup>2</sup>, gồm:

+ Nhà ở thương mại thấp tầng: khoảng 567 căn, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở là 398.204,16 m<sup>2</sup>.

+ Nhà ở thương mại cao tầng: khoảng 2.433 căn, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở là 152.110,95 m<sup>2</sup>.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không có.

**4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:** Nhà đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy mô kiến trúc xây dựng, chi tiết theo 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:**

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi Dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao



lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác sử dụng theo quy định (trừ hệ thống cấp nước sinh hoạt và hệ thống điện hạ thế).

+ Đối với hệ thống cấp nước sinh hoạt: Nhà đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Cấp nước Hải Phòng hoặc một đơn vị tương tự có đủ năng lực để quản lý, vận hành hệ thống cấp nước sinh hoạt của dự án.

+ Đối với hệ thống cấp điện sinh hoạt: Nhà đầu tư tiếp tục quản lý tài sản hình thành của dự án đối với hệ thống cấp điện sinh hoạt, ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng hoặc chuyển nhượng quyền quản lý vận hành cho một đơn vị tương tự có đủ năng lực để quản lý, vận hành hệ thống điện sinh hoạt.

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

### **5. Vốn đầu tư của dự án:**

- Tổng vốn thực hiện dự án: **10.700 tỷ đồng** (bằng chữ: Mười nghìn, bảy trăm tỷ đồng), trong đó:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 1.605 tỷ đồng (tương đương 15% tổng vốn đầu tư).

+ Vốn huy động (vốn vay và huy động hợp pháp khác): 9.095 tỷ đồng (tương đương 85% tổng vốn đầu tư).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm, kể từ khi được Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy phép đầu tư số 2484/GP ngày 31/5/2005.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng.

### **8. Tiến độ thực hiện dự án:**

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

**8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:** Ngày 17/01/2026, trong đó phân kỳ thực hiện đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Đến ngày 17/01/2026, tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng 9/2024 đến ngày 17/01/2026, đầu tư xây dựng phần nhà ở thấp tầng.

- Giai đoạn 3: Năm 2025 đến ngày 17/01/2026, đầu tư các công trình còn lại tuân thủ quy mô, kiến trúc xây dựng được phê duyệt.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Không có.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

**1. Công ty TNHH Hưng Ngân Hải Phòng có trách nhiệm:**

- Triển khai Dự án theo đúng quy hoạch, tiến độ được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch, điện lực, quản lý và sử dụng vốn nhà nước, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, quốc phòng - an ninh, thuế và pháp luật có liên quan.

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

- Hoàn thành thủ tục bảo đảm thực hiện Dự án trong thời gian 30 ngày sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

- Phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện các thủ tục về môi trường trong quá trình triển khai các bước tiếp theo để thực hiện dự án 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 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 chế độ 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 các dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Bàn giao lại 10% diện tích đất ở trong phạm vi dự án theo ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng tại Thông báo số 131/TB-VP ngày 02/4/2024 và Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Dành lại tối thiểu 10% diện tích đất ở của dự án không đầu tư xây dựng công trình cho đến khi Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phương án bàn giao lại 10% diện tích đất ở trong phạm vi dự án.

- Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phương án bàn giao lại 10% diện tích đất ở trong phạm vi dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo cam kết tại Văn bản số 72/CV-HNHP ngày 03/4/2024 và rà soát nội dung dự án để thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định.



## 2. Các Sở, ngành, địa phương liên quan có trách nhiệm:

- Giao các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Lao động - Thương binh và Xã hội, Cục Thuế thành phố, Công an thành phố; Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm được quy định tại Quyết định này; thực hiện quản lý nhà nước và giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phương án xử lý đối với 10% diện tích đất xây dựng nhà ở tại Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 24/03/2022.

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh có trách nhiệm theo dõi, giám sát quá trình triển khai dự án, đảm bảo việc nhà đầu tư dành lại tối thiểu 10% diện tích đất ở của dự án không đầu tư xây dựng công trình cho đến khi Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phương án xử lý đối với 10% diện tích đất xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án theo nội dung nhà đầu tư đã cam kết tại Văn bản số 72/CV-HNHP ngày 03/4/2024.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động Dự án trong trường hợp nhà đầu tư không thực hiện bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

## 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 đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận Dương Kinh, Công ty TNHH Hưng Ngân Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp một bản cho Công ty TNHH Hưng Ngân Hải Phòng và một bản 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;
- Lưu: VT, XD5. ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân