

**THÔNG TIN KÊU GỌI ĐẦU TƯ**  
**DỰ ÁN: KHU Ở VÀ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ CAO CẤP TẠI NÚT**  
**GIAO VÒNG XUYẾN VÕ NGUYÊN GIÁP, TỔ HỮU THUỘC KHU A –**  
**ĐÔ THỊ MỚI AN VÂN DƯƠNG**

**1. Tên dự án:** Khu nhà ở và thương mại, dịch vụ cao cấp tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương.

**2. Mục tiêu:** Dự án Khu nhà ở và thương mại, dịch vụ cao cấp tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương được thực hiện nhằm các mục tiêu chính sau:

- Cụ thể hoá và từng bước hoàn thiện đồ án quy hoạch chung Khu đô thị mới An Vân Dương nói chung, quy hoạch phân khu Khu A nói riêng. Tạo điểm nhấn về quy hoạch, kiến trúc tại vị trí nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu là trung tâm của khu hành chính, thương mại của Khu đô thị mới An Vân Dương.

- Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho các địa phương lân cận xung quanh khu vực dự án, nhất là tạo công ăn việc làm cho người lao động trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành dự án.

- Hình thành trung tâm thương mại, dịch vụ và khu ở cao cấp tại khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân và nhu cầu mua sắm, lưu trú cho khách du lịch khi đến Huế.

- Hình thành khối khách sạn cao cấp gắn với các thiết chế công trình công cộng như Trung tâm hội nghị, cung triển lãm,... hài hòa với tổng thể công trình Khu hành chính tập trung của tỉnh, đảm bảo kết nối liên thông hạ tầng kỹ thuật từ quảng trường của Khu hành chính tập trung đến khu vực nút giao vòng xuyên đường Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu.

**3. Quy mô:** Tổng diện tích khu đất nghiên cứu theo Quy hoạch phân khu khoảng 29,86 ha. Trong đó, diện tích dự kiến giao nhà đầu tư thực hiện dự án khoảng 26,7ha (không bao gồm các khu đất chính trang). Đối với diện tích cầu đi bộ trên không tại nút giao vòng xuyên đường Võ Nguyên Giáp và đường Tổ Hữu nhằm mục đích kết nối các công trình cao tầng xung quanh: chiều rộng cầu đi bộ bình quân khoảng 25m, tổng diện tích sàn cầu đi bộ trên không khoảng 14.500m<sup>2</sup> và được sử dụng khoảng 50% để khai thác dịch vụ - thương mại; diện tích giao cho nhà đầu tư sẽ được xác định cụ thể sau khi phương án thiết kế, phương án vận hành, khai thác được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**4. Tổng mức đầu tư dự kiến:** Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1+m2): khoảng 4.800 tỷ đồng; trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) (m1): Khoảng 4.640 tỷ đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm chi phí hỗ trợ, tái định cư) (m2): Khoảng 160 tỷ đồng.

#### **5. Thời hạn giao đất/thuê đất:**

- Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất; mục đích sử dụng đất; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cơ sở xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách nhà nước trong thời hạn được giao đất hoặc được cho thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

**6. Tiến độ thực hiện dự án:** Thời gian thực hiện hợp đồng không quá 96 tháng, trong đó, thời gian hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật không quá 36 tháng. Thời điểm tính tiến độ đầu tư được tính từ ngày bàn giao mặt bằng đạt 75%.

**7. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu dự án có sử dụng đất. Đơn vị tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế.

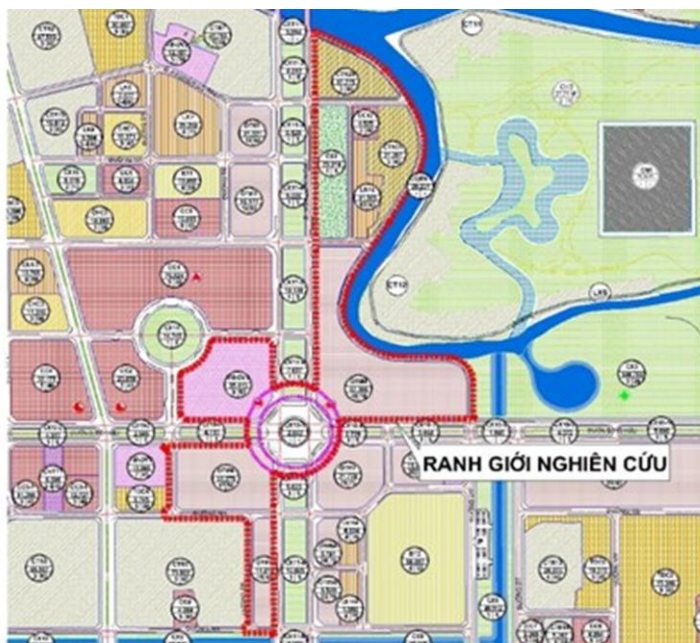
**8. Địa điểm:** Các lô đất có ký hiệu OTM4, OTM6, TM-DV4, CX2, LK16, LK17, CC12, CTR20, CTR21 thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, thuộc địa bàn phường An Đông và phường Xuân Phú, thành phố Huế. Ranh giới dự án:

- Phía Bắc giáp sông Như Ý và dự án Văn phòng làm việc một số cơ quan đơn vị thuộc tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Phía Nam giáp đường Tố Hữu và khu đất có ký hiệu CX9;

- Phía Đông giáp sông Như Ý và đường Võ Nguyên Giáp;

- Phía Tây giáp đường Võ Nguyên Giáp và các khu đất có ký hiệu CC2,



TM-DV1, TDC4 và CTR6

**9. Diện tích khu đất:** khoảng 26,7ha

**10. Cơ cấu sử dụng đất:** Theo Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với các khu đất có ký hiệu CX1, CX2, OTM5, OTM6 và khu vực nút giao vòng xuyên tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường Tố Hữu:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch 1/2000 Khu A		Quy hoạch điều chỉnh cục bộ	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở thấp tầng	LK	0,00	0,00	2,28	7,64
2	Đất Thương mại dịch vụ	TM-DV	3,54	11,86	3,54	11,85
3	Đất Dịch vụ thương mại + ở	OTM	11,24	37,64	10,06	33,69
4	Đất công trình công cộng	CC	0,00	0,00	0,45	1,51
5	Đất cây xanh, công viên	CX	9,01	30,17	3,09	10,35
6	Đất giao thông	-	6,07	20,33	6,53	21,87
7	Đất ở chỉnh trang	CTR	0,00	0,00	3,91	13,09
<b>Tổng cộng</b>			<b>29,86</b>	<b>100,00</b>	<b>29,86</b>	<b>100,00</b>

**11. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:** Theo Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số nội dung Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu A – Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đối với các khu đất có ký hiệu CX1, CX2, OTM5, OTM6 và khu vực nút giao vòng xuyên tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường Tố Hữu:

a) Mật độ xây dựng:

- Đối với đất ở liền kề (LK16, LK17):  $\leq 60\%$ ;
- Đối với đất thương mại, dịch vụ (TM-DV4):  $\leq 50\%$ ;
- Đối với đất Dịch vụ thương mại + Ở (OTM4, OTM6):  $\leq 50\%$ . Trong đó, mật độ xây dựng khối đế  $\leq 50\%$  và mật độ xây dựng khối tháp  $\leq 40\%$ ;
- Đối với đất công trình công cộng (CC12):  $\leq 40\%$ ;

- Đối với đất ở chỉnh trang (CTR20, CTR21):  $\leq 60\%$ ;

- Đối với đất công viên cây xanh (CX2)  $\leq 5\%$ .

b) Tầng cao công trình:

- Đối với đất ở liền kề (LK16, LK17): LK16  $\leq 03$  tầng; LK17  $\leq 05$  tầng;

- Đối với đất thương mại, dịch vụ (TM-DV4):  $\leq 09$  tầng;

- Đối với đất Dịch vụ thương mại + Ở (OTM4, OTM6): OTM4  $\leq 40$  tầng;  
OTM6  $\leq 25$  tầng;

- Đối với đất công trình công cộng (CC12):  $\leq 03$  tầng;

- Đối với đất ở chỉnh trang (CTR20, CTR21):  $\leq 03$  tầng;

- Đối với đất công viên cây xanh (CX2):  $\leq 01$  tầng.

c) Chỉ giới xây dựng:

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng, nhà ở thương mại (Shophouse) lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ đối với tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường Tố Hữu; Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường còn lại;

- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và dịch vụ thương mại + ở lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường;

- Đối với đất công viên cây xanh lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường;

- Đối với đất ở chỉnh trang, làng xóm cải tạo chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với tất cả các tuyến đường.

d) Hệ số sử dụng đất:

- Đối với khu nhà ở liền kề (LK16, LK17): LK16 có hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần; LK17 có hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần;

- Đối với khu thương mại – dịch vụ (TM-DV4): Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần;

- Đối với khu dịch vụ thương mại + Ở (OTM4, OTM6): OTM4 có hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần; OTM6 có hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần;

- Đối với khu công trình công cộng (CC12): Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

**12. Hiện trạng khu đất:** Phần lớn diện tích đất hiện trạng chủ yếu là đất lúa và khu đất TM-DV4 đã hoàn thành việc GPMB, trong phạm vi dự án có ảnh hưởng đến việc di dời tái định cư khoảng 21 hộ chính và 29 hộ phụ.

**13. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của 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:

### **13.1. Năng lực tài chính của nhà đầu tư:**

Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư sẽ được quy định cụ thể trong Hồ sơ mời sơ tuyển/Hồ sơ mời thầu được phê duyệt. Trong đó, quy định về vốn như sau:

a. Nhà đầu tư có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư 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 doanh nghiệp ngoài địa phương, sau khi hoàn tất thủ tục đầu tư và đưa dự án vào hoạt động, đề nghị 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.

b. 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 thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% 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.

### **13.2. Năng lực kinh nghiệm đầu tư:**

Theo quy định cụ thể trong Hồ sơ mời sơ tuyển/ Hồ sơ mời thầu được phê duyệt.

**13.3. 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, sử dụng công nghệ tiên tiến, môi trường và các vấn đề liên quan khác theo quy định).

**13.4. Điều kiện 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.

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

- Trong quá trình nghiên cứu, nhà đầu tư phải có phương án kiến trúc phù hợp, phải đảm bảo tôn trọng yếu tố cảnh quan khu vực lân cận.

- Nhà đầu tư phải có phương án khai thác, vận hành, quản lý phù hợp đối với khu đô thị và thương mại dịch vụ.

- Nhà đầu tư phải đưa vào phương án thiết kế và xây dựng đường đi bộ trên không đáp ứng yêu cầu an toàn, hiện đại, hoành tráng và độc đáo.

- Đối với khối khách sạn: nhà đầu tư có văn bản cam kết với UBND tỉnh sẽ thuê đối tác quản lý khách sạn thuộc nhóm 10 các Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới (Tập đoàn khách sạn hàng đầu thế giới do các tổ chức quốc tế uy tín bình chọn trong 02 năm gần nhất) để quản lý, vận hành dự án, đảm bảo hiệu quả đầu tư dự án.

**13.6. Phương án bồi thường, tái định cư:** Nhà đầu tư cam kết có phương án tái định cư hợp lý, đảm bảo ổn định cuộc sống, sản xuất kinh doanh cho các hộ dân thuộc diện bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

**13.7. Yêu cầu môi trường, an toàn:**

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Bảo vệ môi trường không khí: Bố trí trồng cây xanh hai bên đường, công viên, các điểm xanh.

- Nhà vệ sinh công cộng: Công viên công cộng phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng.

**14. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:** Theo quy định cụ thể trong Hồ sơ mời sơ tuyển/ Hồ sơ mời thầu được phê duyệt.

## **15. Thông tin liên hệ:**

### **15.1. 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: +84 234 3855501/3938824/3938825

Email: ipa.skhdtdt@thuathienhue.gov.vn

### **15.2. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế**

Địa chỉ: Lô I25,26,27 Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điện thoại: 0234. 3822 996