

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (NOXH02) tại phường Duy Hà, tỉnh Ninh Bình
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ/CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15/5/2026 của Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam và xúc tiến đầu tư;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 349/TTr-SXD ngày 22 tháng 5 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 4754/BC-SXD ngày 22 tháng 5 năm 2026, Báo cáo thẩm định bổ sung số 4846/BC-SXD ngày 24 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư với những nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư:

- Tên doanh nghiệp: Công ty CP Đầu tư xây dựng Trung Đông.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700306314 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam (cũ) cấp lần đầu ngày 01/04/2009 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 29/7/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 3 Nguyễn Quốc Hiệu, phường Phú Lý, tỉnh Ninh Bình.
- Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp: Ông Nguyễn Mạnh Hùng; Chức danh: Giám đốc; Sinh ngày: 01/5/1987; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số: 035087005977; Ngày cấp 13/8/2021; Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (NOXH02) tại phường Duy Hà, tỉnh Ninh Bình.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Duy Hà, tỉnh Ninh Bình.

4. Mục tiêu dự án:

- Góp phần đáp ứng mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023; đồng thời góp phần hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 đã được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026.

- Tạo điều kiện để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có chỗ ở an toàn, nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

- Cùng với việc giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, Dự án sẽ góp phần cân đối cung - cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, từ đó tác động hạ giá thành phân khúc nhà ở thương mại, giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn.

5. Quy mô dự án:

5.1. Quy mô dân số: Khoảng 2.561 người.

5.2. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 13.300,00 m² (1,33ha).
- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến: Đất xây dựng công trình khoảng 4.782,0 m², diện tích công viên cây xanh khoảng 2.668,0 m², diện tích giao thông, sân đường nội bộ khoảng 5.850,0 m².

5.3. Quy mô đầu tư xây dựng: Xây dựng 03 khối chung cư nhà ở xã hội 15 tầng nổi, 01 tầng hầm; trạm biếp áp; cây xanh cảnh quan, sân đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật nằm trong ranh giới dự án, cụ thể:

- Tổng diện tích đất xây dựng công trình: khoảng 4.782 m²; trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội: khoảng 4.712 m², diện tích đất xây dựng trạm biếp áp và máy phát điện khoảng: 70 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 50.646 m², Trong đó: Diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội: khoảng 44.002 m²; diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại: khoảng 6.644 m².

- Tổng số căn hộ chung cư nhà ở xã hội dự kiến: 819 căn hộ.

(Quy mô, kết cấu, giải pháp thiết kế công trình được xác định chính xác tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; đối với phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại ưu đãi chủ đầu tư luôn phải đảm bảo không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án, không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư)

6. Vốn đầu tư dự án: 1.067.389,509 triệu đồng (Một nghìn không trăm sáu mươi bảy tỷ ba trăm tám mươi chín triệu năm trăm linh chín nghìn đồng), cụ thể:

- Vốn góp từ nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án: 394.294,009 triệu đồng (Ba trăm chín mươi tư tỷ hai trăm chín mươi tư triệu không trăm linh chín nghìn đồng) (tương đương khoảng 36,94% tổng vốn đầu tư).

- Vốn vay, huy động hợp pháp khác: 673.095,500 triệu đồng (Sáu trăm bảy mươi ba tỷ không trăm chín mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) (tương đương khoảng 63,06% tổng vốn đầu tư).

- Nguồn vốn: Nguồn vốn của nhà đầu tư và nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất.

8. Tiến độ thực hiện: Năm 2026 - 2028, cụ thể:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

+ Thủ tục về đất đai và thủ tục xây dựng: Quý III năm 2026.

+ Thi công xây dựng công trình từ Quý III/2026 đến Quý IV/2028.

+ Bàn giao đưa công trình vào hoạt động: Từ Quý IV/2028.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ: Dự án được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và các tài liệu có liên quan; chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô Dự án đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt, với chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh...đảm bảo thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật và trách nhiệm giải trình về các nội dung liên quan đảm bảo theo đúng quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*hướng dẫn, kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, giao thông, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Tổ chức lập, cập nhật, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn Chủ đầu tư, đơn vị liên quan khẩn trương thực hiện các thủ tục quy hoạch, đầu tư, xây dựng,..đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận và triển khai các thủ tục liên quan đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch; hoàn thiện toàn bộ các thủ tục liên quan để triển khai thực hiện dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu, tham mưu đề xuất phương án đầu tư, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*hướng dẫn, kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực tài chính, đầu tư,...đối với dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên và Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (NOXH02) tại phường Duy Hà, tỉnh Ninh Bình theo đề xuất, tham mưu của Sở Xây dựng đảm bảo triển khai các thủ tục của dự án tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định; theo chức năng, nhiệm vụ, tham mưu xác định các nghĩa vụ về tài chính, ưu đãi đầu tư (*nếu có*) của nhà đầu tư theo quy định và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước của đơn vị.

- Chủ trì phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra công tác quản lý, xử lý tài sản công liên quan đến quá trình thực hiện dự án (*nếu có*).

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*hướng dẫn, kiểm tra, giám*

sát...) về lĩnh vực đất đai, môi trường, thủy lợi và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Chủ trì kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư giải quyết các thủ tục, chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh, ưu đãi đầu tư (*nếu có*) và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước của đơn vị.

4. Ủy ban nhân dân phường Duy Hà

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc thực hiện quản lý nhà nước trên địa bàn; chủ động kiểm tra, giám sát, nắm bắt tình hình triển khai Dự án; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện, hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai và các thủ tục, nội dung khác có liên quan theo quy định thuộc chức năng quản lý nhà nước của đơn vị; kịp thời hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án; tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (*qua Sở Xây dựng*) đối với các nội dung vượt thẩm quyền.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc nghiên cứu, đề xuất phương án đầu tư, đấu nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án nhà ở xã hội.

- Theo dõi, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Dự án, bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Rà soát, cập nhật nhu cầu sử dụng đất của Dự án vào chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương giai đoạn 2026 - 2030 theo quy định; cập nhật quy hoạch đô thị và nông thôn theo thẩm quyền.

5. Chủ đầu tư dự án (Công ty CP Đầu tư xây dựng Trung Đông)

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Triển khai thực hiện dự án theo Quyết định này và các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, nhà ở xã hội, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

- Lập, trình hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; Lập, trình thẩm duyệt quy hoạch, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế - dự toán và thi công các hạng mục công trình để đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, xây dựng, chi phí và phòng cháy, chữa cháy theo quy định. Chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu đánh giá các chỉ số về hiệu quả dự án, để tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư, giá trị tổng mức đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

- Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện và có biện pháp kiểm soát chất lượng công trình nhà ở xã hội trong quá trình khảo sát, lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình và các công việc liên quan trong quá trình triển khai dự án, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm có liên quan đến dự án đầu tư nhà ở xã hội và khu đô thị (*hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các điều kiện liên quan ... để khẩn trương nghiệm thu, bàn giao khu đất nhà ở xã hội thuộc dự án đô thị ...*) theo quy định của pháp luật. Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ được cấp, nếu chậm triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo quy định (*Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ...*) trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên Trang thông tin điện tử của Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Chỉ được triển khai thực hiện đầu tư, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm bất động sản khi đã đảm bảo đầy đủ hồ sơ, thủ tục, đủ điều kiện có liên quan theo đúng quy định pháp luật; chịu trách nhiệm về việc rà soát, thực hiện các thủ tục đảm bảo các điều kiện của tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Lập và gửi báo cáo về tình hình thực hiện và hoạt động của dự án định kỳ hàng quý, hàng năm theo quy định tại Điều 47 Luật Đầu tư năm 2025, nội dung báo cáo theo Điều 94 Nghị định 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời, lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư gửi về Sở Tài chính theo quy định tại Điều 94 Nghị định 19/2026/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, b, c và d khoản 6 Điều 99 Nghị định 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ, thực hiện báo cáo trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư và các báo cáo khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và quy định thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Các sở, ban, ngành liên quan:

Theo chức năng nhiệm vụ phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện các thủ tục của dự án; kiểm tra, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ban, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công an tỉnh, Thuế tỉnh Ninh Bình; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Duy Hà; Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Trung Đông (*người đại diện theo pháp luật*) và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi 01 (*một*) bản cho Công ty CP Đầu tư xây dựng Trung Đông và 01 (*một*) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (*để b/c*);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,4,5,8;
- Lưu: VT, VP8_(D).

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

Trần Anh Dũng