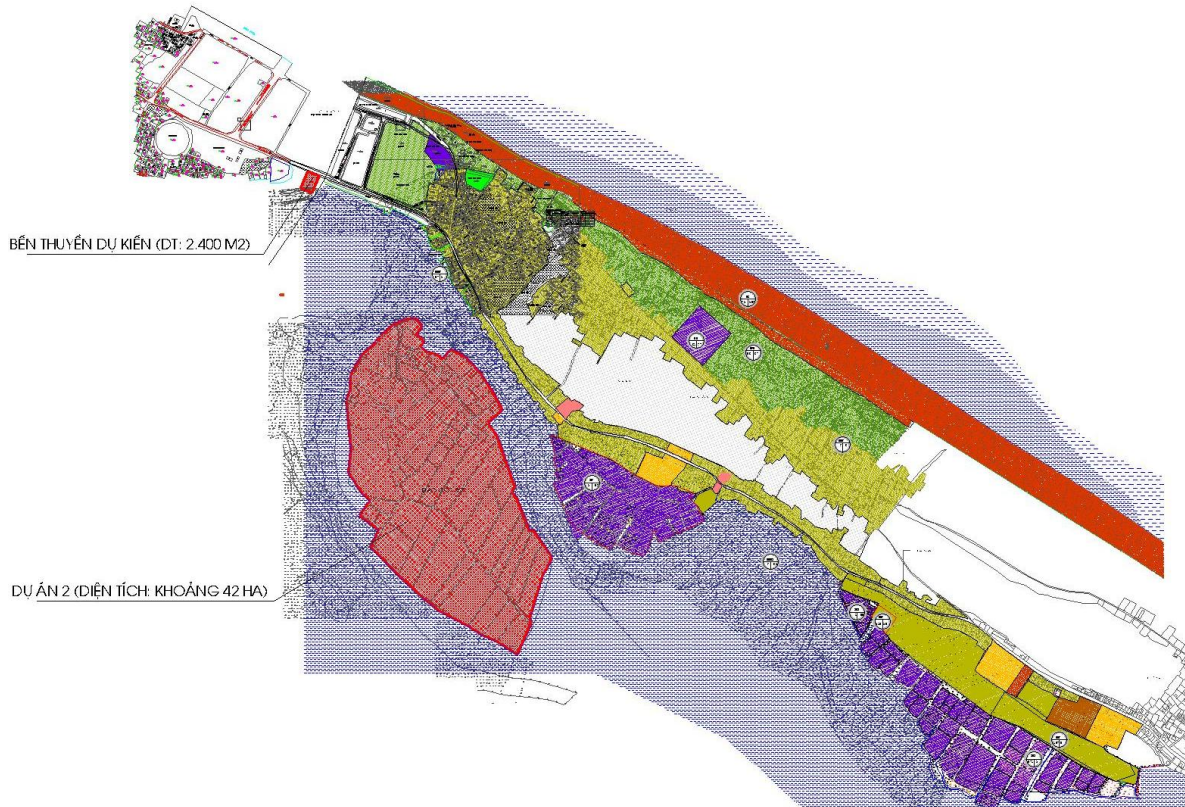


# DỰ ÁN: KHU DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG ĐẢO CỒN SƠN

**1. Tên dự án:** Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Đảo Cồn Sơn, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2. Địa điểm:** Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Phú Thuận, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế. Phạm vi ranh giới các hướng đều giáp Đầm Thanh Lam, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang.



## *Hiện trạng và ranh giới khu đất*

### **3. Diện tích:**

- Khu vực đảo Cồn Sơn: Khoảng 42 ha.
- Khu vực bến thuyền dịch vụ: Khoảng 0,24 ha.

### **4. Hiện trạng:**

- Khu đất dự án bao gồm các loại đất: Đất nuôi trồng thủy sản 35.0 ha; Đất trồng cây lâu năm 3.0 ha; Đất nghĩa địa 2.0 ha; Đất giao thông, thủy lợi 2.0 ha.

- Về quỹ đất bố trí cải táng mồ mã bị di dời trong khu đất thực hiện dự án: UBND huyện Phú Vang có kế hoạch bố trí tại Khu nghĩa trang nhân dân xã Phú Xuân và xã Phú Diên, huyện Phú Vang.

## **5. Khái toán chi phí thuê đất sơ bộ và chi phí bồi thường, GPMB:**

- Chi phí bồi thường, GPMB (dự kiến): khoảng 45 tỷ đồng.
- Đơn giá thuê đất (dự kiến): khoảng 1.801.800.000 đồng (trả tiền hàng năm).

## **6. Mục tiêu:**

- Hình thành khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp trên đầm với đầy đủ chức năng, kết hợp các mô hình trải nghiệm văn hóa, đời sống ngư dân góp phần thay đổi diện mạo của vùng du lịch Thuận An với nhiều tiềm năng nhưng chưa được quan tâm, đầu tư xứng tầm.

- Kết nối với các địa điểm du lịch xung quanh khu vực tạo nên chuỗi sản phẩm du lịch - dịch vụ hấp dẫn, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

## **7. Sự thuận lợi của khu đất dự án:**

- Khu đất tiếp giáp xung quanh là đầm phá, đây là điểm mạnh để phát triển cảnh quan, môi trường kiến trúc đặc sắc cho dự án.

- Khu đất cách sân bay Phú Bài khoảng 25 km, cách Trung tâm thành phố Huế khoảng 14 km, cách Cảng Chân Mây khoảng 70 km.

**8. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Sau 30 ngày công bố, nếu chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm, thực hiện cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định; nếu có 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký, thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

**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:** Đầu tư xây dựng một khu du lịch, nghỉ dưỡng sang trọng, đẳng cấp với đầy đủ các dịch vụ tiện ích hoàn chỉnh về lưu trú, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, ẩm thực, khu tổ chức lễ hội, hội thảo và lễ hội văn hoá dân gian địa phương.

- Dự án gồm có các công trình công cộng, dịch vụ và phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng (Khu biệt thự hướng đầm phá với cơ cấu biệt lập, cao cấp kết nối với các không gian xanh, sân thể dục thể thao, cây xanh và mặt nước).

- Khu vui chơi giải trí tổng hợp đẳng cấp, đa dạng và phong phú các loại hình đáp ứng nhu cầu cho mọi lứa tuổi.

- Phát triển các khu khách sạn, dịch vụ du lịch, bar phục vụ khách lưu trú tại khách sạn.

- Xây dựng các không gian xanh, công viên cảnh quan trong các khu vực của dự án.

- Thực hiện việc đánh giá tác động môi trường đậm phá kỹ lưỡng, tránh tác động tiêu cực đến khu vực đậm phá.

- Để kết nối giao thông thuận tiện bằng đường thủy, phương án đề xuất phải xây dựng các bến thuyền du lịch trong dự án và kết nối với đất liền tại vị trí khu vực đập Hòa Duân.

**10.2. Tổng mức đầu tư dự án:** tối thiểu 800 tỷ đồng (chưa kể tiền thuê đất).

**10.3. Tiến độ thực hiện dự án:** tối đa 03 năm kể từ khi được thuê đất.

**10.4. Thời hạn thuê đất:** tối đa 50 năm.

**10.5. Hình thức nộp tiền thuê đất:** hàng năm.

**10.6. Năng lực tài chính của nhà đầu tư:**

10.6.1. 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 đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, khuyến khích thành lập doanh nghiệp tại địa phương để quản lý vận hành, khai thác và thực hiện các nghĩa vụ với địa phương sau khi dự án hoàn thành.

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 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.

**10.7. 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).

**10.8. Năng lực, kinh nghiệm đầu tư:**

- Nhà đầu tư đã hoàn thành hoặc đang triển khai xây dựng tối thiểu 01 dự án du lịch-dịch vụ hoặc bất động sản có tổng mức đầu tư trên 800 tỷ đồng.

- 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 đầu tư hoàn thành hoặc đang triển khai đầu tư tối thiểu 01 dự án du lịch-dịch vụ hoặc bất động sản có tổng mức đầu tư tối thiểu 800 tỷ đồng.

+ Sở hữu phần vốn góp chiếm trên 50% vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

**10.9. Năng lực quản lý, vận hành, khai thác dự án:** Nhà đầu tư có văn bản cam kết với UBND tỉnh hợp tác với đối tác quản lý khách sạn có thương hiệu cao cấp của 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. Hợp đồng thuê quản lý khách sạn phải được ký trước khi khởi công xây dựng.

**10.10. 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.

**11. Quy hoạch:**

- Theo Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Thuận An, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, Khu vực đảo Cồn Sơn có chức năng sử dụng là đất dịch vụ phát triển du lịch. Các chỉ tiêu về sử dụng đất như sau:

+ Quy mô khoảng 42 ha;

+ Mật độ xây dựng gộp (brut – tô):  $\leq 25\%$ ;

+ Tầng cao công trình: 1-3 tầng. Đối với các công trình điểm nhấn phải có phương án thiết kế cụ thể trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Tỷ lệ sử dụng đất đối với từng khu chức năng như sau:

+ Đất công trình khách sạn: 15% - 20%;

+ Đất công trình biệt thự: 10% - 15%;

+ Đất công trình công cộng, dịch vụ: 10% - 15%;

+ Đất công viên cây xanh: 20% – 25%;

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác: 20% - 25%.

## **12. Thông tin liên hệ:**

### **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.skhdt@thuathienhue.gov.vn](mailto:ipa.skhdt@thuathienhue.gov.vn)