

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày / /2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐND ngày 25/02/2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc thông qua bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 04/02/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị S1, tỷ lệ 1/5000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu A6 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông);

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 2211/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt cập nhật danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (Đợt 5);

Căn cứ Nghị quyết số 37-NQ/ĐU ngày 30/12/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố về cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố ngày 05/12/2025;

Căn cứ đề nghị của Công ty cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành tại văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư ngày 19/4/2025 và văn bản giải trình số 172/2025/TA-PTDA ngày 25/08/2025 kèm theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại ô A6 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S1, xã Tân Hội và Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng (nay thuộc xã Ô Diên), thành phố Hà Nội;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Bộ Quốc phòng (Văn bản số 2864/BQP-TM ngày 24/5/2025); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Văn bản số 1941/QHKT-TH ngày 08/5/2025); Sở Xây dựng (Văn bản số 5582/SXD-PTĐT ngày 19/5/2025); Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 2543/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 26/5/2025), UBND huyện Đan Phượng (trước sắp xếp - Văn bản số 1078/UBND-TCKH ngày 28/5/2025); Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an (Văn bản số 6598/ANKT-GTXD ngày 29/5/2025); UBND xã Ô Diên (Văn bản số 545/UBND-KT ngày 11/9/2025) và Sở Tài chính tại Báo cáo số 12834/BC-STC ngày 15/10/2025, Văn bản số 14992/STC-HTĐT ngày 25/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại ô A6 thuộc quy hoạch phân khu S1, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội với nội dung như sau:

1. Tên dự án đầu tư: Xây dựng Khu đô thị tại ô A6 thuộc quy hoạch phân khu S1, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

2. Địa điểm xây dựng: Tại ô A6 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị S1, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu đô thị văn minh hiện đại và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kết hợp với tổ hợp thương mại, thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí; thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế đô thị tạo môi trường sống hiện đại đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.

4. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

5. Quy mô đầu tư: Tổng diện tích đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư là khoảng 29,6ha; Xác định theo 03 quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Đan Phượng (trước sắp xếp) phê duyệt tại Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 15/5/2025, Quyết định số 3182/QĐ-UBND ngày 16/5/2025, Quyết định số 4325/QĐ-UBND ngày 20/6/2025; cụ thể:

5.1. Quy mô phân khu phía Bắc:

Diện tích đất khoảng 89.574 m²; mật độ xây dựng gộp khoảng 42,26%; Diện tích xây dựng: 35.260 m²; tầng cao từ 1-24 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng 416.410 m² (không bao gồm tum và ban công); hệ số sử dụng đất gộp khoảng 3,88 lần; Số căn: 2.668 căn; Dân số khoảng 5.834 người, trong đó:

5.1.1. Đất nhóm nhà ở: Diện tích đất khoảng: 62.123 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 53,44%; Diện tích xây dựng khoảng: 33.197 m²; Tầng cao: từ 5-24 tầng (không bao gồm tum và ban công); Tổng diện tích sàn khoảng: 397.621

m² (không bao gồm tum và ban công); Số căn: 2.668 căn; Dân số khoảng 5.834 người bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề: Diện tích đất khoảng: 11.510 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 86,08%; Diện tích xây dựng khoảng: 9.908 m²; Tầng cao: 5 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 49.541 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 4,30 lần; Số căn: 133 căn; Dân số khoảng 532 người.

- Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Diện tích đất khoảng: 38.059 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 47,65%; Diện tích xây dựng khoảng: 18.134 m²; Tầng cao: 24 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 320.325 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 6,34 lần; Số căn hộ: 2.303 căn; Dân số khoảng 4.606 người.

- Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất khoảng: 12.554 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 41,07%; Diện tích xây dựng khoảng: 5.155 m²; Tầng cao: 07 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 27.754 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 2,21 lần; Số căn hộ: 232 căn; Dân số khoảng 696 người.

5.1.2. Đất công cộng (chức năng thương mại - sinh hoạt công đồng): Diện tích đất khoảng: 4.912 m²; Mật độ xây dựng khoảng: 40%; Diện tích xây dựng khoảng: 1.965 m²; Tầng cao: 03 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 15.719 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất 1,20 lần.

5.1.3. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Diện tích đất khoảng: 2.909 m²; Diện tích xây dựng khoảng: 97,47 m²; Tầng cao: 01 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 97,47 m²; Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần.

5.1.4. Đất bãi đỗ xe: Diện tích đất khoảng 8.000 m².

5.1.5. Đất giao thông: Diện tích đất khoảng 11.629 m²

5.2. Quy mô phân khu Trung tâm:

Diện tích đất khoảng: 107.422 m²; Mật độ xây dựng gộp: khoảng 26,3%; Diện tích xây dựng khoảng: 27.967 m²; Tầng cao: 1-24 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 225.772 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất gộp: 2,1 lần; Số căn: 1.307 căn; Dân số khoảng 3.182 người, trong đó:

5.2.1. Đất nhóm nhà ở: Diện tích đất khoảng: 66.071 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 41,29%; Diện tích xây dựng khoảng: 27.283 m²; Tầng cao: 3-24 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 225.089 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 3,41 lần; Số căn: 1.307 căn; Dân số khoảng 3.182 người; gồm:

- Đất nhà ở liền kề: Diện tích đất khoảng: 17.497 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 86,61%; Diện tích xây dựng khoảng: 15.155 m²; Tầng cao: 05 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 75.775 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 4,33 lần; Số căn: 194 căn; Dân số khoảng 776 người.

- Đất nhà ở biệt thự: Diện tích đất khoảng: 2.790m²; Mật độ xây dựng: khoảng 66,75%; Diện tích xây dựng khoảng: 1.862,33m²; Tầng cao: 03 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 5.586,98m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 2 lần; Số căn: 12 căn; Dân số khoảng 48 người.

- Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Diện tích đất khoảng: 13.365 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 41,55%; Diện tích xây dựng khoảng: 5.554 m²; Tầng cao: 24 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 121.547 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 7,09 lần; Số căn hộ: 945 căn; Dân số khoảng 1.890 người.

- Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất khoảng: 8.432 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 41,48%; Diện tích xây dựng khoảng: 3.498 m²; Tầng cao: 07 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 18.678 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 2,22 lần; Số căn hộ: 156 căn; Dân số khoảng 468 người.

- Đất công cộng (chức năng thương mại - sinh hoạt cộng đồng): Diện tích đất khoảng: 2.663 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích đất xây dựng khoảng: 1.065 m²; Tầng cao: 03 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 3.195 m² (không bao gồm tum và ban công); Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Đất cây xanh nhóm ở: Diện tích đất khoảng: 4.083,03 m².

- Đất cây xanh cách ly: Diện tích đất khoảng: 790 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất khoảng: 394 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích đất xây dựng khoảng: 157 m²; Tầng cao: 01 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 157 m²; Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần;

- Đất giao thông nhóm ở: Diện tích đất khoảng: 16.055 m²

5.2.2. *Đất cây xanh đơn vị ở*: Diện tích đất khoảng: 13.679 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 5%; Diện tích đất xây dựng khoảng: 684 m²; Tầng cao: 01 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 684 m²; Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

5.2.3. *Đất sông suối, kênh mương*: Diện tích đất khoảng: 311 m².

5.2.4. *Đất bãi đỗ xe*: Diện tích đất khoảng: 7.903 m².

5.2.5. *Đất giao thông phân khu*: Diện tích đất khoảng: 19.458 m².

5.3. Quy mô phân khu phía Nam:

Diện tích đất khoảng: 99.095 m²; Mật độ xây dựng gộp: khoảng 37,62%; Diện tích xây dựng khoảng: 37.282 m²; Tầng cao: 1-8 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 179.674 m² (không bao gồm tầng tum); Hệ số sử dụng đất gộp: 1,81 lần; Số căn: 563 căn; Dân số khoảng 1.868 người, trong đó:

5.3.1. *Đất nhóm nhà ở*: Diện tích đất khoảng: 44.605 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 75,56%; Diện tích xây dựng khoảng: 33.702 m²; Tầng cao: 5-8 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 172.971 m² (không bao gồm tầng tum); Hệ số sử dụng đất: 3,88 lần; Số căn: 563 căn; Dân số khoảng 1.868 người; gồm:

- Đất nhà ở liền kề: Diện tích đất khoảng: 35.685 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 84,45%; Diện tích xây dựng khoảng: 30.134 m²; Tầng cao: 05 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 150.671 m² (không bao gồm tầng tum); Hệ số sử dụng đất: 4,22 lần; Số căn: 371 căn; Dân số khoảng 1.484 người.

- Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất khoảng: 8.920 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích xây dựng khoảng: 3.568 m²; Tầng cao: 08 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 22.300 m² (không bao gồm tum); Hệ số sử dụng đất: 2,50 lần; Số căn hộ: 192 căn; Dân số khoảng 384 người.

5.3.2. *Đất giáo dục (trường mầm non)*: Diện tích đất khoảng: 7.006 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích xây dựng khoảng: 2.802 m²; Tầng cao: 02 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 5.605 m² (không bao gồm tum); Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

5.3.3. *Đất công trình công cộng (Sinh hoạt cộng đồng)*: Diện tích đất khoảng: 400 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích xây dựng khoảng: 160 m²; Tầng cao: 03 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 480 m² (không bao gồm tum); Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

5.3.4. *Đất cây xanh*: Diện tích đất khoảng: 6.408 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 3,18%; Diện tích xây dựng khoảng: 204 m²; Tầng cao: 01 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 204 m²; Hệ số sử dụng đất: 0,03 lần.

5.3.5. *Đất cây xanh cách ly*: Diện tích đất khoảng: 884 m²

5.3.6. *Đất mặt nước*: Diện tích đất khoảng: 1.191 m².

5.3.7. *Đất hạ tầng kỹ thuật*: Diện tích đất khoảng: 1.035 m²; Mật độ xây dựng: khoảng 40%; Diện tích xây dựng khoảng: 414 m²; Tầng cao: 01 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng: 414 m²; Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

5.3.8. *Đất bãi đỗ xe*: Diện tích đất khoảng: 3.871 m²

5.3.9. *Đất giao thông*: Diện tích đất khoảng: 33.694 m² (trong đó đất giao thông phân khu: 6.155 m² và đất giao thông nội bộ: 27.539 m²).

6. Vốn đầu tư: Khoảng 7.640,038 tỷ đồng; trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư chiếm tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư Dự án, tương ứng khoảng 1.146,006 tỷ đồng; còn lại khoảng 6.494,032 tỷ đồng sử dụng vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

7. Tiến độ thực hiện: Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2029; trong đó:

- Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

- Từ Quý I/2026 đến Quý IV/2029: Triển khai đầu tư; hoàn thiện đưa Dự án vào khai thác, vận hành.

8. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được UBND thành phố Hà Nội giao đất, cho thuê đất.

9. Cơ chế đầu tư: Theo quy định pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện Dự án theo quy định.

2. UBND xã Ô Diên: Rà soát các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đảm bảo phù hợp các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, căn cứ chủ trương đầu tư được chấp thuận để lập hồ sơ mời thầu và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình, quy định.

3. Sở Xây dựng: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác các sản phẩm nhà ở (các loại hình nhà ở, phân khúc nhà

ở, hình thức kinh doanh) và các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố, phù hợp các nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận; chưa xem xét cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Tổng hợp, tham mưu UBND thành phố Hà Nội việc báo cáo HĐND thành phố Hà Nội cho phép bổ sung Dự án tại Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; làm cơ sở hoàn thiện hồ sơ mời thầu và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục đất đai, môi trường đảm bảo phù hợp quy định pháp luật, phù hợp

5. Các Sở, Ngành Thành phố và UBND xã Ô Diên:

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và đề nghị của cơ quan chủ trì phối hợp thực hiện việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư được chấp thuận.

6. Công ty cổ phần Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và hợp pháp của thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

7. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước theo quy định, thực hiện đầu tư, kinh doanh theo đúng quy hoạch và nội dung về chủ trương đầu tư, tiến độ được chấp thuận. Đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định, nội dung đầu tư, cam kết đầu tư và hoàn thành trước khi hoàn thành công trình nhà ở. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực; lập phương án trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị. Chỉ được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại cho người nước ngoài sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đảm bảo vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện Dự án trong suốt quá trình triển khai đầu tư theo quy định.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình; không được chuyển đơn vị khác thực hiện Dự án khi chưa được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

- Thực hiện công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội; chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đầu tư trình phê duyệt.

- Quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp các dịch vụ công ích cho dân cư: Cung cấp nước sạch, thoát nước, cấp điện sinh hoạt, duy trì vệ sinh môi trường và chiếu sáng, quản lý cây xanh, bảo vệ trật tự an ninh theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch - Kiến trúc, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Công an thành phố Hà Nội; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND xã Ô Diên; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được gửi cho UBND xã Ô Diên một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản được lưu tại Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như mục 2 Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VP UBND TP: CVP; các PCVP;
- các Phòng ĐT, NNMT; TH;
- Lưu: VT, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn