

Số: 1468 /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 15 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký  
thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất**

*(Dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn  
và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn)*

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

*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 Đấu thầu ngày 26/11/2013; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;*

*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 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 PPP 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; 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 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 88/TTr-SKHĐT ngày 08/9/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư sử dụng đất để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà

đầu tư theo Phụ lục đính kèm Quyết định này.

**Điều 2.** Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, thông tin về việc gia hạn hoặc thay đổi thời hạn đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (nếu có), kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, UBND thành phố Lạng Sơn và UBND huyện Cao Lộc theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo tiến độ, hiệu quả, đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Các PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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



**Lương Trọng Quỳnh**

**YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ  
ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Tên dự án:** Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn

**YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ  
ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn  
và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn**  
(Kèm theo Quyết định số 1468 /QĐ-UBND ngày 15 /9/2023  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

**Chương I  
CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ**

**Mục 1. Nội dung mời quan tâm**

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

2. Thông tin về dự án:

*Căn cứ nội dung theo Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tóm tắt thông tin về dự án, bao gồm:*

2.1. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, hình thành một khu đô thị mới, có đầy đủ công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ chung cho người dân trong khu vực, bền vững về môi trường và có không gian cảnh quan đẹp, hài hòa.

2.2. Quy mô đầu tư của dự án:

- Diện tích đất xây dựng nhà ở: 138.534,92 m<sup>2</sup> (không bao gồm phần diện tích 5.132,78 m<sup>2</sup> đất ở hiện trạng).

- Loại nhà ở: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, trong đó:

- Nhà ở liền kề: bao gồm 157 lô đất từ lô LK-01 đến LK-22 với tổng diện tích 20.627,37 m<sup>2</sup> (trong đó dự kiến 129 lô đất thực hiện xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô từ LK01; LK-02 và LK-07 đến LK-21 tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường liên khu vực có mặt cắt đường 20,5m đến 25,0m, chiều cao 5 tầng với diện tích 16.744,97 m<sup>2</sup>).

- Nhà ở biệt thự: bao gồm 274 lô đất từ lô BT-01 đến BT-22 với tổng diện tích 62.727,43m<sup>2</sup>.

- Nhà vườn: bao gồm 194 lô đất từ NV-01 đến NV-17 với tổng diện tích 24.538,9m<sup>2</sup>.

- Nhà ở tái định cư: bao gồm 23 lô đất tại lô TDC-01 và TDC-02 có tổng diện tích 2.084,92m<sup>2</sup>.

- Nhà ở xã hội: bao gồm các lô đất từ OXH-01 đến OXH-07 với tổng diện tích 28.556,3 m<sup>2</sup>.

- Các công trình khác:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong phạm vi diện tích thực hiện dự án, gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Xây dựng các công trình công cộng, thương mại: đầu tư xây dựng đồng bộ trong phạm vi dự án theo đề án quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, cụ thể: Đất công trình thương mại dịch vụ gồm lô đất TM-01, TM-02 với tổng diện tích 11.970,67 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần, bố trí các công trình có công năng làm trung tâm thương mại tổng hợp; Đất công trình công cộng đơn vị ở gồm lô đất CC-01 đến CC-03 với tổng diện tích 6.155,12m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần (gồm: lô đất CC-01 diện tích 1.105,02 m<sup>2</sup> bố trí công trình có công năng làm trung tâm tổ chức sự kiện; lô đất CC-02 diện tích 711,85 m<sup>2</sup> bố trí công trình có công năng làm nhà hàng, quán cà phê; lô đất CC-03 diện tích 4.338,25 m<sup>2</sup> bố trí tổ hợp khối các chức năng công cộng như phòng sinh hoạt tổ dân cư, phòng y tế, phòng tập luyện, khu thể thao, bể bơi,...).

+ Trường học gồm trường mầm non và trường liên cấp ký hiệu lô đất TMN và TH với tổng diện tích 10.924,91 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Đầu tư xây dựng sân tập golf ký hiệu lô đất TT-01 với tổng diện tích 27.872,42 m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: 5.312 người.

2.3. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.327,3 tỷ đồng (bao gồm cả tiền sử dụng đất).

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị
1	Chi phí xây dựng	đồng	728.201.764.550
2	Chi phí thiết bị	đồng	14.394.903.510
3	Chi phí quản lý dự án	đồng	10.530.020.753

STT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	26.334.385.044
5	Chi phí khác	đồng	3.329.734.850
6	Chi phí dự phòng	đồng	70.860.315.885
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	đồng	273.000.799.997
8	Tiền sử dụng đất	đồng	200.661.392.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		đồng	<b>1.327.313.317.000</b>

2.4. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 113.492.621.443 đồng, trong đó:

- Trên địa bàn thành phố Lạng Sơn:

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành Tiền (VNĐ)
1	2	3	4	5	6	7 = 4*5*6
<b>TỔNG GIÁ TRỊ KHAI TOÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ CHI PHÍ THỰC HIỆN CÔNG TÁC BT, HT, TĐC (= A + B + C)</b>						<b>74.010.369.000</b>
<b>A. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ (A = I + ... + VIII)</b>						<b>65.962.895.000</b>
<b>I. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT (I = 1+2+3)</b>			<b>255.684,00</b>			<b>22.652.757.000</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>					
	Vị trí 1, Đường Quốc Lộ 1: Đoạn 5	m <sup>2</sup>	957,28	4.800.000		4.594.944.000
	Vị trí 2, Đường Quốc Lộ 1: Đoạn 5	m <sup>2</sup>	1.428,35	2.880.000		4.113.648.000
	Vị trí 3, Đường Quốc Lộ 1: Đoạn 5	m <sup>2</sup>	3.285,00	1.920.000		6.307.200.000
	Vị trí 4, Đường	m <sup>2</sup>	910,49	960.000		874.070.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành Tiền (VNĐ)
	Quốc Lộ 1: Đoạn 5					
	Nhóm Vị trí 1 đất ở nông thôn	m2	1.275,70	350.000	1,3	580.444.000
<b>2</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>					
2.1	Đất trồng lúa					
	- Vị trí 1	m2	28.959,97	75.000		2.171.998.000
	- Vị trí 2	m2	640,00	67.000		42.880.000
2.2	Đất Vườn + Mào + đất (BHK) bằng hàng năm khác (dự kiến bồi thường đất HNK)					
	- Vị trí 1	m2	20.339,81	71.000		1.444.127.000
2.3	Đất rừng sản xuất (Vị trí 1)	m2	194.111,25	13.000		2.523.446.000
3	Đất đường GT	m2	3.776,15	Dự kiến không bồi thường, không hỗ trợ		
<b>II. BÔI THƯỜNG NHÀ CỬA CÔNG TRÌNH VẬT KIẾN TRÚC (II = 1+...+13)</b>						<b>15.401.691.000</b>
1	Nhà loại 1	m2	754,4	5.819.000		4.389.854.000
2	Nhà loại 3A	m2	76,9	3.852.000		296.219.000
3	Nhà loại 3C	m2	326,3	3.044.000		993.257.000
4	Nhà loại 3D	m2	6,0	3.038.000		18.228.000
5	Nhà xưởng	m2	2.282,0	3.294.000		7.516.908.000
6	Nhà lều quán	m2	381,0	852.000		324.612.000
7	Bể nước	m3	67,5	2.409.000		162.608.000
8	Bể phốt	m3	67,5	2.689.000		181.508.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành Tiền (VNĐ)
9	Sân bê tông	m2	765,015	253.000		193.549.000
10	Tường xây gạch bê tông	m2	736,8	679.000		500.287.000
11	Mộ đất thời gian >1 năm	đồng/ mộ	98	5.080.000		497.840.000
12	Mộ xây không ốp lát	đồng/ mộ	33	5.502.000		181.566.000
13	Mộ xây ốp lát gạch	đồng/ mộ	19	7.645.000		145.255.000
<b>III. HỖ TRỢ DI CHUYỂN CHỖ Ở VÀ THUÊ NHÀ (III = 1+...+5)</b>						<b>73.000.000</b>
1	Nhà loại 1	Ngôi	1,0	11.000.000		11.000.000
2	Nhà loại 3A	Ngôi	1,0	9.000.000		9.000.000
3	Nhà loại 3C	Ngôi	4,0	9.000.000		36.000.000
4	Nhà loại 3D	Ngôi	1,0	9.000.000		9.000.000
5	Nhà xưởng	Ngôi	1,0	8.000.000		8.000.000
<b>IV. HỖ TRỢ DI CHUYỂN MỒ MẢ (IV=1+2)</b>						<b>641.400.000</b>
1	Mộ đã cải táng	đồng/ mộ	52	3.100.000		162.750.000
2	Mộ chưa cải táng	đồng/ mộ	98	4.900.000		477.750.000
<b>V. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ CÂY CỐI HOA MÀU</b>						<b>5.000.000.000</b>
Dự kiến tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ cây cối, hoa màu khoảng 5.000.000.000 đồng						
<b>VI. HỖ TRỢ ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG &amp; SẢN XUẤT</b>						<b>558.000.000</b>
	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất cho 50 hộ gia đình bị thu hồi trung bình 30% đến 70% đất nông	Nhân khẩu	200	2.790.000		558.000.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành Tiền (VNĐ)
	nghiệp, mỗi hộ khoảng 4 nhân khẩu.					
<b>VII. HỖ TRỢ CHUYỂN ĐỔI NGHỀ NGHIỆP VÀ TÌM KIẾM VIỆC LÀM (VII=1+2+3)</b>						<b>14.551.184.000</b>
1	Đất trồng lúa					
	- Vị trí 1	m2	31.334,34	70.000	3	6.580.211.000
	- Vị trí 2	m2	640,00	62.000	3	119.040.000
2	Đất Vườn + Mào + đất BHK					
	- Vị trí 1	m2	19.838,60	66.000	3	3.928.043.000
3	Đất rừng sản xuất	m2	217.993,89	12.000	1,5	3.923.890.000
<b>VIII. HỖ TRỢ KHÁC ĐỂ ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG VÀ SẢN XUẤT (VIII=1+2)</b>						<b>7.084.863.000</b>
1	Đất trồng lúa					
	- Vị trí 1	m2	31.334,34	70.000	2	4.386.808.000
	- Vị trí 2	m2	640,00	62.000	2	79.360.000
2	Đất Vườn + Mào + đất BHK					
	- Vị trí 1	m2	19.838,60	66.000	2	2.618.695.000
<b>B. DỰ PHÒNG PHÁT SINH GIÁ TRỊ BT, HT (=A*10%):</b>						<b>6.596.290.000</b>
<b>C. CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BT GPMB 2% (=A+B)*2%</b>						<b>1.451.184.000</b>
<b>D. PHƯƠNG ÁN TÁI ĐỊNH CƯ ( 8 ô ) trong đó:</b>						
	Hỗ trợ giao đất tái định cư do thu hồi đất ở và phải di chuyển chỗ ở: 4 ô TĐC					
	Hỗ trợ giao đất tái định cư theo trường hợp tách hộ, mỗi hộ có khoảng 2 cặp vợ chồng: 4 ô TĐC					

- Trên địa bàn huyện Cao Lộc:

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
1	2	3	4	5	6	7=4*5*6
<b>TỔNG GIÁ TRỊ KHAI TOÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ CHI PHÍ THỰC HIỆN CÔNG TÁC BT,HT&amp;TĐC (=A+B+C)</b>						<b>39.482.252.443</b>
<b>A. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ (A=I+...+VIII)</b>						<b>35.189.173.300</b>
<b>I. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT (I=1+2+3)</b>			<b>122.300,0</b>			<b>6.409.566.000</b>
1	<b>Đất ở:</b>					
	Vị trí 1, đoạn 1, xã Yên Trạch	m2	982,80	1.200.000		1.179.360.000
	Vị trí 2, đoạn 1, xã Yên Trạch	m2	370,90	720.000		267.048.000
	Vị trí 1, đoạn 2, xã Yên Trạch	m3	782,60	600.000		469.560.000
	Vị trí 2, đoạn 2, xã Yên Trạch	m4	150,10	360.000		54.036.000
	Vị trí 1, đoạn 3, xã Yên Trạch	m2	256,20	400.000		102.480.000
	Vị trí 2, đoạn 3, xã Yên Trạch	m2	142,40	240.000		34.176.000
2	<b>Đất phi nông nghiệp khác:</b>					-
	Vị trí 1, đoạn 1, xã Yên Trạch	m2	<b>2.045,9</b>	840.000		1.718.556.000
	Vị trí 2, đoạn 1, xã Yên Trạch	m2	<b>665,0</b>	504.000		335.160.000
3	<b>Đất nông</b>					

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
	<b>ng nghiệp</b>					-
3.1	<b>Đất Lúa</b>	m2	<b>5.199,9</b>	60.000		311.994.000
3.2	<b>Đất trồng cây hàng năm khác, Đất DCS dự kiến bồi thường đất HNK</b>	m2	<b>17.603,7</b>	54.000		950.599.800
3.3	<b>Đất trồng cây lâu năm</b>	m2	<b>5.697,0</b>	47.000		267.759.000
3.4	<b>Đất rừng sản xuất</b>	m2	<b>79.870,8</b>	9.000		718.837.200
4	<b>Đất (DGT, SON, DTL)</b>		<b>8.532,7</b>	Dự kiến không bồi thường, hỗ trợ		
<b>II. BÔI THƯỜNG NHÀ CỬA CÔNG TRÌNH VẬT KIẾN TRÚC (II=1+....+17)</b>						<b>16.309.881.600</b>
1	Nhà loại 1 (h>=3,9m; Móng cột BTCT)	m2	658	5.819.000		3.826.574.400
2	Nhà loại 3C (~3A; Ko có hiên BTCT)	m2	930	3.044.000		2.829.398.000
3	Nhà loại 3D (h<3m; ~ 3C)	m2	242	3.038.000		733.677.000
4	Nhà loại 3E (h<2,5m)	m2	70	2.676.000		187.587.600
5	Nhà lều quán, chuồng trại	m2	91	852.000		77.361.600
6	Nhà kho, nhà xưởng	m2	1.978,00	3.294.000		6.515.532.000
7	Tường rào xây gạch BTXM trát 2 mặt	m2	180,00	679.000		122.220.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
8	Cổng sắt	m2	75,00	1.551.000		116.325.000
9	Giếng (khoan)	m	20	317.000		6.340.000
10	Bể nước (thành 110mm)	m3	150	2.261.000		339.150.000
11	Bể nước (thành 220mm)	m3	150	2.409.000		361.350.000
12	Bể nước (thành BTCT)	m3	60	3.017.000		181.020.000
13	Sân (VXM, gạch, XM)	m2	2.205	253.000		557.865.000
14	Khối xây gạch	m3	120	1.562.000		187.440.000
15	Mộ đất thời gian > 1 năm	Mộ	45	5.080.000		228.600.000
16	Mộ xây không ốp lát	Mộ	3	5.502.000		16.506.000
17	Mộ xây ốp lát gạch	Mộ	3	7.645.000		22.935.000
<b>III. HỖ TRỢ DI CHUYỂN CHỖ Ở VÀ THUÊ NHÀ (III=1+2)</b>						<b>182.000.000</b>
1	Nhà loại 1	Ngôi	1	11.000.000		11.000.000
2	Nhà loại 3	Ngôi	19	9.000.000		171.000.000
<b>IV. HỖ TRỢ DI CHUYỂN MỒ MẢ:</b>						<b>239.100.000</b>
1	Mộ đã cải táng	Mộ	6	3.100.000		18.600.000
2	Mộ chưa cải táng	Mộ	45	4.900.000		220.500.000
<b>V. BỒI THƯỜNG CÂY CỐI, HOA MÀU (V=1+...+18)</b>						<b>4.784.954.000</b>
Dự kiến tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ cây cối, hoa màu khoảng 3.000.000.000 đồng						
1	Vải, D>15-20cm	Cây	850	1.162.000		987.700.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
2	Vải, D>15-20cm Ngoài mật độ	Cây	630	1.162.000		219.618.000
3	Thông, D>30cm	Cây	3.500	255.000		892.500.000
4	Thông, D=21-30cm	Cây	2.215	117.000		259.155.000
5	Thông, D=11-20cm	Cây	1.780	70.000		124.600.000
6	Thông, D=5-10cm	Cây	880	24.000		21.120.000
7	Bạch đàn, D>30cm	Cây	3.440	210.000		722.400.000
8	Bạch đàn, D=21-30cm	Cây	2.150	117.000		251.550.000
9	Bạch đàn, D=11-20cm	Cây	1.690	66.000		111.540.000
10	Bạch đàn, D=5-10cm	Cây	1.658	24.000		39.792.000
11	Thông, D>30cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	5.440	255.000		416.160.000
12	Thông, D=21-30cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	4.680	117.000		164.268.000
13	Thông, D=11-20cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	3.795	70.000		79.695.000
14	Thông, D=5-10cm (ngoài mật độ)	Cây	2.150	24.000		15.480.000

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
	độ) (tính 30% giá trị đơn giá)					
15	Bạch đàn, D>30cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	4.400	210.000		277.200.000
16	Bạch đàn, D=21-30cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	3.560	117.000		124.956.000
17	Bạch đàn, D=11-20cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	3.100	66.000		61.380.000
18	Bạch đàn, D=5-10cm (ngoài mật độ) (tính 30% giá trị đơn giá)	Cây	2.200	24.000		15.840.000
<b>VI. HỖ TRỢ ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG VÀ SẢN XUẤT:</b>						<b>270.000.000</b>
	Hỗ trợ cho 25 hộ bị thu hồi từ 30% đến 70% đất nông nghiệp, mỗi hộ 4 nhân khẩu	Nhân khẩu	100	2.700.000		270.000.000
<b>VII. HỖ TRỢ CHUYỂN ĐỔI NGHỀ NGHIỆP VÀ TÌM KIẾM VIỆC LÀM (VII=1+2+3+4):</b>						<b>5.309.895.600</b>
1	<b>Đất Lúa</b>	m <sup>2</sup>	<b>5.199,9</b>	60.000	3	935.982.000
2	<b>Đất trồng cây hàng</b>	m <sup>2</sup>	<b>17.603,7</b>	54.000	3	2.851.799.400

STT	Danh mục bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá bồi thường, hỗ trợ (VNĐ)	Hệ số hoặc lần	Thành tiền (VNĐ)
	<b>năm + Đất chưa sử dụng</b>					
3	<b>Đất trồng cây lâu năm</b>	m2	<b>5.697,0</b>	47.000	3	803.277.000
4	<b>Đất rừng sản xuất</b>	m2	<b>79.870,8</b>	9.000	1	718.837.200
<b>VIII. HỖ TRỢ KHÁC ĐỂ ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG VÀ SẢN XUẤT (VIII=1+2+3+4a+4b)</b>						<b>1.683.776.100</b>
1	<b>Đất Lúa</b>	m2	<b>5.199,9</b>	60.000	1	311.994.000
2	<b>Đất trồng cây hàng năm + Đất chưa sử dụng</b>	m2	<b>17.603,7</b>	54.000	1	950.599.800
3	<b>Đất trồng cây lâu năm</b>	m2	<b>5.697,0</b>	47.000	1	267.759.000
4	<b>Hỗ trợ 01 vụ hoa màu</b>					
4a	Lúa	m2	5.199,90	7.500		38.999.250
4b	Ngô	m2	17.603,70	6.500		114.424.050
<b>B. DỰ PHÒNG PHÁT SINH GIÁ TRỊ BT,HT (=A*10%)</b>						<b>3.518.917.330</b>
<b>C. CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC BT GPMB 2% (=A+B)*2%</b>						<b>774.161.813</b>

2.5. Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án:

a) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với 129 lô đất ở liền kề (đối với các phần diện tích đất ở xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài và các vị trí được phép kinh doanh theo hình thức phân lô, chia nền sẽ được xác định cụ thể sau khi đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị).

- Đầu tư xây các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, công trình trường học (mầm non và liên cấp), công trình sân tập golf theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với các phần diện tích đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn: Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ, công cộng đơn vị ở (gồm CC-01 đến CC-03), đất trường học, đất sân tập golf: sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện, Nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương sau khi hoàn thiện san nền, hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Đối với phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, mặt nước sau khi được đầu tư hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý.

- Đối với phần diện tích đất an ninh: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương.

#### 2.6. Thời hạn, tiến độ đầu tư:

a) Thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

b) Tiến độ đầu tư:

- Giai đoạn 01: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích khoảng 23,03ha (không bao gồm đất ở hiện trạng), gắn với các khu đất công trình thương mại dịch vụ (TM-01, TM-02), tái định cư (TDC-01, TDC-02), đất công cộng (CC-01, CC-02, CC-03), đất trường mầm non (TMN), trường liên cấp (TH), đất ở (LK-03 đến LK-22, BT-01 đến BT-14, NV-01 đến NV-17) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 15 tháng kể ngày được giao đất, cho thuê đất;

- Giai đoạn 02: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích còn lại của dự án khoảng 14,16 ha, gắn với các khu đất công viên, thể dục thể thao (sân tập golf), khu nhà ở xã hội (OXH-01 đến OXH-07), khu nhà liền kề (LK-01 đến LK-02), nhà ở biệt thự (BT-15 đến BT-22) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 18 tháng kể ngày được giao đất, cho thuê đất.

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm xây dựng kế hoạch chi tiết triển khai dự án trên cơ sở thời gian quy định trên.

2.7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

- Phía Đông: giáp đường liên thôn và suối.

- Phía Tây: giáp Quốc lộ 1.

- Phía Bắc: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

- Phía Nam: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

2.8. Diện tích khu đất: 37,71 ha.

2.9. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2.10. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt: Dự án được thực hiện theo Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỷ lệ 1/500, các chỉ tiêu cụ thể:

a) Chỉ tiêu về kiến trúc – quy hoạch

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
	Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥15
	Đất sân chơi, vườn hoa, cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥2
	Đất nhà văn hóa	m <sup>2</sup> /công trình	500
	Nhà trẻ	m <sup>2</sup> /trẻ	12
<b>2</b>	<b>Mật độ xây dựng</b>	Tuân thủ QCXĐ Việt Nam	
<b>3</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	Tuân thủ Nghị định số 49/2021 ngày 01/4/2021 của Chính phủ	

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu dự kiến
<b>1</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1.1	Đường giao thông		
	- Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	%	≥18
	- Mật độ mạng lưới đường giao thông khoảng	km/km <sup>2</sup>	10 ÷ 16
	- Tỷ lệ đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	≥2,5
1..2	Cấp nước		
	- Sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	120 -150
	- Công cộng, hỗn hợp, dịch vụ	lít / m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	2
	- Nước trường học	lít / học sinh/ngày đêm	20
	Nước nhà trẻ, mẫu giáo	lít / cháu/ngày đêm	100
	- Tưới vườn hoa, công viên	lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm	≥ 3
	- Rửa đường	lít/m <sup>2</sup> - ngày đêm	≥ 0,5
	- Cứu hỏa PCCC	l/s-đám cháy	15
	- Nước dự phòng		15% lượng nước sinh hoạt
1.3	Cấp điện		
	- Nhà liền kề	Kw / hộ	≥ 3 -5
	- Nhà biệt thự	Kw / hộ	≥ 5 -7
	- Công cộng, nhà trẻ, trường học	Kw / m <sup>2</sup> sàn	0,02
	- Chiều sáng đường	W/m <sup>2</sup>	≥ 1,2

STT	Hạng Mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu dự kiến
	- Chiều sáng vườn hoa, công viên	W/m <sup>2</sup>	≥ 1,0
1.4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	- Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước	≥ 100%
	- Chất thải rắn	Kg/người/ngày đêm	1,3
1.5	Thông tin liên lạc		
	- Nhà trẻ, trường học	Máy/trường	5
	- Nhà ở	Máy/hộ	1
	- Dịch vụ hỗn hợp	Máy/200m <sup>2</sup> sàn	1

## c) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>313.347,55</b>	<b>83,09</b>
<b>I</b>	<b>Đất thương mại</b>	<b>11.970,67</b>	<b>3,17</b>
<b>II</b>	<b>Công viên đô thị</b>	<b>27.477,86</b>	<b>7,29</b>
1	<i>Cây xanh công viên</i>	13.146,86	3,49
2	<i>Mặt nước</i>	14.331,00	3,80
<b>III</b>	<b>Đơn vị ở</b>	<b>244.340,71</b>	<b>64,79</b>
1	Đất công cộng đơn vị ở	6.155,12	1,63
2	Đất giáo dục	10.924,91	2,90
3	Đất cây xanh đơn vị ở	13.359,46	3,54
4	Đất nhóm ở	143.667,70	38,10
4.1	Đất ở hiện trạng	5.132,78	1,36
4.2	Đất ở sinh thái	107.893,70	28,61
4.3	Đất nhà ở xã hội	28.556,30	7,57
4.4	Đất ở tái định cư	2.084,92	0,55
5	Đất giao thông	70.233,52	18,62
5.1	Đất bãi đỗ xe	6.129,39	1,63
5.2	Đường giao thông	64.104,13	17,00
<b>IV</b>	<b>Đường giao thông khu đô thị</b>	<b>29.558,31</b>	<b>7,84</b>
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>63.752,45</b>	<b>16,91</b>
1	Đất sân tập golf	27.872,42	7,39
2	Đất cảnh quan	31.439,37	8,34
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.120,49	0,30
4	Đất an ninh	296,86	0,08
5	Đất mặt nước tự nhiên	3.023,31	0,80
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>	<b>377.100,0</b>	<b>100,0</b>

## d) Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SD đất tối đa (lần)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>313.347,55</b>	<b>83,09</b>			
<b>I</b>	<b>Đất thương mại</b>		<b>11.970,67</b>	<b>3,17</b>	<b>40%</b>	<b>3</b>	<b>1,20</b>
		TM-01	7.001,45		40%	3	1,20
		TM-02	4.969,22		40%	3	1,20
<b>II</b>	<b>Công viên đô thị</b>		<b>27.477,86</b>	<b>7,29</b>			
1	<i>Cây xanh công viên</i>		13.146,86	3,49	5%	1	0,05
		CVDT	13.146,86		5%	1	0,05
2	<i>Mặt nước</i>		14.331,00	3,80	-	-	-
		MN	14.331,00		-	-	-
<b>III</b>	<b>Đơn vị ở</b>		<b>244.340,71</b>	<b>64,79</b>			
1	Đất công cộng đơn vị ở		6.155,12	1,63	40%	3	1,20
		CC-01	1.105,02		40%	3	1,20
		CC-02	711,85		40%	3	1,20
		CC-03	4.338,25		40%	3	1,20
2	Đất giáo dục		10.924,91	2,90	40%	3	1,20
	<i>Trường mầm non</i>	TMN	3.865,97		40%	3	1,20
	<i>Trường liên cấp</i>	TH	7.058,94		40%	3	1,20
3	Đất cây xanh đơn vị ở		13.359,46	3,54	5%	1	0,05
		CXO-01	1.905,04		5%	1	0,05
		CXO-02	1.857,78		5%	1	0,05
		CXO-03	200,00		5%	1	0,05
		CXO-04	200,00		5%	1	0,05
		CXO-05	1.968,74		5%	1	0,05
		CXO-06	279,12		5%	1	0,05
		CXO-07	3.985,67		5%	1	0,05
		CXO-08	2.225,11		5%	1	0,05
		CXO-09	54,00		5%	1	0,05
		CXO-10	108,00		5%	1	0,05
		CXO-11	108,00		5%	1	0,05
		CXO-12	108,00		5%	1	0,05
		CXO-13	54,00		5%	1	0,05
		CXO-14	108,00		5%	1	0,05
		CXO-15	90,00		5%	1	0,05
		CXO-16	108,00		5%	1	0,05
4	Đất nhóm ở		143.667,70	38,10			
4,1	Đất ở hiện trạng		5.132,78	1,36	-	-	-
		HT-01	5.132,78		-	-	-
4,2	Đất ở sinh thái		107.893,70	28,61	74%	4	3,32
a	<i>Đất ở biệt thự</i>	<i>BT</i>	<i>62.727,43</i>		<i>67%</i>	<i>4</i>	<i>2,67</i>
		<i>BT-01</i>	<i>1.422,00</i>		<i>74%</i>	<i>4</i>	<i>2,98</i>
		<i>BT-02</i>	<i>3.224,00</i>		<i>72%</i>	<i>4</i>	<i>2,89</i>
		<i>BT-03</i>	<i>3.224,00</i>		<i>72%</i>	<i>4</i>	<i>2,89</i>
		<i>BT-04</i>	<i>3.724,00</i>		<i>75%</i>	<i>4</i>	<i>2,98</i>

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SD đất tối đa (lần)
		BT-05	1.190,00		76%	4	3,04
		BT-06	1.651,44		73%	4	2,93
		BT-07	3.224,00		72%	4	2,89
		BT-08	3.224,00		72%	4	2,89
		BT-09	4.407,16		62%	4	2,48
		BT-10	1.304,59		68%	4	2,72
		BT-11	967,26		66%	4	2,63
		BT-12	3.765,78		63%	4	2,51
		BT-13	3.314,94		64%	4	2,56
		BT-14	2.640,00		66%	4	2,64
		BT-15	2.526,69		65%	4	2,59
		BT-16	2.165,67		63%	4	2,51
		BT-17	1.483,38		65%	4	2,61
		BT-18	2.210,94		62%	4	2,49
		BT-19	2.571,37		64%	4	2,57
		BT-20	2.317,12		61%	4	2,44
		BT-21	6.402,27		63%	4	2,53
		BT-22	5.766,82		65%	4	2,59
<i>b</i>	<i>Đất nhà vườn</i>	NV	24.538,90		85%	5	4,23
		NV-01	1.190,00		86%	5	4,31
		NV-02	2.520,00		85%	5	4,24
		NV-03	1.260,00		85%	5	4,24
		NV-04	1.764,00		85%	5	4,24
		NV-05	2.261,00		85%	5	4,24
		NV-06	1.764,00		85%	5	4,24
		NV-07	2.261,00		85%	5	4,24
		NV-08	882,00		85%	5	4,24
		NV-09	548,94		82%	5	4,12
		NV-10	1.053,88		83%	5	4,17
		NV-11	1.058,98		83%	5	4,16
		NV-12	1.785,04		84%	5	4,22
		NV-13	1.762,18		85%	5	4,24
		NV-14	1.258,41		85%	5	4,24
		NV-15	1.134,00		85%	5	4,24
		NV-16	764,34		85%	5	4,23
		NV-17	1.271,13		85%	5	4,23
<i>c</i>	<i>Đất ở liền kề có vườn</i>	LK	20.627,37		84%	5	4,18
		LK-01	1.134,00		85%	5	4,24
		LK-02	1.004,92		85%	5	4,24
		LK-03	626,71		78%	5	3,89
		LK-04	668,00		83%	5	4,16
		LK-05	668,00		83%	5	4,16
		LK-06	668,00		83%	5	4,16
		LK-07	1.928,00		84%	5	4,21
		LK-08	1.550,00		84%	5	4,21

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SD đất tối đa (lần)
		LK-09	548,94		82%	5	4,12
		LK-10	1.422,00		84%	5	4,20
		LK-11	1.048,50		84%	5	4,18
		LK-12	548,94		82%	5	4,12
		LK-13	1.031,35		84%	5	4,21
		LK-14	805,07		83%	5	4,13
		LK-15	1.043,67		84%	5	4,18
		LK-16	1.058,98		83%	5	4,16
		LK-17	774,00		84%	5	4,21
		LK-18	828,00		82%	5	4,10
		LK-19	1.026,00		84%	5	4,21
		LK-20	764,34		85%	5	4,23
		LK-21	1.295,33		84%	5	4,20
		LK-22	184,62		73%	5	3,65
4,3	Đất nhà ở xã hội		28.556,30	7,57	44%	6	2,33
		OXH-01	17.301,29		40%	6	2,40
		OXH-02	6.617,87		40%	6	2,40
		OXH-03	831,67		66%	3	1,98
		OXH-04	630,00		66%	3	1,98
		OXH-05	1.015,47		66%	3	1,98
		OXH-06	1.080,00		66%	3	1,98
		OXH-07	1.080,00		66%	3	1,98
4,4	Đất ở tái định cư		2.084,92	0,55	99%	5	4,96
		TDC-01	1.184,92		99%	5	4,93
		TDC-02	900,00		100%	5	5,00
5	Đất giao thông		70.233,52	18,62	-	-	-
5,1	Đất bãi đỗ xe		6.129,39	1,63	75%	3	2,25
		BDX-01	2.395,93		75%	3	2,25
		BDX-02	1.087,81		75%	3	2,25
		BDX-03	703,34		75%	3	2,25
		BDX-04	1.942,31		75%	3	2,25
5,2	Đường giao thông		64.104,13	17,00	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Đường giao thông khu đô thị</b>		<b>29.558,31</b>	<b>7,84</b>	-	-	-
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>63.752,45</b>	<b>16,91</b>			
1	Đất sân tập golf		27.872,42	7,39	-	-	-
		TT-01	27.872,42		-	-	-
2	Đất cảnh quan		31.439,37	8,34	-	-	-
		CCQ-01	4.474,00		-	-	-
		CCQ-02	12.274,26		-	-	-
		CCQ-03	233,33		-	-	-
		CCQ-04	13.371,26		-	-	-
		CCQ-05	530,92		-	-	-
		CCQ-06	501,60		-	-	-
		CCQ-07	54,00		-	-	-

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SD đất tối đa (lần)
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.120,49	0,30	-	-	-
		HTKT-01	634,36		-	-	-
		HTKT-02	486,13		-	-	-
4	Đất an ninh		296,86	0,08	-	-	-
		AN-01	296,86				
5	Đất mặt nước tự nhiên		3.023,31	0,80	-	-	-
		MNTN-01	700,83		-	-	-
		MNTN-02	2.322,48		-	-	-
<b>C</b>	<b>Tổng diện tích lập quy hoạch</b>		<b>377.100,0</b>	<b>100,0</b>			

đ) Bảng thống kê khối lượng giao thông

Tên mặt cắt	Chiều dài (m)	Bề rộng (m)		
		L.đường	Hè	Phân cách
MC: 1-1	208,75	14	8	3
MC: 2-2	340,46	15	10	
MC: 3-3	521,89	10,5	10	
MC: 4-4	308,74	7,5	10	
MC: 5-5	3103,59	7,5	8	
MC: 6-6	1205,22	6	6	

e) Bảng thống kê khối lượng thoát nước

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống tròn thoát nước mưa uPVC D300	m	504
2	Rãnh B500	m	4.938
3	Rãnh B600	m	362
4	Rãnh B800	m	323
5	Rãnh B1000	m	110
6	Cống ngang BTCT 2x3.0x2.0	m	13
7	Cống ngang BTCT 3x5.0x2.0	m	13
8	Ga thu	Cái	155
9	Ga thăm	Cái	27
10	Ga thu thăm kết hợp	Cái	180
11	Cửa xả	Cái	3
12	Đập tràn	Cái	2
13	Cửa phai điều tiết	Cái	1

g) Bảng thống kê khối lượng cấp nước

STT	Hạng mục vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước HDPE D50	m	6.477
2	Ống cấp nước HDPE D110	m	3.223
3	Trụ cứu hỏa	trụ	24

h) Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải

STT	Hạng mục vật tư	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước D300	m	7.870
2	Cống thoát nước áp lực D110	m	116
3	Hố ga thoát nước thải	m	315
4	Hố bơm chuyển bậc	cái	3
5	Trạm xử lý nước thải	trạm	1

## i) Bảng thống kê khối lượng cấp điện

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp ngầm trung thế 35kv	m	3.562,44
2	Cáp ngầm chiếu sáng	m	5.535,49
3	Cáp ngầm hạ thế 0,4kv	m	7.892,67
4	Trạm biến áp 35kv	Cái	10
5	Tủ điện phân phối	Cái	104
6	Tủ chiếu sáng	Cái	3
7	Đèn đường cần đơn 1x150w	Cái	230

## 2.11 Hiện trạng khu đất (theo hồ sơ địa chính):

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Thành phố	H. Cao Lộc	Khối lượng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
1	Đất ở nông thôn	ONT	7.629,00	2.685,00	10.314,00	2,74
2	Đất sản xuất, kinh doanh PNN	SKC		2.710,90	2.710,90	0,72
3	Đất nông nghiệp		77.435,00	24.954,80	102.389,80	27,15
	<i>Đất lúa</i>	LU, LUC, LUK	37.600,00	5.199,90	42.799,90	11,35
	<i>Đất trồng cây hàng năm khác</i>	HNK	39.700,00	14.057,90	53.757,90	14,26
	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	CLN	135,00	5.697,00	5.832,00	1,55
4	Đất rừng sản xuất	RSX	157.728,00	79.870,80	237.598,80	63,01
5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	3.090,00		3.090,00	0,82
6	Đất giao thông, sông suối, thủy lợi	DGT	4.840,00	8.532,70	13.372,70	3,55
7	Đất nghĩa địa	NTD	3.474,00		3.474,00	0,92
8	Đất chưa sử dụng	CSD	604,00	3.545,80	4.149,80	1,10
	<b>Tổng cộng</b>		<b>254.800</b>	<b>122.300</b>	<b>377.100,0</b>	<b>100</b>

- Các thông tin khác về dự án: Theo Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

*Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.*

- Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: \_\_\_\_\_ [ghi thời điểm (ngày, giờ) cụ thể, nhưng phải bảo đảm tối thiểu là 30 ngày, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư ].

## **Mục 2. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư bao gồm yêu cầu về năng lực tài chính và kinh nghiệm. Nội dung chi tiết theo Chương II – 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**

1. Trường hợp nhà đầu tư muốn được làm rõ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, nhà đầu tư phải gửi đề nghị làm rõ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn bằng văn bản hoặc thông qua Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 05 ngày làm việc để xem xét, xử lý.

2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong khoảng thời gian tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

## **Mục 4. Sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư**

1. Trường hợp sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia quyết định sửa đổi kèm theo các nội dung sửa đổi trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu 10 ngày.

2. Trường hợp thời gian thông báo sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm không đáp ứng quy định tại Mục 4.1 Chương này, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn thực hiện gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tương ứng để bảo đảm quy định nêu trên. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 6.3 Chương này.

## **Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng**

Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tất cả văn bản, tài liệu trao đổi giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn và nhà đầu tư liên quan đến việc mời quan tâm phải được viết bằng ngôn ngữ sau: Tiếng Việt và Tiếng Anh.

## **Mục 6. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thời hạn nộp**

1. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án do nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III – Biểu mẫu.

2. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia \_\_\_\_\_ [ghi thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, bảo đảm tối thiểu là 30 ngày từ ngày danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được đăng tải].

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn có thể gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây:

a) Sửa đổi yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư theo quy định tại Mục 4 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư theo quy định tại điểm b Mục 9.2 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và thông báo trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Thời gian gia hạn thực hiện theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

### **Mục 7. Sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án**

1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

2. Sau thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, nhà đầu tư không được rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp.

### **Mục 8. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

#### 1. Làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn hoặc tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi nhà đầu tư phát hiện hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thiếu thông tin, tài liệu về năng lực, kinh nghiệm đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Tất cả yêu cầu làm rõ và văn bản làm rõ của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

#### 2. Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư và các tài liệu làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (nếu có).

### **Mục 9. Thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư**

1. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

2. Căn cứ kết quả đánh giá, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, căn cứ tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu thu hút đầu tư cũng như các điều kiện cụ thể khác của dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thực hiện theo một trong hai phương án như sau:

a) Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nếu quá trình tổ chức đã bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ;

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nhằm tăng tính cạnh tranh. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Sau khi gia hạn, căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, việc lựa chọn nhà đầu tư sẽ được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

## CHƯƠNG II

### ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

#### Mục 1. Phương pháp đánh giá

1. Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư sử dụng phương pháp đánh giá đạt, không đạt. Nhà đầu tư được đánh giá là đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá là đạt.

2. Đối với nhà đầu tư liên danh:

a) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh; nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.

Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Kinh nghiệm thực hiện dự án của nhà đầu tư liên danh bằng tổng số dự án của các thành viên liên danh đã thực hiện.

#### Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được thực hiện theo Bảng số 01 dưới đây:

**Bảng số 01**

#### YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp <sup>(1)</sup> : 186.021.681.966 đồng [tương đương 15%, tổng mức đầu tư đối với dự án đang xét. Trong đó, tổng mức đầu tư (vốn đầu tư) được xác định bằng tổng giá trị $m_1$ và $m_2$ theo quy định tại điểm h và điểm i khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP].
2	Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự <sup>(2)</sup>	Số lượng dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án loại 1 hoặc 02 dự án loại 2 hoặc 03 dự án loại 3. Cách xác định dự án như sau <sup>(3)</sup> :  a) Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng

TT	Nội dung	Yêu cầu
		<p>07 năm trở lại đây. Đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có tổng mức đầu tư tối thiểu là <sup>(4)</sup> 868.101.182.510 đồng [70% tổng mức đầu tư của dự án đang xét]</li> <li>- Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu là <sup>(5)</sup> 130.215.177.377 đồng [70% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đang xét].</li> </ul> <p>b) Loại 2: Dự án trong lĩnh vực <i>đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình thương mại, dịch vụ</i> mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây và có giá trị tối thiểu là<sup>(6)</sup> 509.741.235.185 đồng [70% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét].</p> <p>c) Loại 3: Dự án trong lĩnh vực <i>đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình thương mại, dịch vụ</i> mà đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây và có giá trị tối thiểu là 509.741.235.185 đồng [70% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét].</p>

**Ghi chú:**

(1) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư trong báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của

nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 Chương III – Biểu mẫu.

(2) Kinh nghiệm của nhà đầu tư:

(i) Các dự án, gói thầu nhà đầu tư thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.

(ii) Đối với các dự án có quy mô đầu tư lớn, không có nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, bên mời thầu căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong hồ sơ mời thầu, hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư và biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Cơ quan có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là 3% tổng mức đầu tư của dự án.

(iii) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

(iv) Tính chất tương tự đối với dự án loại 2, 3 được xác định như sau:

Gói thầu/ hợp đồng thi công xây dựng phải có đủ các hạng mục công trình: San nền; đường giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điện; hệ thống xử lý nước thải.

Trường hợp gói thầu/ hợp đồng chứng minh kinh nghiệm của nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện kê khai thiếu một số hạng mục như: hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điện; hệ thống xử lý nước thải. Nhà đầu tư/ đối tác cùng thực hiện dự án được bổ sung các gói thầu/hợp đồng phụ khác có các hạng mục còn thiếu mà nhà đầu tư hoặc đối tác của nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà thầu chính. Đối với các gói thầu/hợp đồng chính mà nhà đầu tư kê khai kinh nghiệm (thiếu các hạng mục phụ) phải có giá trị hoàn thành đáp ứng yêu cầu tiêu chí loại 2, loại 3.

Khi sử dụng các gói thầu/hợp đồng phụ phải đảm bảo nguyên tắc: Các gói thầu/Hợp đồng phụ phải được hoàn thành trong khoảng thời gian 05 năm trở lại

đây; giá trị gói thầu/hợp đồng phụ không được cộng vào gói thầu/hợp đồng chính đã kê khai; mỗi gói thầu/hợp đồng phụ chỉ được sử dụng kê khai một lần duy nhất; chỉ thực hiện ghép, bổ sung các gói thầu/hợp đồng phụ cùng loại với gói thầu/hợp đồng chính (loại 2. loại 3).

(3) Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 Chương III – Biểu mẫu. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất. Trường hợp sử dụng đối tác, phải có thỏa thuận hợp tác được ký kết giữa nhà đầu tư đứng đầu liên danh và đối tác.

Cách thức quy đổi các dự án: *Cách quy đổi dự án loại 2, 3, cụ thể: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,3 dự án thuộc loại 1. Trong đó, cách thức làm tròn số dự án quy định như sau:*

- Đối với số lẻ 0,5 dự án làm tròn xuống là 0.

- Đối với số lẻ từ 1,5; 2,5..... dự án trở lên làm tròn lên là 2; 3... dự án

*[quy định 01 dự án thuộc loại 2, 3 bằng tối đa 0,5 - 0,7 dự án thuộc loại 1 và cách thức làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi là số lẻ].*

*Ví dụ cụ thể:*

- Với dự án loại 1: Nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu dự án có tối thiểu 01 dự án và đáp ứng yêu cầu của dự án loại 01 được tính là 01 điểm và đáp ứng yêu cầu về năng lực kinh nghiệm.

- Với dự án loại 2: Nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp phải có tối thiểu 02 dự án và đáp ứng yêu cầu của dự án loại 02 được tính là 01 điểm và đáp ứng yêu cầu về năng lực kinh nghiệm.

- Với dự án loại 3: Đối tác tham gia cùng Nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp phải có tối thiểu 03 dự án và đáp ứng yêu cầu của dự án loại 03 được tính là 01 điểm và đáp ứng yêu cầu về năng lực kinh nghiệm.

(4) (5) (6) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này. Bao gồm:

- Quyết định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thiết kế bản vẽ thi công công trình. Trong trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp các tài liệu liên quan để làm rõ thông tin về dự án.

- Hợp đồng dự án/ gói thầu (phụ lục hợp đồng nếu có); biên bản bàn giao/chuyển giao công trình dự án đã hoàn thành/ biên bản nghiệm thu hoàn thành; các tài liệu hoặc xác nhận của chủ đầu tư/cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng minh nhà đầu tư/đối tác cùng thực hiện dự án/gói thầu/hợp đồng đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và tiến độ; tài liệu hoặc xác nhận của chủ đầu tư/cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giá trị của dự án/hợp đồng và phụ lục hợp đồng (nếu có).

- Một số tài liệu khác (nếu cần thiết) để chứng minh thông tin và nhà đầu tư kê khai năng lực thực hiện dự án.

Lưu ý: Các tài liệu kèm theo là bản sao được công chứng, chứng thực. Trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp bản chính các tài liệu liên quan để đánh giá tính trung thực của hồ sơ (nhà đầu tư có trách nhiệm cung cấp trong vòng 03 ngày kể từ ngày Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn yêu cầu).

### **CHƯƠNG III. BIỂU MẪU**

1. Mẫu số 01: Thông tin về nhà đầu tư
2. Mẫu số 02: Năng lực tài chính của nhà đầu tư
3. Mẫu số 03: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự
4. Mẫu số 04: Thỏa thuận liên danh

**THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN**

(Địa điểm) \_\_\_\_, ngày \_\_ tháng \_\_ năm \_\_

**I. Thông tin về nhà đầu tư/thành viên liên danh<sup>(1)</sup>**

1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:
2. Quốc gia nơi đăng ký hoạt động của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
3. Năm thành lập:
4. Địa chỉ hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh tại quốc gia đăng ký:
5. Thông tin về đại diện hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
  - Tên:
  - Địa chỉ:
  - Số điện thoại/fax:
  - Địa chỉ e-mail:
6. Sơ đồ tổ chức của nhà đầu tư.

**II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện**

TT	Tên đối tác <sup>(2)</sup>	Quốc gia nơi đăng ký hoạt động	Vai trò tham gia <sup>(3)</sup>	Người đại diện theo pháp luật	Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác <sup>(4)</sup>
1	Công ty 1		[Tổ chức cung cấp tài chính]		
2	Công ty 2		[Nhà thầu xây dựng]		
3	Công ty 3		[Nhà thầu vận hành/ Quản lý]		
	.....				

**Ghi chú:**

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này. Nhà đầu tư/thành viên liên danh cần nộp kèm theo bản chụp một trong các tài liệu sau đây: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập 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) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án.
- (3) Nhà đầu tư ghi cụ thể vai trò tham gia của từng đối tác.
- (4) Nhà đầu tư ghi cụ thể số hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận, kèm theo bản chụp được chứng thực các tài liệu đó.

**NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ<sup>(1)</sup>****1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:****2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên liên danh<sup>(2)</sup>:**a) Tóm tắt các số liệu về tài chính <sup>(3)</sup>:

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Giá trị</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án</b>	
<b>II</b>	<b>Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư</b>	
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến kiện tụng (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện <sup>(4)</sup> (không gồm vốn đã được giải ngân cho các dự án đang thực hiện) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có)	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	

b) Tài liệu đính kèm<sup>(5)</sup>

- Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác trong trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

### **Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư**

*[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]*

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này.

(2) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận theo quy định tại khoản 4 Điều 89 Luật Đấu thầu và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu bổ sung các thông tin phù hợp.

(4) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

(5) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu có thể bổ sung các tài liệu nhà đầu tư phải nộp để chứng minh năng lực tài chính (ví dụ như: biên bản kiểm tra quyết toán thuế, tờ khai tự quyết toán thuế; tài liệu chứng minh việc nhà đầu tư đã kê khai quyết toán thuế điện tử; văn bản xác nhận của cơ quan quản lý thuế;...).

**KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯỞNG TỰ<sup>(1)</sup>**

(Địa điểm), ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_

*[Nhà đầu tư liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo yêu cầu của bên mời thầu]*1. Dự án số 01: \_\_\_ *[ghi tên dự án]*

Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh/đôi tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: _____ Ngày ký: _____
2	Tên dự án/gói thầu:
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án
4	Tham gia dự án với vai trò: <input type="checkbox"/> Nhà đầu tư độc lập <input type="checkbox"/> Thành viên liên danh <input type="checkbox"/> Nhà thầu chính xây lắp
5	Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:
6	Thông tin chi tiết
6.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án <sup>(2)</sup> : <input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình <input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu công trình <input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn vận hành <input type="checkbox"/> Đã kết thúc
	Tổng mức đầu tư (vốn đầu tư):
	Tỷ lệ góp vốn (trường hợp nhà đầu tư là liên danh):

	Vốn chủ sở hữu đã được huy động:
	Mô tả ngắn gọn về điểm tương đồng của dự án đã thực hiện này với dự án đang lựa chọn nhà đầu tư:
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc đã thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc đã thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc còn phải thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc còn phải thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:
6.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu chính
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ, chất lượng thực hiện <sup>(3)</sup> :
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật:

2. Dự án số 02:\_\_\_ [ghi tên dự án]

...

### **Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư**

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Bên mời thầu có thể điều chỉnh, bổ sung yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này để phù hợp với yêu cầu sơ bộ về kinh nghiệm của nhà đầu tư.

(2), (3) Nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh các thông tin đã kê khai và tiến độ, chất lượng thực hiện hợp đồng như bản sao công chứng hợp đồng, nghiệm thu, thanh lý hợp đồng, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án), chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu)...

**THỎA THUẬN LIÊN DANH**

(Địa điểm), ngày\_\_\_ tháng\_\_\_ năm\_\_\_

Chúng tôi, đại diện cho các bên ký thỏa thuận liên danh, gồm có:

**Tên thành viên liên danh:** \_\_\_ [*Ghi tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Giấy ủy quyền số \_\_\_ ngày\_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_ (*trường hợp được ủy quyền*).

Các bên (sau đây gọi là thành viên) thống nhất ký kết thỏa thuận liên danh với các nội dung sau:

**Điều 1. Nguyên tắc chung**1. Các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án \_\_\_ [*ghi tên dự án*].2. Các thành viên thống nhất tên gọi của liên danh cho mọi giao dịch liên quan đến dự án là:\_\_\_ [*ghi tên của liên danh theo thỏa thuận*].

Địa chỉ giao dịch của Liên danh:

Điện thoại:

Fax:

Email:

Người đại diện của Liên danh:

3. Các thành viên cam kết không thành viên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc liên danh với nhà đầu tư khác để tham gia đấu thầu dự án.

**Điều 2. Phân công trách nhiệm**

Các thành viên thống nhất phân công trách nhiệm để thực hiện các công việc trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho dự án như sau:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận cho \_\_\_ [*ghi tên một thành viên*] là thành viên đứng đầu liên danh, đại diện cho liên danh để thực hiện các công việc trong

quá trình hoàn thiện, nộp, làm rõ, sửa đổi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Vai trò, trách nhiệm của các thành viên liên danh <sup>(1)</sup>[ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng thành viên liên danh và ghi tỷ lệ phần trăm góp vốn chủ sở hữu trong liên danh]:

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia <i>[Ghi phân công việc mà thành viên đảm nhận (thu xếp tài chính, xây dựng, quản lý, vận hành,...)]</i>	Vốn chủ sở hữu	
			Giá trị	Tỷ lệ %
1	Thành viên 1 <i>[Đứng đầu liên danh]</i>			<i>[tối thiểu 30%]</i>
2	Thành viên 2			<i>[tối thiểu 15%]</i>
3	Thành viên 3			<i>[tối thiểu 15%]</i>
.....				
<b>Tổng</b>			....	<b>100%</b>

### **Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh**

1. Thỏa thuận liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thỏa thuận liên danh chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;

- Có sự thay đổi thành viên liên danh. Trong trường hợp này, nếu sự thay đổi thành viên liên danh được bên mời thầu chấp thuận thì các bên phải thành lập thỏa thuận liên danh mới;

- Liên danh không đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm;

- Chấm dứt việc công bố danh mục dự án;

Thỏa thuận liên danh được lập thành \_\_\_ bản gốc, mỗi thành viên liên danh giữ \_\_\_ bản, nộp kèm theo hồ sơ dự thầu 01 bản gốc. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

### **Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh <sup>(2)</sup>**

*[ghi tên đại diện hợp pháp của từng thành viên, chức danh,*

*ký tên và đóng dấu (nếu có)<sup>(3)</sup>*

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư phải liệt kê vai trò tham gia và tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của từng thành viên liên danh.

(2) Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh có thể là người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo pháp luật ủy quyền.

(3) Trường hợp thành viên liên danh là nhà đầu tư nước ngoài không có con dấu thì phải cung cấp xác nhận của tổ chức có thẩm quyền về việc chữ ký trong thỏa thuận liên danh là của người đại diện hợp pháp của thành viên liên danh.