

Số: 59/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Về chủ trương đầu tư dự án chỉnh trang đô thị khu Mả Lạng và
Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành,
Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT)**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOÁ XI, KỲ HỌP THỨ BA**

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

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai (theo Văn bản hợp nhất số 133/VBHN-VPQH ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Văn phòng Quốc hội);

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 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 98/2023/QH15

ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 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 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 312/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT;

Xét Tờ trình số 771/TTr-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quyết định chủ trương đầu tư dự án chỉnh trang đô thị khu Mả Lạn và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT); Báo cáo thẩm tra số 223/BC-BKTNS ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận thống nhất của các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án chỉnh trang đô thị khu Mả Lạn và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) với các nội dung sau:

1. Mục tiêu dự án:

Chỉnh trang đô thị, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư (bao gồm nhà chung cư là nhà ở xã hội và nhà ở thấp tầng) nhằm thực hiện mục tiêu chỉnh trang đô thị, giải quyết nhu cầu nhà ở cấp bách của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, không nhằm mục đích kinh doanh thương mại, góp phần cải thiện điều kiện sống của người dân, nâng cao mỹ quan kiến trúc đô thị, góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ thể hóa Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong kỷ nguyên mới đã xác định nhiệm vụ xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị đặc biệt phát triển văn minh, hiện đại, có chất lượng sống cao; trong đó yêu cầu thực hiện đồng bộ các giải pháp về chỉnh trang đô thị, cải thiện môi trường sống và nâng cao đời sống người dân.

Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị khu vực trung tâm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 theo định hướng phát triển đô thị hiện đại, bền vững và phù hợp mô hình TOD; từng bước cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu có mật độ dân cư cao, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã xuống cấp, không bảo đảm yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và chất lượng sống của người dân tại khu vực trung tâm Thành phố.

2. Dự kiến quy mô, địa điểm thực hiện dự án:

Dự án bao gồm 02 khu, cụ thể như sau:

2.1. Khu Mả Lạng, phường Cầu Ông Lãnh:

- *Phạm vi dự án và địa điểm thực hiện:* được giới hạn bởi các tuyến đường Nguyễn Trãi, Trần Đình Xu và Nguyễn Cư Trinh thuộc phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Quy mô dự kiến:* Dự án chỉnh trang đô thị, trong đó đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (trường học liên cấp 1-2) và xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư (bao gồm nhà chung cư là nhà ở xã hội khoảng 38 tầng với 1.400 căn hộ và nhà ở thấp tầng khoảng 93 căn) theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (các hạng mục công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).

2.2. Khu Chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành:

- *Phạm vi dự án và địa điểm thực hiện*: được giới hạn bởi các tuyến đường Nguyễn Thái Học, Võ Văn Kiệt, Yersin và Hẻm 3 Yersin thuộc phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Quy mô dự kiến*: Dự án chỉnh trang đô thị, trong đó đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư (bao gồm nhà chung cư là nhà ở xã hội khoảng 35 tầng với 760 căn hộ) theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (các hạng mục công trình sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).

3. Dự kiến tiến độ xây dựng công trình, thời hạn hợp đồng dự án:

Dự kiến tiến độ xây dựng: Từ năm 2026 đến năm 2029 (khởi công quý III năm 2026, hoàn thành công trình quý IV năm 2028, bàn giao đưa vào khai thác, vận hành năm 2029).

Dự kiến thời hạn Hợp đồng dự án: 05 năm, kể từ ngày Hợp đồng dự án có hiệu lực.

4. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án: khoảng 42.090,5 m², trong đó:

- Khu Mả Lạng, phường Cầu Ông Lãnh: khoảng 37.740,5 m².
- Khu Chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành: khoảng 4.350,0 m².

5. Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP: Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất kết hợp thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Trong đó, giá trị thanh toán bằng quỹ đất tương ứng khoảng 10.734,657 tỷ đồng, giá trị thanh toán bằng ngân sách Thành phố tương ứng khoảng 5.634,796 tỷ đồng (chỉ sử dụng khi giá trị quỹ đất dự kiến không đủ thanh toán cho nhà đầu tư).

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: dự kiến khoảng **16.369,453** tỷ đồng (bằng chữ: Mười sáu nghìn, ba trăm sáu mươi chín tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu đồng).

7. Sơ bộ phương án tài chính của dự án:

- Cơ cấu nguồn vốn: Nhà đầu tư tự huy động 100% vốn để đầu tư dự án. Trong đó, vốn chủ sở hữu 15%; Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác 85%.

- Vốn nhà nước trong dự án: không sử dụng vốn Nhà nước trong quá trình đầu tư xây dựng dự án

Chi phí chuẩn bị Dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP). Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án không được lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm hoàn trả chi phí chuẩn bị dự án cho nhà đầu tư đề xuất dự án.

8. Tên cơ quan có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Tên Nhà đầu tư đề xuất dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết và chịu trách nhiệm:

- Toàn diện trước pháp luật, Hội đồng nhân dân Thành phố về sự phù hợp, tính chính xác của nội dung, thông tin, số liệu, hồ sơ trình chủ trương đầu tư dự án.

- Tổ chức công bố thông tin quyết định chủ trương đầu tư; thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định.

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư, Nghị quyết số 260/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 243/2025/NĐ-CP, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

- Bảo đảm việc xác định đúng quỹ đất, giá trị quỹ đất, hạng mục dự kiến thanh toán bằng quỹ đất; xác định giá trị, hạng mục thanh toán bằng ngân sách nhà nước cho nhà đầu tư; xác định cơ chế quản lý tài chính, cơ chế thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án theo đúng quy định tại Nghị định số 257/2025/NĐ-CP, Nghị định số 312/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn có liên quan, không để thất thoát, lãng phí tài sản, ngân sách nhà nước.

- Rà soát các số liệu tổng mức đầu tư, phương án tài chính; các ưu đãi, đảm bảo đầu tư được xác định chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP).

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo cần thực hiện đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, tiêu chuẩn, quy chuẩn, phương án quản lý, khai thác, phương án thiết kế, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật...

- Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, đối thoại để người dân đồng thuận. Xây dựng phương án bố trí tái định cư, giải quyết việc làm và ổn định đời sống cho người dân bị ảnh hưởng, tác động của dự án theo quy định.

- Tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc các công trình của dự án thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, Kỳ họp thứ ba thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2026 và có hiệu lực thi hành từ ngày thông qua./.

Nơi nhận: 

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN TP;
- Đại biểu Hội đồng nhân dân TP;
- Các sở, ban, ngành TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND TP;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp xã;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, (P.CTHĐND-LKieu).



CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh