

**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 Đầu tư ngày 26/11/2014;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*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 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 tỉnh 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 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn;*

*Căn cứ Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 22/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức bị ảnh hưởng do thu hồi đất để phục vụ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Long Vân 1;*


*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 680/SKHĐT-TTXXT ngày 27/4/2020.*

**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 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; báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, 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



  
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



(Ban hành kèm theo Quyết định số 1574/QĐ-UBND  
ngày 27/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)

### 1. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Trung tâm trí tuệ nhân tạo - Đô thị phụ trợ.

2. Địa điểm, giới cận, diện tích

- Địa điểm: Phường Trần Quang Diệu và phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Các khu dân cư phường Trần Quang Diệu;

+ Phía Nam Giáp: Đường Điện Biên Phủ nối dài dự kiến;

+ Phía Đông giáp: Núi Vũng Chua, khu liên hợp thể dục thể thao và đất quân sự;

+ Phía Tây giáp: Các khu dân cư hiện hữu thuộc phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân.

- Diện tích: Khoảng 94ha (Không bao gồm diện tích Hồ Bàu Lát).

### 3. Mục tiêu đầu tư

- Xây dựng mới một khu đô thị hiện đại về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với tính chất chính là đô thị trí tuệ nhân tạo, cụ thể: nghiên cứu, đào tạo, sản xuất phần mềm, hỗ trợ chuyển đổi số, cung cấp giải pháp an ninh mạng, an ninh xã hội, trí tuệ nhân tạo phục vụ con người, nâng cao năng suất, chất lượng, giá trị dịch vụ; khu ở, đất công cộng - dịch vụ đô thị, cây xanh mặt nước và hạ tầng kỹ thuật.

- Góp phần thu hút đầu tư lĩnh vực nghiên cứu, sáng tạo và phát triển theo thời đại công nghệ 4.0, hướng đến thời đại công nghệ 5.0.

- Góp phần đẩy mạnh phát triển đô thị thông minh trên địa bàn tỉnh Bình Định theo Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 950/QĐ-TTg ngày 01/8/2018.

- Góp phần hoàn thành Chương trình phát triển đô thị thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận giai đoạn 2016-2025 và giai đoạn 2025-2035; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Long Vân, thành phố Quy Nhơn đã được Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020.

#### **4. Quy mô đầu tư**

Đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên phần diện tích đất khoảng 94 ha bao gồm các công trình: Trung tâm nguyên cứu và phát triển công nghệ, chuyên sâu trí tuệ nhân tạo (AI); Cơ sở sản xuất sản phẩm phần mềm; Khu nhà ở hiện đại, thông minh với khoảng 2.100 căn; xây dựng các công trình dịch vụ xã hội đô thị chất lượng cao để đảm bảo cung cấp các tiện ích thiết yếu cho cư dân trong và ngoài khu đô thị theo đặc thù khu đô thị trí tuệ nhân tạo.

#### **5. 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 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

**6. Tổng mức đầu tư dự án:** 4.362,310 tỷ đồng (Bốn ngàn, ba trăm sáu mươi hai tỷ, ba trăm mười triệu đồng), trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện dự án (m1): 3.900 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m2): 462,310 tỷ đồng.

**7. 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.

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

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

**10. 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.

## **11. 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 và kinh doanh bất động sản, các hoạt động trong lĩnh vực trí tuệ nhân tạo;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, phát triển đô thị thông minh, đô thị tăng trưởng xanh, tiết kiệm năng lượng, phát triển loại hình ngôi nhà thông minh;

- Tạo tiền đề phát triển một số lĩnh vực về công nghệ thông tin, đặc biệt là trí tuệ nhân tạo (AI) cho Bình Định nói riêng, cả nước nói chung theo xu thế của cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ Tư.

- Thu hút, phát triển và cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao đối với lĩnh vực trí tuệ nhân tạo, giải quyết nhiều lao động, việc làm cho người lao động liên quan.

## **II. Quy định chung**

### **1. Đối tượng dự tuyển**

1.1. 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 năm 2013 được nộp Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo Quyết định này.

1.2. 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. 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 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 đạt tất cả các nội dung quy định ở trên 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 70 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 cấp 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
<b>I. Năng lực tài chính</b>		<b><u>35</u></b>		
<b>1</b>	<b><i>Vốn chủ sở hữu</i></b>	<b><u>25</u></b>		
	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư phải chứng minh: $\geq 15\%$ tổng mức đầu tư dự án do mình đề xuất	25		Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải chứng minh: 655 tỷ đồng.
<b>2</b>	<b><i>Khả năng thu xếp vốn vay</i></b>	<b><u>10</u></b>		
	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		Phải có cam kết cho vay của Tổ chức tín dụng
<b>II. Kinh nghiệm của nhà đầu tư</b>		<b><u>50</u></b>		
	Có ít nhất 01 dự án có tính chất, lĩnh vực tương tự với dự án đang xét, bao gồm xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới, nhà ở thương mại,	25		Dự án có tính chất, lĩnh vực tương tự như đã nêu và đáp

	chung cư, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng có tích hợp công trình nghiên cứu và phát triển trí tuệ nhân tạo (AI), sản xuất phần mềm mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò trực tiếp sản xuất và góp vốn chủ sở hữu.			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 tối thiểu bằng 50% dự án đang xét
	Có ít nhất 01 dự án có tính chất, lĩnh vực tương tự với dự án đang xét, bao gồm xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới, nhà ở thương mại, chung cư, công trình thương mại và dịch vụ tổ hợp đa năng có tích hợp công trình nghiên cứu và phát triển trí tuệ nhân tạo (AI), sản xuất phần mềm mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò trực tiếp sản xuất và chủ sở hữu đã hoàn thành ít nhất 01 giai đoạn xây dựng.	50		
<b>III</b>	<b>Tiêu chí khác</b>	<b><u>15</u></b>		
	Nhà đầu tư có kinh nghiệm trong lĩnh vực nghiên cứu phát triển trí tuệ nhân tạo, đã triển khai Trung tâm nguyên cứu và phát triển công nghệ, chuyên sâu trí tuệ nhân tạo (AI); khu phức hợp (có cơ sở sản xuất sản phẩm phần mềm) có diện tích $\geq 94$ ha.	15		Có hợp đồng phát triển trí tuệ nhân tạo với các đối tác hoặc có sản phẩm trí tuệ nhân tạo do nhà đầu tư trực tiếp sản xuất
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>100</u></b>		

## VI. Thành phần Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư

Hội đồng tuyển chọn nhà đầu tư gồm đại diện các Sở: Kế hoạch và Đầu tư (Chủ tịch Hội đồng), Xây dựng, Thông tin - Truyền thông, 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**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1574/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 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	<p>Thông báo đầy đủ các thông tin liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;</li> <li>- Trên website Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định <a href="http://www.skhd.t.binhdinh.gov.vn">www.skhd.t.binhdinh.gov.vn</a>;</li> <li>- Trên website Trung tâm Xúc tiến Đầu tư tỉnh Bình Định <a href="http://www.binhdininvest.gov.vn">www.binhdininvest.gov.vn</a>.</li> </ul>	Từ 28 - 29/4/2020	02				
2	Thành lập Hội đồng lựa chọn nhà đầu tư và Tổ công tác giúp việc Hội đồng tuyển chọn.	Từ 29/4 - 20/5/2020	22				
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- Thời gian kết thúc việc nhận hồ sơ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 29/4 - 28/5/2020</li> <li>- Trong giờ hành chính ngày 28/5/2020</li> </ul>	30				
4	Mời nhà đầu tư xác nhận mở hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;	Ngày 29/5/2020	01				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông báo hồ sơ hợp lệ và không hợp lệ đến các nhà đầu tư;</li> <li>- Tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;</li> <li>- Lập Biên bản đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm.</li> </ul>						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng hợp thông tin nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, báo cáo UBND tỉnh kết quả đánh giá.</li> </ul>	<p>Từ ngày 30/5/2020 - 06/6/2020</p>	07				