

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2020

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 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 Nghị Quyết số 46/2019/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 của Hội đồng nhân dân về việc ban hành Danh mục công trình, dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và Danh mục công trình, dự án sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa, dưới 20 ha đất rừng phòng hộ, dưới 50 ha đất rừng sản xuất năm 2020 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, GPMB đối với phân khu NĐT-1 và NĐT-2 thuộc địa bàn phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới);

Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 785/SKHĐT-TTXX ngày 15/5/2020.

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 1, 2, 3, 4 chi tiết 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 quy định

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải; Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn 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;
- PVP QT;
- Lưu: VT, K1, K14.

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 NĐT 1 TÂY ĐƯỜNG QUỐC LỘ 19 (MỚI).

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

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị NĐT 1 Tây đường Quốc lộ 19 (mới).

2. Địa điểm, giới cận, diện tích

- Địa điểm: Phân khu NĐT-1, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Đất mặt nước;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư và đất ruộng lúa;

+ Phía Đông giáp: Tuyến đường Quốc lộ 19 (mới);

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư và đường bê tông hiện hữu.

3. Diện tích: Khoảng 41 ha.

4. Mục tiêu đầu tư

Xây dựng mới một khu đô thị dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới) hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với tính chất chính là khu đô thị, dịch vụ thương mại trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông của tuyến Quốc lộ 19 (mới); hình thành các công trình nhà ở, thương mại-dịch vụ với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội hiện nay và trong tương lai.

+ Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần hoàn thành chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

+ Triển khai, thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước.

5. Quy mô đầu tư

Đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên phần diện tích đất khoảng 41ha bao gồm các công trình: Khu nhà ở thấp tầng (liên kế, biệt thự) khoảng 820 căn, nhà chung cư đồng bộ các chi tiêu về quy hoạch, kiến trúc, hiện đại; khu du lịch sinh

thái; 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.

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 công cộng, 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: 2.932,1 tỷ đồng (*Hai nghìn chín trăm ba mươi hai tỷ một trăm triệu đồng*), trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 2.300 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m2): 632,1 tỷ đồng.

8. 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. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm.

10. Tiến độ đầu tư: 08 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

11. 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.

12. 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 đô thị.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại, góp phần phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn, 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.

- 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 số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ 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:

2.1. 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.

2.2. Hạch toán tài chính độc lập.

2.3. 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.

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

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

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

2.7. 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 3 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 đăng ký đến khi kết thúc việc đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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 chi 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 tuyển 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 tuyển chọn chia (:) cho tổng số thành viên Hội đồng tuyển chọn. Nhà đầu tư đạt từ 80 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 Ủy ban nhân dân 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 số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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

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 số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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
I. Năng lực tài chính		<u>50</u>		
1	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<u>40</u>		
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: Từ 15% đến <20% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất	25		Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải chứng minh: 439,9 tỷ đồng.
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: $\geq 20\%$ tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất	40		
2	<i>Khả năng thu xếp vốn vay</i>	<u>10</u>		
	Có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng đối với phần vốn vay (huy động) còn lại sau khi đã trừ đi vốn chủ sở hữu	10		
II. Kinh nghiệm của nhà đầu tư		<u>40</u>		
	Nhà đầu tư tham gia góp vốn chủ sở hữu ít nhất 01 dự án quy mô từ 40 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp, đã đưa vào hoạt động.	20		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 tham gia
	Là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án quy mô từ 40 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp, đã đưa vào hoạt động.	40		

				tối thiểu bằng dự án đang xét
III	Tiêu chí khác	<u>10</u>		
	Nhà đầu tư có kinh nghiệm trong việc triển khai dự án có quy mô từ 40 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp tại Bình Định.	10		Đã đi vào hoạt động
TỔNG CỘNG		<u>100</u>		

VI. Thành phần Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư

Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư gồm đại diện lãnh đạo các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng), Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; UBND thành phố Quy Nhơn, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư./.

Phụ lục 02
BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG LỰA
CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NĐT 1
TÂY ĐƯỜNG QUỐC LỘ 19 (MỚI)
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày / /2020 của UBND tỉnh)

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày	Số ngày	Tổng số ngày	Số ngày	Tổng số ngày
1	Thông báo đầy đủ các thông tin liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư: - Trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; - Trên website Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định www.skhdt.binhdinhh.gov.vn ; - Trên website Trung tâm Xúc tiến Đầu tư tỉnh Bình Định www.binhdinhhinvest.gov.vn .	15 – 18/5	4				
2	Thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư và Tổ công tác giúp việc Hội đồng tuyển chọn.	18/5 – 27/5	10				
3	- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và chuẩn bị các tài liệu cần thiết phục vụ việc đánh giá hồ sơ đăng ký; - Thời gian kết thúc việc nhận hồ sơ	18/5 – 17/6	30				
4	- Mời nhà đầu tư xác nhận mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;	18/6	1				

	- Thông báo hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ đến các nhà đầu tư; - Tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; - Lập Biên bản đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm.						
	- Tổng hợp thông tin nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, báo cáo UBND tỉnh kết quả đánh giá.	19 – 25/6	7				

Phụ lục 03

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 NĐT 2 TÂY ĐƯỜNG QUỐC LỘ 19 (MỚI)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày /5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị NĐT 2 Tây đường Quốc lộ 19 (mới).

2. Địa điểm, giới cận, diện tích

- Địa điểm: Phân khu NĐT-2, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Khu tái định cư;

+ Phía Nam giáp: Đường Quốc lộ 19 (mới);

+ Phía Đông giáp: Tuyến đường lộ giới 30m;

+ Phía Tây giáp: Hành lang thoát lũ hạ lưu sông Hà Thanh.

3. Diện tích: Khoảng 32 ha.

4. Mục tiêu đầu tư

Xây dựng mới một khu đô thị dọc tuyến Quốc lộ 19 (mới) hiện đại về không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với tính chất chính là khu đô thị, dịch vụ thương mại trên cơ sở khai thác lợi thế về giao thông của tuyến Quốc lộ 19 (mới); hình thành các công trình nhà ở, thương mại-dịch vụ với kiến trúc và kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội hiện nay và trong tương lai.

+ Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần hoàn thành chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định.

+ Triển khai, thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc Quốc lộ 19 (mới) đoạn từ thành phố Quy Nhơn đến huyện Tuy Phước.

5. Quy mô đầu tư

Đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên phần diện tích đất khoảng 32ha bao gồm các công trình: Khu nhà ở thấp tầng (liên kế, biệt thự, shophouse) khoảng 1.920 căn, nhà chung cư, khu thương mại dịch vụ đồng bộ các chi tiêu về quy

hoạch, 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.

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 công cộng, 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: 2.999,2 tỷ đồng (Hai nghìn chín trăm chín mươi chín tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 2.600 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m2): 399,2 tỷ đồng.

8. 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. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm.

10. Tiến độ đầu tư: 08 năm, kể từ ngày ký hợp đồng.

11. 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.

12. 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 đô thị.

- Hình thành khu đô thị mới hiện đại, góp phần phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn, 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.

- 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 số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ 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:

2.1. 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.

2.2. Hạch toán tài chính độc lập.

2.3. 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.

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

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

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

2.7. 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 3 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 đăng ký đến khi kết thúc việc đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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 chi 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 tuyển 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 tuyển chọn chia (:) cho tổng số thành viên Hội đồng tuyển chọn. Nhà đầu tư đạt từ 80 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 Ủy ban nhân dân 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 số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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

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 số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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
I. Năng lực tài chính		<u>50</u>		
1	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<u>40</u>		
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: Từ 15% đến <20% tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất	25		Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải chứng minh: 450 tỷ đồng.
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: $\geq 20\%$ tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất	40		
2	<i>Khả năng thu xếp vốn vay</i>	<u>10</u>		
	Có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng đối với phần vốn vay (huy động) còn lại sau khi đã trừ đi vốn chủ sở hữu	10		
II. Kinh nghiệm của nhà đầu tư		<u>40</u>		
	Nhà đầu tư tham gia góp vốn chủ sở hữu ít nhất 01 dự án quy mô từ 30 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp, đã đưa vào hoạt động.	20		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 tham gia
	Là nhà đầu tư ít nhất 01 dự án quy mô từ 30 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp, đã đưa vào hoạt động.	40		

				tối thiểu bằng dự án đang xét
III	Tiêu chí khác	<u>10</u>		
	Nhà đầu tư có kinh nghiệm trong việc triển khai dự án có quy mô từ 30 ha trở lên thuộc một trong các lĩnh vực khu đô thị, nhà ở thương mại, chung cư, hạ tầng khu/cụm công nghiệp tại Bình Định.	10		Đã đi vào hoạt động
TỔNG CỘNG		<u>100</u>		

VI. Thành phần Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư

Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư gồm đại diện lãnh đạo các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng), Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; UBND thành phố Quy Nhơn, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư./.

Phụ lục 04
BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG LỰA
CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NĐT 2
TÂY ĐƯỜNG QUỐC LỘ 19 (MỚI)

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

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày	Số ngày	Tổng số ngày	Số ngày	Tổng số ngày
1	Thông báo đầy đủ các thông tin liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư: - Trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; - Trên website Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định www.skhdt.binhdinhh.gov.vn ; - Trên website Trung tâm Xúc tiến Đầu tư tỉnh Bình Định www.binhdinhhinvest.gov.vn .	15 – 18/5	4				
2	Thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư và Tổ công tác giúp việc Hội đồng tuyển chọn.	18/5 – 27/5	10				
3	- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và chuẩn bị các tài liệu cần thiết phục vụ việc đánh giá hồ sơ đăng ký; - Thời gian kết thúc việc nhận hồ sơ	18/5 – 17/6	30				
4	- Mời nhà đầu tư xác nhận mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;	18/6	1				

	- Thông báo hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ đến các nhà đầu tư; - Tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; - Lập Biên bản đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm.						
	- Tổng hợp thông tin nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, báo cáo UBND tỉnh kết quả đánh giá.	19 – 25/6	7				