

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1992 /UBND-KTTC

Tây Ninh, ngày 20 tháng 7 năm 2016.

V/v: Tiêu chí mời gọi đầu tư dự án bao gồm tổ hợp công trình chính và các công trình phụ (Shophouse) có tính chất thương mại, dịch vụ.

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Sở Tài chính;
- Sở Công Thương;
- Sở Xây dựng;
- UBND Thành phố Tây Ninh.

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 185/TTr-SKHĐT ngày 19 tháng 7 năm 2016 về việc Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại khu đất Bảo tàng tỉnh,

Ủy ban Nhân dân tỉnh thống nhất như sau:

I. MỤC ĐÍCH

Tiêu chí này làm cơ sở cho việc mời gọi nhà đầu tư có đủ năng lực về tài chính, kinh nghiệm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để triển khai xây dựng, quản lý và khai thác dự án bao gồm tổ hợp công trình chính và các công trình phụ (Shophouse) có tính chất thương mại, dịch vụ tại phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (khu đất Bảo tàng tỉnh).

II. CÁC YÊU CẦU CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

1. Quy mô diện tích đất: 21.802,0 m², tứ cận như sau:

- Phía Đông : Giáp đất dân;
- Phía Tây : Giáp đường 30-4, lộ giới 38 m;
- Phía Nam : Giáp đường Lê Duẩn, lộ giới 30 m;
- Phía Bắc : Giáp đường Trương Tùng Quân, lộ giới 19 m.

2. Các khu chức năng của dự án

Dự án bao gồm tổ hợp công trình chính và các công trình phụ (Shophouse) có tính chất thương mại, dịch vụ.

3. Tổng mức đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư của dự án tối thiểu không thấp hơn 700 tỷ đồng.

4. Phương án sử dụng đất

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 21.802,0 m².
- Quy hoạch 04 lô đất Shophouse (SH1, SH2, SH3, SH4) diện tích 9.695,2 m², chiếm tỷ lệ 44,5 % tổng diện tích khu đất.
- Quy hoạch trung tâm thương mại dịch vụ và khách sạn tại góc đường 30 - 4 và đường Lê Duẩn diện tích 6.014,5 m², chiếm tỷ lệ 27,6 % tổng diện tích khu đất;
- Quy hoạch các tuyến đường giao thông công cộng, lộ giới 13 m (mặt đường 7 m, vỉa hè 2 x 3 m), tổng diện tích đất giao thông 6.092,4 m², chiếm tỷ lệ 27,9% tổng diện tích khu đất;
- Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chỉ tiêu kỹ thuật	Mã loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)
1	Diện tích đất Shophouse	ODT	9.695,2	44,5	100	4
	Shophouse SH1		3.000,5			
	Shophouse SH2		3.008,5			
	Shophouse SH3		1.814,6			
	Shophouse SH4		1.871,6			
2	Diện tích TMDV và khách sạn	TMD	6.014,5	27,6	80	≥ 9
3	Diện tích giao thông	DGT	6.092,4	27,9	-	-
	Tổng		21.802,0	100		

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc

5.1. Lộ giới, khoảng lùi, độ vươn ban công:

- Đường 30-4, lộ giới quy hoạch 38 m, khoảng lùi đối với công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn ≥ 10 m (tính đến mặt đứng chính công trình); không quy định khoảng lùi đối với Shophouse. Cho phép vươn ban công ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1 m.

- Đường Lê Duẩn, lộ giới quy hoạch 30 m, khoảng lùi đối với công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn ≥ 6 m (tính đến mặt đứng chính công trình). Cho phép vươn ban công ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1 m.

- Đường Trương Tùng Quân, lộ giới quy hoạch 19 m, không quy định khoảng lùi đối với Shophouse. Cho phép vươn ban công ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa 1 m.

5.2. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng khu đất thương mại dịch vụ $\leq 80\%$.

- Mật độ xây dựng khu đất Shophouse 100%.

5.3. Tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ xây dựng:

- Tầng cao, chiều cao xây dựng:

+ Đối với công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn ≥ 9 tầng, có tầng hầm, trường hợp chiều cao công trình ≥ 45 m phải xin ý kiến Bộ Quốc phòng;

+ Đối với Shophouse 4 tầng (chiều cao các tầng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Tây Ninh).

- Cao độ xây dựng: Theo cao độ quy hoạch đô thị được duyệt.

5.4. Hình thức kiến trúc, vật liệu:

Kiến trúc hiện đại, sử dụng màu sắc, vật liệu trang nhã phù hợp với cảnh quan khu vực.

5.5. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 80% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 KWh/người/năm.

6. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị được thiết kế, thẩm định trong giai đoạn lập dự án.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật kết nối với các trục đường được thiết kế và thẩm định trong giai đoạn lập dự án.

8. Thời hạn cho thuê đất, giao đất

- Thời hạn cho thuê đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất.

- Thời hạn giao đất: Lâu dài.

9. Giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

9.1 Đối với đất Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Khách sạn, diện tích 6.014,5 m²: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là **1.022.197.363 đồng/năm**.

9.2 Đối với đất quy hoạch Shophouse, diện tích 9.695,2 m²: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất là **74.180.203.200 đồng/toàn chu kỳ dự án**.

9.3 Đối với đất giao thông công cộng, diện tích 6.092,4 m²: nhà đầu tư sau khi trúng đấu giá đối với 02 loại đất nêu trên có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng về giao thông theo quy hoạch, sau đó bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng chung.

III. TIÊU CHÍ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Nhà đầu tư được lựa chọn tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bao gồm tổ hợp công trình chính và các công trình phụ (Shophouse) có tính chất thương mại, dịch vụ phải đáp ứng các tiêu chí cụ thể như sau:

1. Kinh nghiệm triển khai thực hiện dự án

Nhà đầu tư chứng minh đã có kinh nghiệm là chủ đầu tư hoặc đang triển khai xây dựng hoặc đã hoàn thành đầu tư xây dựng hoặc đang quản lý ít nhất 01 dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - khách sạn 5 sao - công trình Shophouse (hoặc công trình nhà ở thấp tầng) có quy mô 10.000 m² sàn trở lên: nhà đầu tư cung cấp các tài liệu chứng minh nội dung này thông qua Giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá thực hiện dự án hoặc Giấy phép xây dựng, văn bản thỏa thuận chỉ tiêu quy hoạch, bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu không đáp ứng thì hồ sơ không hợp lệ).

2. Chứng minh năng lực tài chính

2.1. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn điều lệ đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tối thiểu là 1.000 tỷ đồng.

2.2. Nhà đầu tư khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải chứng minh vốn chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2015 không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án; đồng thời phải gửi kèm khái toán tổng mức đầu tư của dự án để làm cơ sở xem xét, đánh giá năng lực tài chính (nếu không đáp ứng thì hồ sơ không hợp lệ).

2.3. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có tình hình tài chính doanh nghiệp lành mạnh, đủ năng lực để thực hiện dự án, cụ thể kết quả hoạt động kinh doanh 03 năm liên tiếp phải có lãi, không có lỗ lũy kế (khi nộp hồ sơ, nhà đầu tư cung cấp báo cáo tài chính có kiểm toán 03 năm gần nhất để chứng minh đáp ứng nội dung này).

2.4. Phần vốn còn lại 80% tổng mức đầu tư của dự án được nhà đầu tư chứng minh thông qua 01 trong 02 phương án sau:

- Nguồn vốn tự có của nhà đầu tư: được chứng minh bằng lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh thể hiện trong báo cáo tài chính có kiểm toán của 03 năm gần nhất hoặc xác nhận số dư tài khoản trong ngân hàng.

- Nguồn vốn cùng hợp tác đầu tư hoặc vốn vay: được chứng minh thông qua văn bản ghi nhớ về việc góp vốn hợp tác đầu tư của các nhà đầu tư, đồng thời mỗi nhà đầu tư phải chứng minh nguồn vốn tự có của mình; hoặc văn bản xác nhận cho vay vốn của ngân hàng hoặc giấy cam kết cho vay vốn của các tổ chức tài chính trong và ngoài nước.

3. Tiến độ triển khai thực hiện dự án

Nhà đầu tư có văn bản cam kết về tiến độ triển khai xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được giao mặt bằng để thực hiện dự án và có đủ điều kiện khởi công xây dựng.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng để kêu gọi đầu tư và tham mưu UBND tỉnh thủ tục đấu giá thực hiện dự án đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT.VPUBND tỉnh.

(Thắng -06 -ĐGQSDD- 2016)

12

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Ngọc