

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất**  
**để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;  
Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về  
việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu  
tư;*

*Căn cứ Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh về  
việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh  
thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số  
1269/SKHĐT-TTXX ngày 22/7/2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa  
chọn nhà đầu tư như Phụ lục chi tiết số 1 và 2 kèm theo.

**Điều 2.** Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ  
quan có liên quan tổ chức công bố danh mục dự án; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh  
nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án và báo cáo UBND tỉnh theo đúng  
quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu  
tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch; Chủ tịch UBND  
huyện Tuy Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách  
nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K1.

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

**Phan Cao Thắng**

## **Phụ lục 01**

# **DANH MỤC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2020 THÔNG TIN DỰ ÁN VÀ TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ VÀ DU LỊCH SINH THÁI DIÊM VÂN, HUYỆN TUY PHƯỚC**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND  
ngày ...../...../2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

## **I. Thông tin dự án**

**1. Tên dự án:** Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân.

**2. Địa điểm:** Xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

**3. Diện tích:** 130ha. Trong đó: Khu đô thị 57,7ha; Khu du lịch sinh thái 72,3ha.

## **4. Mục tiêu đầu tư:**

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước; khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan và khí hậu khu vực sông nước ven đầm Thị Nại.

- Xây dựng mới một khu đô thị hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; hình thành các công trình nhà ở với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và phù hợp với chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

- Xây dựng khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp, góp phần phát triển du lịch tỉnh Bình Định.

## **5. Quy mô đầu tư:**

- Khu đô thị: Đầu tư xây dựng khu biệt thự mới trên phần diện tích đất khoảng 57,7ha bao gồm các công trình: Khu nhà ở thấp tầng biệt thự, kiến trúc hiện đại; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh; xây dựng các công trình dịch vụ xã hội đô thị đảm bảo cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cư dân trong và ngoài khu đô thị.

- Khu du lịch: Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái trên phần diện tích khoảng 72,3ha bao gồm các công trình: Công viên chuyên đề, quảng trường nhạc nước; đất bảo tàng, ruộng muối; đất công viên hoa thực vật và khu vui chơi; du thuyền phục vụ du lịch, bãi đậu xe; công viên sinh thái rừng ngập mặn (*giữ nguyên hiện trạng hệ sinh thái rừng ngập mặn*); khách sạn 05 sao; đất khu resort và bungalow,... để phục vụ du lịch.

## **6. Mục đích và hình thức sử dụng đất:**

- Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

- Đối với đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông: Nhà nước tạm bàn giao để Chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành thì Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai.

**7. Tổng mức đầu tư dự án:** 4.952.393.212.105 đồng (*Bốn nghìn chín trăm năm mươi hai tỷ, ba trăm chín mươi ba triệu, hai trăm mười hai nghìn, một trăm lẻ năm đồng*), trong đó: Tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 4.344.698.993.000 đồng (*chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*), trong đó: Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m2): 607.694.219.105 đồng.

**8. Nguồn vốn đầu tư:** Vốn đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách, bao gồm: vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư, vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.

**9. Giá trị tạm tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3):** 85.853.531.000 đồng (Đây là giá trị nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành).

Sau khi Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Thông tư hướng dẫn cụ thể về cách tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3), Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan rà soát và xác định lại giá trị m3 cho phù hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh. Trường hợp giá trị m3 sau khi tính toán lại cao hơn giá trị m3 được nhà đầu tư trúng thầu đề xuất thì nhà đầu tư trúng thầu phải nộp bổ sung chênh lệch giá trị m3; trường hợp giá trị m3 sau khi tính toán lại thấp hơn giá trị m3 được nhà đầu tư trúng thầu đề xuất thì ngân sách nhà nước không phải hoàn trả chênh lệch cho nhà đầu tư trúng thầu.

**10. Thời hạn hoạt động dự án:** 50 năm.

**11. Tiến độ đầu tư:** 2020 - 2025.

**12. Thời hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:** 30 ngày, kể từ ngày Danh mục dự án có sử dụng đất được đăng tải công khai trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia.

**13. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:**

Tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất của dự án, các nguồn thu ngân sách khác từ các loại thuế, các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và các hoạt động khác. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.

Hình thành khu đô thị mới hiện đại, góp phần phát triển đô thị huyện Tuy Phước, phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng không gian kiến trúc đô thị, cải thiện cảnh quan, môi trường đô thị.

Hình thành khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp, nâng cao chất lượng và góp phần phát triển du lịch của địa phương.

Đáp ứng nhu cầu về lao động, việc làm cho người lao động.

## **II. Quy định chung**

### **1. Đối tượng dự tuyển:**

a) Các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng áp dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 và thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai 2013 được nộp Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo Quyết định này.

b) Trường hợp liên danh, các Nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh.

### **2. Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư:**

Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên trong liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đang xét hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền của nước mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp.

b) Hạch toán tài chính độc lập.

c) Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

d) Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu theo quy định tại Điều 2 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ.

e) Đã đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

g) Không đang trong thời gian bị cấm tham gia hoạt động đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

h) Tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đề xuất tối thiểu bằng tổng mức đầu tư theo quy định tại mục 7, phần I của Tiêu chí này. Nhà đầu tư phải chứng minh năng lực tài chính của mình không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất ( $M1 + M2$ ) bằng một trong ba cách sau:

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc cơ quan có thẩm quyền.

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ tham gia đấu thầu.

- Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

i) Nhà đầu tư chứng minh khả năng huy động vốn vay của mình không thấp hơn tổng mức đầu tư của dự án do mình đề xuất trừ phần vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

k) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn tỉnh Bình Định.

l) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

### **III. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư**

1. Văn bản đăng ký thực hiện dự án, bao gồm cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu hồ sơ đề xuất dự án không được chấp thuận;

2. Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

3. Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

### **IV. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư**

1. Việc tuyển chọn nhà đầu tư thông qua phương pháp chấm điểm. Thang điểm đánh giá là 100 điểm.

2. Các nhà đầu tư phải đảm bảo các nội dung quy định tại mục I, II, III thì mới được xét để chấm điểm.

### 3. Về đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư:

Các thành viên Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư tổ chức chấm điểm theo Tiêu chí đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm đã được phê duyệt. Số điểm bình quân của nhà đầu tư dự tuyển = Tổng số điểm của các thành viên Hội đồng lựa chọn chia (:) cho tổng số thành viên Hội đồng lựa chọn. Nhà đầu tư đạt từ 70 điểm trở lên được đánh giá là “đáp ứng yêu cầu” thực hiện dự án đầu tư.

Căn cứ kết quả đánh giá nói trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng) trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên “đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo điểm a, khoản 3, điều 13, Nghị định 25/2020/NĐ-CP.

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư “đáp ứng yêu cầu”: Thực hiện theo điểm b, khoản 3, điều 13, Nghị định 25/2020/NĐ-CP.

Việc tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư “đáp ứng yêu cầu” tại các điểm a, điểm b nói trên tuân thủ theo các hướng dẫn tại các điều khoản tại Chương IV, V của Nghị định 25/2020/NĐ-CP.

### V. Thang điểm đánh giá

#### BẢNG: TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM

| Số TT     | Tiêu chí                                                                                                                                      | Điểm tối đa      | Điểm chi tiết | Yêu cầu |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------|
| <b>I</b>  | <b>Năng lực tài chính</b>                                                                                                                     | <b><u>40</u></b> |               |         |
| <b>1</b>  | <b><i>Vốn chủ sở hữu</i></b>                                                                                                                  | <b>30</b>        |               |         |
|           | Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: Từ 15% đến < 20% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất                                             | 15               |               |         |
|           | Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: $\geq$ 20% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất                                                   | 30               |               |         |
| <b>2</b>  | <b><i>Khả năng thu xếp vốn vay</i></b>                                                                                                        | <b>10</b>        |               |         |
|           | Có chứng thư bảo lãnh hoặc cam kết xem xét tài trợ vốn của ngân hàng đối với phần vốn vay (huy động) còn lại sau khi đã trừ đi vốn chủ sở hữu | 10               |               |         |
| <b>II</b> | <b>Kinh nghiệm của nhà đầu tư</b>                                                                                                             | <b><u>50</u></b> |               |         |

|                  |                                                                                                                                                                   |                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | <b><i>Là chủ đầu tư của ít nhất 01 dự án có tính chất, lĩnh vực tương tự như dự án đang xét</i></b>                                                               | <b>20</b>         |  | Dự án có tính chất, lĩnh vực tương tự như đã nêu và đáp ứng điều kiện: Vốn chủ sở hữu mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò góp vốn hoặc vai trò chủ sở hữu phải đảm bảo phần giá trị vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia tối thiểu bằng 50% vốn chủ sở hữu dự án đang xét |
|                  | Quy mô dự án khu đô thị hoặc biệt thự nhà ở từ 40ha đến 100ha                                                                                                     | 10                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | Quy mô dự án khu đô thị >100ha                                                                                                                                    | 20                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2                | <b><i>Là chủ đầu tư dự án du lịch có công trình xây dựng khách sạn (được xếp hạng theo tiêu chí và chứng nhận của Tổng cục du lịch); đã đưa vào hoạt động</i></b> | <b>20</b>         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | Quy mô khách sạn: 4 sao                                                                                                                                           | 10                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | Quy mô khách sạn: 5 sao                                                                                                                                           | 20                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3                | <b><i>Là chủ đầu tư dự án khu du lịch quy mô 70ha trở lên</i></b>                                                                                                 | <b>10</b>         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>III</b>       | <b>Tiêu chí khác</b>                                                                                                                                              | <b><u>10</u></b>  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | Nhà đầu tư (hoặc đơn vị thành viên, hoặc thành viên liên danh) đã hoặc đang triển khai dự án tại Bình Định có tổng mức đầu tư trên 2.000 tỷ đồng                  | 10                |  | Có Quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                                                                   | <b><u>100</u></b> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## **VI. Thành phần Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư**

Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư gồm đại diện các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng), Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Du lịch; UBND huyện Tuy Phước./.

**Phụ lục 02**  
**BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG LỰA**  
**CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ VÀ DU LỊCH**  
**SINH THÁI ĐIỂM VÂN, HUYỆN TUY PHƯỚC**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số       /QĐ-UBND*  
*Ngày ...../...../2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

| STT | Các hoạt động cơ bản<br>trong lựa chọn nhà đầu<br>tư                                                                                                                                                                                                                                                                          | Thời gian thực<br>hiện<br>(theo kế hoạch) |                    | Thời gian<br>thực hiện<br>(theo thực tế) |                    | Số ngày<br>chênh lệch |                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Số<br>ngày                                | Tổng<br>số<br>ngày | Số<br>ngày                               | Tổng<br>số<br>ngày | Số<br>ngày            | Tổng<br>số<br>ngày |
| 1   | Thông báo đầy đủ các<br>thông tin liên quan đến<br>lựa chọn nhà đầu tư:<br><br>- Trên hệ thống mạng<br>đấu thầu quốc gia;<br><br>- Trên website Sở Kế<br>hoạch và Đầu tư tỉnh<br>Bình Định<br>www.skhdt.binhdinhh.gov.vn;<br><br>- Trên website Trung<br>tâm Xúc tiến Đầu tư<br>tỉnh Bình Định<br>www.binhdinhhinvest.gov.vn. | 27/7 - 30/7                               | 4                  |                                          |                    |                       |                    |
| 2   | Thành lập Hội đồng lựa<br>chọn nhà đầu tư và Tổ<br>công tác giúp việc Hội<br>đồng tuyển chọn.                                                                                                                                                                                                                                 | 30/7 - 08/8                               | 10                 |                                          |                    |                       |                    |
| 3   | - Tiếp nhận hồ sơ đăng<br>ký thực hiện dự án và<br>chuẩn bị các tài liệu cần<br>thiết phục vụ việc đánh<br>giá hồ sơ đăng ký;<br><br>- Thời gian kết thúc<br>việc nhận hồ sơ.                                                                                                                                                 | 30/7 - 28/8                               | 30                 |                                          |                    |                       |                    |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |   |  |  |  |  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---|--|--|--|--|
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mời nhà đầu tư xác nhận mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;</li> <li>- Thông báo hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ đến các nhà đầu tư;</li> <li>- Tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;</li> <li>- Lập Biên bản đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm.</li> </ul> | 31/8        | 1 |  |  |  |  |
| 5 | Tổng hợp thông tin nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, báo cáo UBND tỉnh kết quả đánh giá.                                                                                                                                                                                                                           | 01/9 - 07/9 | 7 |  |  |  |  |