

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **1021/QĐ-UBND**

Quảng Ngãi, ngày **16** tháng 9 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư  
đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị Bàu Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đấu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng 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 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đính chính Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng 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 795/QĐ-UBND ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bàu Giang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 225/TTr-SKHĐT ngày 16/9/2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị Bàu Giang, với các nội dung sau:

### **Chương I: Chỉ dẫn nhà đầu tư**

- Mục 1. Nội dung mời quan tâm.
- Mục 2. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.
- Mục 3. Làm rõ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư.
- Mục 4. Sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư.
- Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng.
- Mục 6. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thời hạn nộp.
- Mục 7. Sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.
- Mục 8. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.
- Mục 9. Thông báo kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

### **Chương II: Đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

- Mục 1. Phương pháp đánh giá.
- Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá.

### **Chương III: Biểu mẫu**

- Mẫu số 1: Thông tin về nhà đầu tư.
- Mẫu số 2: Năng lực tài chính của nhà đầu tư.
- Mẫu số 3: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự.
- Mẫu số 4: Thỏa thuận liên danh.

*(Nội dung chi tiết Hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị Bàu Giang gồm bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh do Sở Kế hoạch và Đầu tư lập kèm theo).*

**Điều 2.** Căn cứ Quyết định này, Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm:

1. Công bố danh mục dự án, thông báo mời quan tâm và thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

2. Chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND huyện Tư Nghĩa tổ chức đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và tổ chức triển khai các bước liên quan tiếp theo theo quy định.

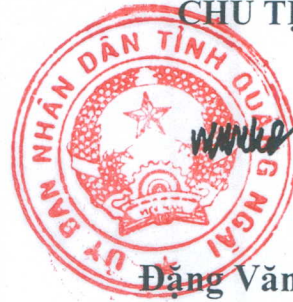
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT-TH, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 922).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Văn Minh**

Số: **795** /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày **21** tháng 7 năm 2022)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 511-TB/TU ngày 19/7/2022;*

*Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bàu Giang;*

*Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn tại Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo nộp ngày 28/3/2022 và hồ sơ điều chỉnh, bổ sung nộp ngày 24/6/2022; đề xuất của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 196/BCTĐ-SKHĐT ngày 04/7/2022; ý kiến thống nhất của Thường trực UBND tỉnh tại Thông báo số 273/TB-UBND ngày 06/7/2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bàu Giang với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu đô thị Bàu Giang.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng một khu đô thị mới văn minh, hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, phù hợp với định hướng quy hoạch của thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa.

4. Quy mô dự án:

Đầu tư khu dân cư với diện tích 495.932 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Đất ở và thương mại dịch vụ:

+ Đất xây dựng nhà ở thương mại: 46.089 m<sup>2</sup>, với 294 căn nhà ở nằm trên trục đường chính; trong đó, nhà ở liên kế: 33.580m<sup>2</sup>, với 254 căn; nhà ở biệt thự đơn lập: 12.509m<sup>2</sup>, với 40 căn (*nằm trên các trục đường Phan Đình Phùng nối dài, Trần Quang Khải và đường phía Bắc dọc sông Bàu Giang*).

+ Đất ở bán nền: 119.874m<sup>2</sup>, với 795 lô đất; trong đó, đất ở liên kế 82.742 m<sup>2</sup>, với 669 lô đất và đất ở biệt thự 37.132 m<sup>2</sup>, với 126 lô đất.

+ Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: 1.796 m<sup>2</sup>.

+ Đất nhà ở xã hội: 19.292 m<sup>2</sup>, với 274 căn nhà ở do nhà đầu tư xây dựng (thuộc địa bàn thành phố Quảng Ngãi).

- Đất thương mại dịch vụ: 4.446 m<sup>2</sup>.

- Đất nhà văn hóa, trạm y tế, giáo dục: 11.455m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác: 292.980 m<sup>2</sup>.

Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án tự tổ chức phương án đầu tư xây dựng dự án. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên cây xanh, mặt nước; đất giáo dục, đất trạm y tế, đất nhà văn hóa, sau khi dự án được đầu tư hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

5. Vốn đầu tư của dự án: 3.318 tỷ đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn, ba trăm mười tám tỷ đồng*).

a) Cơ cấu vốn đầu tư:

- Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng*): 3.211 tỷ đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn, hai trăm mười một tỷ đồng*).

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng: 107 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ bảy tỷ đồng*).

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp (vốn chủ sở hữu) của nhà đầu tư dự kiến: Ít nhất chiếm 15% vốn đầu tư dự án.

- Vốn huy động dự kiến: Nhiều nhất 85% vốn đầu tư dự án (Vay từ Ngân hàng thương mại).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Các phường: Chánh Lộ, Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi và xã Nghĩa Trung, huyện Tư Nghĩa.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư theo tiến độ thực hiện dự án.

- Vốn huy động dự kiến giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định hiện hành.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và môi trường, Tài chính và UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND huyện Tư Nghĩa tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

3. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án: Thực hiện đầy đủ nội dung kiến nghị nêu tại Báo cáo thẩm định số 196/BCTĐ-SKHĐT ngày 04/7/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; tính toán, cân đối các nguồn lực đầu tư theo quy định để đầu tư hệ thống tiêu, thoát nước và các tuyến cầu kết nối giữa thành phố Quảng Ngãi và huyện Tư Nghĩa, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, thoát lũ cho khu vực, không gây ngập úng, ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống Nhân dân.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh; UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND huyện Tư Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

4. Quyết định này được lập thành 04 bản gốc: 01 bản gửi UBND thành phố Quảng Ngãi, 01 bản gửi UBND huyện Tư Nghĩa, 01 bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 bản lưu tại UBND tỉnh Quảng Ngãi./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: CVP, PCVP, CB-TH;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 745).

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



*Trần Hoàng Tuấn*  
**Trần Hoàng Tuấn**