**THÔNG TIN DỰ ÁN KÊU GỌI ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: TỔ HỢP NHÀ Ở KINH DOANH KẾT HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, DU LỊCH DỊCH VỤ VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**1. Tên dự án:** Tổ hợp nhà ở kinh doanh kết hợp trung tâm thương mại, du lịch dịch vụ và vui chơi giải trí tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Địa điểm dự án:** Khu vực đài phát sóng AM Thủy Dương, thuộc địa bàn phường An Đông, thành phố Huế và phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy.

- Phía Đông Bắc và Đông Nam: giáp khu đô thị mới Đông Nam Thủy An;

- Phía Tây Bắc: giáp dự án Khu nhà ở An Đông;

- Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và đường Nguyễn Tất Thành.



*Vị trí khu đất kêu gọi đầu tư*

**3. Diện tích khu đất:** khoảng 16,19 ha.

**4**. **Hiện trạng khu đất:** Một phần thuộc khu vực Đài phát sóng Thủy Dương (khoảng 119.243m2, chiếm khoảng 74%), phần còn lại đất do Nhà nước quản lý thuộc các dự án Khu nhà ở An Đông và dự án Khu chung cư An Lộc. Phần lớn diện tích hiện nay là đất mặt nước thuộc hồ đài phát sóng và đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng. *(không bao gồm đất dân cư chỉnh trang, đất mặt nước thuộc kênh cống Bạc dưới, đất giao thông đối ngoại và phạm vi chồng lấn diện tích khu đất CHCT07 thuộc Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An)*

**5. Mục tiêu đầu tư:** Hình thành tổ hợp nhà ở kinh doanh kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn, khu vui chơi giải trí và dịch vụ phục vụ nhu cầu của người dân và khách du lịch đến Thừa Thiên Huế.

**6. Sự thuận lợi của khu đất dự án:** Phần lớn đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng. Riêng đối với Đài phát sóng Thủy Dương, Sở Tài chínhhiện đangnghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh phương án xử lý tài sản theo quy định.

**7. Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư:**

- Dự án sau khi triển khai sẽ phát triển tổ hợp thương mại, dịch vụ, tăng cường chức năng vui chơi giải trí cho người dân và khách du lịch đến Huế.

- Tạo ra nguồn thu từ chi phí khai thác mặt bằng, thu từ thuế thu nhập doanh nghiệp và cá nhân từ hoạt động của dự án và các nguồn khác.

- Về vấn đề tạo công ăn việc làm, theo đánh giá sơ bộ dự án khi hoàn thành và đi vào vận hành, sẽ thu hút khoảng hơn 200 lao động trong tất cả ngành nghề gồm chuyên gia quản lý, kỹ sư, nhân viên trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại và các chuyên ngành liên quan khác.

**8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Đơn vị tổ chức đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường.

**9. Hình thức đầu tư:** Đầu tư trong nước hoặc đầu tư trực tiếp nước ngoài.

**10. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:** Ngoài các điều kiện, quy định chung về điều kiện nghiên cứu, đầu tư phù hợp với các quy định hiện hành, nhà đầu tư nghiên cứu, đầu tư dự án phải đảm bảo các tiêu chí như sau:

**10.1 Quy mô, tính chất dự án:**

- Dự án được đầu tư xây dựng thành 03 cụm không gian chính, bao gồm:

Cụm 1: Khu vực lõi trung tâm là không gian cây xanh, mặt nước và quảng trường.

Cụm 2: Khu dịch vụ thương mại gồm các công trình khách sạn, văn phòng và dịch vụ, giải trí với chức năng đa dạng được bố trí xung quanh khu vực lõi trung tâm nhằm tạo không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với thiên nhiên. Các nhóm công trình chợ du lịch, chợ nổi, cửa hàng miễn thuế,... được bố trí xen kẽ, kết nối bằng hệ thống giao thông đối nội và đảm bảo cứu hỏa khi cần thiết.

Cụm 3: Xây dựng khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với những tiện ích đồng bộ, không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Điểm nhấn về không gian cũng như kiến trúc là công trình khách sạn, thương mại, văn phòng và tháp ngắm cảnh tại phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Các khu vực bãi đỗ xe kết hợp cây xanh được bố trí thuận tiện, đảm bảo các yếu tố kinh tế và kỹ thuật.

**10.2 Tổng mức đầu tư dự án:** Tối thiểu 850 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền thuê đất).

**10.3 Tiến độ thực hiện dự án:** không quá 36 tháng kể từ ngày hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng và các thủ tục khác có liên quan *(tổng thời gian thực hiện dự án không quá 48 tháng kể từ thời điểm bàn giao đất)*.

**10.4 Thời gian thuê đất:** Theo quy định của Luật Đất đai.

**10.5 Hình thức nộp tiền thuê đất:** Một lần.

**10.6 Về năng lực tài chính của nhà đầu tư:**

10.6.1 Nhà đầu tư có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng và vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án, cam kết chứng minh nguồn vốn này chưa được sử dụng để chứng minh năng lực tài chính cho các dự án khác. Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

- Việc xem xét năng lực tài chính của nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở báo cáo giải trình năng lực tài chính của nhà đầu tư, đính kèm tài liệu chứng minh theo quy định của Luật Đầu tư (Bản sao có chứng thực Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư hoặc báo cáo tài chính có kiểm toán đối với nhà đầu tư thuộc đối tượng quy định phải nộp báo cáo có kiểm toán độc lập).

- Nhà đầu tư có cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn chủ sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư.

\* Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp ngoài địa phương: Sau khi hoàn tất thủ tục đầu tư và đưa dự án vào hoạt động, yêu cầu Nhà đầu tư thành lập chi nhánh hạch toán độc lập của doanh nghiệp tại tỉnh Thừa Thiên Huế để thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với địa phương.

10.6.2 Trường hợp doanh nghiệp thành lập mới tại địa phương (dưới 01 năm) để thực hiện dự án (chỉ áp dụng cho dự án thứ nhất): Có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng và vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án; vốn thuộc sở hữu của mình chứng minh bằng vốn điều lệ thực góp bằng tiền đến thời điểm báo cáo.

- Nhà đầu tư có cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại ngoài vốn chủ sở hữu thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư.

**10.7 Về năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư:**

- Nhà đầu tư chứng minh đã hoàn thành hoặc đang triển khai xây dựng tối thiểu 01 dự án trong lĩnh vực du lịch - dịch vụ, thương mại hoặc bất động sản có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích tương đương trở lên.

- Trường hợp doanh nghiệp thành lập mới tại địa phương (dưới 01 năm) để thực hiện dự án, yêu cầu: Có cổ đông hoặc nhóm cổ đông đối với công ty cổ phần, thành viên góp vốn hoặc nhóm thành viên góp vốn đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc có chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên đáp ứng đồng thời yêu cầu:

+ Đã hoàn thành hoặc đang triển khai xây dựng tối thiểu 01 dự án trong lĩnh vực du lịch - dịch vụ, thương mại hoặc bất động sản có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích tương đương trở lên.

+ Sở hữu phần vốn góp chiếm tối thiểu từ 50% vốn chủ sở hữu trở lên để thực hiện dự án.

**10.8 Tính khả thi, hiệu quả kinh tế của dự án:** Dự án phải thể hiện tính hiệu quả kinh tế - xã hội (giải quyết việc làm cho lao động, nộp ngân sách, các chỉ số kinh tế hiệu quả, hiệu quả sử dụng đất cao môi trường và các vấn đề khác theo quy định).

**10.9 Điều kiện về không vi phạm pháp luật đất đai:** Nhà đầu tư thực hiện dự án không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp nhà đầu tư đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo quy định tại Khoản 3, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**10.10 Điều kiện về phương án kiến trúc và năng lực vận hành:**

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải kèm theo phương án kiến trúc các công trình phù hợp, đảm bảo tôn trọng và phát huy yếu tố cảnh quan khu vực lân cận.

- Nhà đầu tư phải có phương án quản lý, khai thác và vận hành phù hợp.

**11. Điều kiện về thu hồi đất và chấm dứt hoạt động của dự án:** Thực hiện theo phương án đấu giá và quy định của pháp luật hiện hành.

**12. Giá đất dự kiến:** Khu đất được lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền thuê đất. Mức giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất được thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định giá đất khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đối với vị trí này.

**13. Thông tin quy hoạch**:

Theo Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 31 tháng 05 năm 2018 và Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Chợ Du lịch Huế, phường An Đông, thành phố Huế và phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

- Đất công trình khách sạn, văn phòng và dịch vụ (ký hiệu HH): mật độ xây dựng thuần (netto) ≤ 30%; chiều cao công trình ≤ 30 tầng;

- Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu ODV): mật độ xây dựng thuần (netto) ≤ 70%; chiều cao công trình từ 5-7 tầng;

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM): mật độ xây dựng thuần (netto) ≤ 60% (riêng khu chợ du lịch – ký hiệu TM2, mật độ xây dựng thuần ≤ 30%); chiều cao công trình từ 1-3 tầng;

- Đất công viên giải trí (ký hiệu CV): mật độ xây dựng thuần (netto) ≤ 20%; chiều cao công trình từ 1-3 tầng;

- Đất quảng trường (ký hiệu QT): mật độ xây dựng gộp (brutto) ≤ 10%; chiều cao công trình ≤ 1 tầng;

- Đất cây xanh, mặt nước (ký hiệu CX): mật độ xây dựng gộp (brutto) ≤ 5%; chiều cao công trình ≤ 1 tầng;

- Đất công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): mật độ xây dựng thuần (netto) ≤ 10%; chiều cao công trình ≤ 1 tầng.

Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất các loại đất trong khu đất theo Quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

**14. Thông tin liên hệ:**

**14.1 Trung tâm Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ doanh nghiệp**

Sở Kế hoạch và Đầu tư Thừa Thiên Huế

Địa chỉ: 07 Tôn Đức Thắng, thành phố Huế

Số điện thoại: 0234 3855501/3938824/3938825

Email: [ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn](mailto:ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn)

**14.2 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế**

[Địa chỉ](https://www.google.com/search?rlz=1C1CHHM_viVN848VN848&q=trung+t%C3%A2m+ph%C3%A1t+tri%E1%BB%83n+qu%E1%BB%B9+%C4%91%E1%BA%A5t+th%E1%BB%ABa+thi%C3%AAn+hu%E1%BA%BF+%C4%91%E1%BB%8Ba+ch%E1%BB%89&stick=H4sIAAAAAAAAAOPgE-LRT9c3zEg2LM9OrqzQks1OttLPyU9OLMnMz4MzrBJTUopSi4sXsbqVFJXmpSuUHF6Uq1CQcXhhiUJJUebD3c15CoWlD3fvVDgy8eGupUDBjIe7VycCqczDq_IUMkof7toPktrdnaiQDJTqBABZmh3zeAAAAA&ludocid=7507537268440806305&sa=X&ved=2ahUKEwivvIeJ2_PmAhVPc3AKHbXLB5cQ6BMwBHoECAEQIg): 24 Lê Lợi, Vĩnh Ninh, Tp. Huế, Thừa Thiên Huế

[Điện thoại](https://www.google.com/search?rlz=1C1CHHM_viVN848VN848&q=trung+t%C3%A2m+ph%C3%A1t+tri%E1%BB%83n+qu%E1%BB%B9+%C4%91%E1%BA%A5t+th%E1%BB%ABa+thi%C3%AAn+hu%E1%BA%BF+%C4%91i%E1%BB%87n+tho%E1%BA%A1i&ludocid=7507537268440806305&sa=X&ved=2ahUKEwivvIeJ2_PmAhVPc3AKHbXLB5cQ6BMwBXoECAEQJQ): 0234 3898 926