

Số: /TTr-UBND

Hiệp Hòa, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, phê duyệt Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bắc Giang;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh.

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 25/02/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ kế hoạch và Đầu tư về quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021; Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ kế hoạch và Đầu tư Quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang Về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh; Quyết định số 11/2023/QĐ-UBND ngày 12/04/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/10.000); Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 08/06/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2035; Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê

duyet quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa; Quyết định số 254/QĐ-UBND ngày 16/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 07/06/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Hiệp Hòa; Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2020; Quyết định 642/QĐ-UBND ngày 21/07/2020 về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Quyết định 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023; Quyết định số 1501/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang năm 2024; Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hiệp Hòa; Quyết định số 755/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Hiệp Hòa; Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt danh mục dự án cần thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021, 2022;

Căn cứ Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND huyện Hiệp Hòa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ:1/500); Quyết định số 979/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 24/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa;

UBND huyện Hiệp Hòa đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, với những nội dung như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa.

2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư dự án Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa nhằm từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng đô thị cho địa phương để

đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo việc khai thác hiệu quả tiềm năng của khu đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 2.013 người và hình thành không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại cho khu vực, đảm bảo kết nối hài hòa với phân kết cấu hạ tầng đô thị xung quanh đã được đầu tư.

3. Địa điểm, diện tích đất thực hiện dự án:

a) Địa điểm: Thị trấn Thắng và xã Ngọc Sơn, huyện Hiệp Hòa.

b) Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 15,69ha.

4. Quy mô đầu tư của dự án:

a) Quy mô xây dựng:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Thực hiện đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và một số hạng mục công trình hạ tầng xã hội với diện tích 15,69/16,41ha theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 1, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa được phê duyệt, gồm các hạng mục công trình: San nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; trạm xử lý nước thải; cấp nước; cấp điện, chiếu sáng công cộng; cây xanh hè, đường, công viên; hệ thống thông tin liên lạc; bãi đỗ xe.

- Công trình nhà ở: Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 21 căn nhà ở tại các phân lô: LK-13 (06 căn); LK-14 (06 căn); LK-15 (07 căn); BT-01 (02 căn) theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (chi tiết theo hồ sơ đề xuất dự án).

b) Quy mô dân số: Khoảng 2.013 người.

c) Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản đối với phần diện tích đất ở, nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt tiền*) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: 363 lô đất ở và nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt tiền*), với tổng diện tích 41.752 m², cụ thể:

- Đất ở và nhà ở (*xây thô hoàn thiện mặt tiền*): 21 căn với tổng diện tích đất xây dựng khoảng 2.674,2 m².

- Đất ở (*liền kề và biệt thự*) không xây thô: 337 lô với tổng diện tích khoảng 38.597,8 m².

- Đất ở dự kiến bố trí tái định cư: 05 lô đất ở với tổng diện tích khoảng 480m²

d) Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án:

a) Tổng mức đầu tư của dự án: **244.720 triệu đồng** (*Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tư tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng*); trong đó:

- Chi phí bồi thường, GPMB:	46.192 triệu đồng
- Chi phí xây lắp + thiết bị:	137.434 triệu đồng
- Chi phí QLDA và tư vấn ĐTXD:	7.810 triệu đồng
- Chi phí khác:	23.844 triệu đồng
- Chi phí dự phòng:	29.440 triệu đồng

b) Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại và huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án; dự kiến cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): 48.944 triệu đồng.
- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 195.776 triệu đồng.

c) Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 198.528 triệu đồng (*không bao gồm GPMB*).

d) Dự kiến sơ bộ chi phí GPMB của dự án: 46.192 triệu đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 20 năm kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Tiến độ thực hiện án:

- Tiến độ thực hiện dự án là 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (*Trong đó: Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và hoàn thành thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật là 24 tháng; hoàn thành xây thô công trình nhà ở là 12 tháng*).

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh khi đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

8. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng:

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

9. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Phương thức giao đất, cho thuê đất:

- Nhà nước giao toàn bộ diện tích đất 15,69ha/16,41ha nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 1, thị trấn Thăng, huyện Hiệp Hòa đã được phê duyệt cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án.

- Trong đó: Giao đất theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với 358 lô đất ở và nhà ở với diện tích 41.272 m² (*trong đó: xây thô hoàn thiện mặt tiền 21 căn nhà với diện tích đất xây dựng khoảng 2.674,2m²; 337 lô đất ở (không xây thô) với diện tích khoảng 38.597,8m²*).

(*Đã trừ đi 05 lô đất ở dự kiến bố trí tái định cư với diện tích khoảng 480 m²*)

Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở:

- Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng các lô đất ở khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan đối với 337 lô đất ở với diện tích 38.597,8m², cụ thể tại các phân lô:

TT	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng lô đất	Ghi chú
1	LK-01	1.859	18	Từ lô số 01 đến lô số 18
2	LK-02	3.135	19	Từ lô số 01 đến lô số 19
3	LK-03	1.664	11	Từ lô số 01 đến lô số 11
4	LK-04	956	09	Từ lô số 01 đến lô số 09
5	LK-05	2.326	24	Từ lô số 01 đến lô số 24
6	LK-06	1.539	14	Từ lô số 01 đến lô số 14
7	LK-07	1.464	13	Từ lô số 01 đến lô số 13
8	LK-08	803	07	Từ lô số 01 đến lô số 07
9	LK-09	1.734	17	Từ lô số 01 đến lô số 17
10	LK-10	3.284	34	Từ lô số 01 đến lô số 34
11	LK-11	2.024	21	Từ lô số 06 đến lô số 26
12	LK-12	6.821	66	Từ lô số 01 đến lô số 66
13	LK-13	2.346,8	22	Từ lô số 01 đến lô số 14; Từ lô số 21 đến lô số 28
14	LK-14	5.118	50	Từ lô số 01 đến lô số 28; Từ lô số 35 đến lô số 56
15	BT-01	3.524	12	Từ lô số 01 đến lô số 06; từ lô số 09 đến lô số 14
Tổng		38.597,8	337	

(cụ thể theo Tờ trình và hồ sơ đề xuất dự án của UBND huyện Hiệp Hoà)

c) Hình thức kinh doanh sản phẩm: Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của luật Đất đai, luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

10. Quản lý công trình sau khi đầu tư:

a) Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

Sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Nhà đầu tư bàn giao đất và các công trình trong ranh giới dự án cho nhà nước quản lý bao gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới dự án: Hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; công viên, cây xanh, bãi đỗ xe...

- Đất ở dự kiến bố trí tái định cư: 05 lô đất ở, với diện tích khoảng 480m², tại phân lô KL-11 (từ lô số 01 đến lô số 05);

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất nhà ở cao tầng (NOCT); đất thương mại dịch vụ (TM-DV); đất trường học (GD); đất trung tâm văn hoá (VH.01, VH.02); đất công cộng (CC).

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình của dự án để nhà nước quản lý, sử dụng; nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

b) Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của luật Đất đai,

luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan; đồng thời thực hiện quản lý, khai thác sử dụng theo đúng các quy định của pháp luật.

II. Nội dung Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư:

Hồ sơ yêu cầu được lập theo hướng dẫn tại Phụ lục IV-Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, gồm:

- Chương I. Chi dẫn nhà đầu tư (*chương này cung cấp thông tin nhằm giúp nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đăng ký thực hiện dự án*).

- Chương II. Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư (*Chương này quy định các yêu cầu về năng lực tài chính và kinh nghiệm của nhà đầu tư*).

- Chương III. Biểu mẫu (*Chương này bao gồm các biểu mẫu mà nhà đầu tư sẽ phải hoàn chỉnh để tạo thành một phần nội dung của hồ sơ đăng ký thực hiện dự án*).

(*Kèm theo dự thảo Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư*)

UBND huyện Hiệp Hoà đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, thẩm định, trình UBND tỉnh, phê duyệt Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư số 1, thị trấn Thăng, huyện Hiệp Hoà, với những nội dung trên ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Cơ quan huyện: KT&HT; TC-KH; QLDA; TN&MT;
- UBND xã Ngọc Sơn; UBND T.T Thăng;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT, HSDA.

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

Nguyễn Văn Khanh