

Số: /TTr-KT&HT

Điện Biên, ngày tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định sơ bộ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khánh

Kính gửi:

- UBND huyện Điện Biên;
- Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện.

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14; Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; được sửa đổi, bổ sung bởi 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 và Nghị định số 35/2021/NĐ-CP, ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP, ngày 27/04/2020 của Chính phủ và Văn bản hợp nhất số 2722/VBHN-BKHĐT, ngày 12/5/2021 của Bộ Kế hoạch về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định 148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định 30/2021/NĐ-CP, ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP, hướng dẫn Luật Nhà ở ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT, ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo có liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD, ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT, ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 03/2020/TT - BKHĐT, ngày 09/04/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 41/TB-UBND, ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Điện Biên về Kết luận của đồng chí Lê Thành Đô - Phó bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về phương án ý tưởng quy hoạch khu dịch vụ đô thị, du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng Hồ Hồng Khánh;

Căn cứ Quyết định số 2866/QĐ-UBND, ngày 30/8/2022 của UBND huyện Điện Biên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khánh;

Căn cứ Nghị Quyết số 127/NQ-HĐND, ngày 09/12/2022 của HĐND tỉnh Điện Biên về chấp thuận danh mục các dự án cần thu hồi đất và dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ vào các mục đích khác năm 2023 trên địa bàn tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 1233/QĐ-UBND, ngày 07/8/2023 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Điện Biên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ văn bản số 2243/UBND-VP, ngày 25/9/2023 của UBND huyện Điện Biên về việc tham mưu báo cáo đề xuất dự án đầu tư Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh .

Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện, phòng Tài chính - Kế hoạch huyện thẩm định sơ bộ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh với nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh.

2. Địa điểm xây dựng và phạm vi ranh giới dự án

2.1. Vị trí, địa điểm: Thuộc xã Thanh Hưng và xã Thanh Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên.

2.2. Phạm vi ranh giới

- + Phía Bắc giáp đường vào đồn biên phòng Thanh Luông;
- + Phía Nam giáp đất lâm nghiệp và khu dân cư;
- + Phía Đông giáp đường động lực và Khu dân cư;
- + Phía Tây giáp đất lâm nghiệp.

3. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư dự án

3.1. Sự cần thiết đầu tư

Huyện Điện Biên có vị trí thuận lợi khi giáp huyện Mường Chà, huyện Điện Biên Đông; thành phố Điện Biên Phủ; tỉnh Sơn La và nước Cộng hòa Dân chủ nhân dân Lào. Đây là động lực phát triển kinh tế xã hội cho huyện Điện Biên.

Khu vực lập dự án thuộc 02 xã Thanh Luông và xã Thanh Hưng, được xác định là nơi có nhiều sự quan tâm phát triển kinh tế xã hội thuận lợi mang tính đột phá về liên kết vùng giữa thành phố Điện Biên Phủ. Là khu vực có tiềm năng phát triển mạnh về kinh doanh, dịch vụ, du lịch sinh thái, đô thị sinh thái. Với mục tiêu phát triển nhà ở khu dân cư, các công trình dịch vụ thương mại và phụ cận với không gian kiến trúc cảnh quan đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo tiết kiệm chi phí, tiết kiệm đất đai, huy động tối đa các nguồn lực và thực hiện xã hội hoá, nhằm hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, cải thiện môi trường khu vực dự án trên cơ sở kết nối hài hòa các khu dân cư hiện hữu và các dự án quy hoạch lân cận, góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh, đáp ứng tiêu chí quy hoạch của tỉnh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương thì việc chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh là rất cần thiết.

3.2. Mục tiêu đầu tư

Hiện thực hóa Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn hướng đến phát triển hình thành khu phức hợp đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt; nhu cầu nghỉ dưỡng, giải trí của người dân trong và ngoài khu vực; góp phần chỉnh trang, từng bước nâng cấp hạ tầng địa phương; huy động được nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước của các nhà đầu tư, doanh nghiệp để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư kết cấu hạ tầng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Đầu tư xây dựng khu phức hợp cung cấp các tiện ích cho khu dân cư văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan thiên nhiên Tây Bắc, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch chi tiết góp phần chỉnh trang, tạo diện mạo mới cho huyện Điện Biên nhằm cải thiện chất lượng và môi trường sống cho người dân trên địa bàn, giúp người dân được hưởng thụ cuộc sống tiện nghi, một không gian xanh, sạch thân thiện với môi trường.

4. Quy mô đầu tư dự án

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 10.000 người;

4.2. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án: 2.957.419 m².

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 2.957.419 m². (*diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch: Không*)

- Công suất thiết kế: Tổng diện tích đất dự kiến triển khai thực hiện dự án: 2.957.419 m², trong đó:

- Quỹ đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để kinh doanh, khai thác: 1.393.372 m², chiếm 47,11%, bao gồm:

+ Đất ở mới	: 599.505 m ²
+ Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ	: 92.957 m ²
+ Đất xây dựng sân Golf (18 hố)	: 700.910 m ²

- Quỹ đất sau khi đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bàn giao lại cho UBND huyện Điện Biên, chính quyền địa phương quản lý là: 529.723 m², chiếm 17,91%, bao gồm:

+ Đất ở TĐC	: 12.298 m ²
+ Đất công cộng khu ở	: 34.946 m ²
+ Đất công viên; cây xanh cảnh quan	: 173.360 m ²
+ Đất giao thông, HTKT	: 309.119 m ²

- Quỹ đất giữ nguyên hiện trạng, chỉ thực hiện cải tạo, chỉnh trang: 1.034.324 m², chiếm 34,97%, bao gồm:

+ Đất rừng nuôi trồng, bảo tồn	: 528.126 m ²
+ Mặt nước hồ Hồng Khánh và HTKT hồ	: 218.210 m ²

+ Đất ở làng xóm

: 287.988 m²**DỰ KIẾN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU ĐẤT NHÀ ĐẦU TƯ KINH DOANH, KHAI THÁC		1.393.372	47,11%
I	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ	TMDV	92.957	3,13%
II	Đất ở biệt thự khoáng nóng	ND.BT	142.621	4,81%
III	Đất ở biệt thự sinh thái	ST.BT	350.570	11,82%
IV	Đất ở thấp tầng kết hợp thương mại	DV.TT	106.314	3,58%
V	Đất cây xanh, thể dục thể thao	TDDT	700.910	23,63%
B	KHU ĐẤT BÀN GIAO CHO NHÀ NƯỚC		529.723	17,91%
I	Đất công viên chuyên đề	CXCĐ	39.299	1,32%
II	Đất khu nghỉ dưỡng khoáng nóng		78.385	2,64%
1	Đất công cộng	ND.CC	2.900	0,10%
2	Đất trường mầm non	ND.MG	3.715	0,13%
3	Đất cây xanh cảnh quan	ND.CX	56.475	1,90%
4	Đường giao thông nội khu		15.295	0,52%
III	Đất Khu sinh thái		134.824	4,54%
1	Đất công cộng	ST.CC	2.074	0,07%
2	Đất cây xanh cảnh quan	ST.CX	61.327	2,07%
3	Đường giao thông nội khu		71.423	2,41%
V	Đất Khu dịch vụ		106.373	3,59%
1	Đất công cộng	DV.CC	6.635	0,22%
2	Đất trường Tiểu học	DV.TH	7.202	0,24%
3	Đất trường THCS	DV.THCS	5.357	0,18%
4	Đất trường mầm non	DV.MG	2.063	0,07%
5	Đất cây xanh cảnh quan	DV.CX	16.259	0,55%
6	Đất ở Tái định cư	DV.TT	12.298	0,41%
7	Đường giao thông nội khu		56.559	1,91%
VI	Đất đường giao thông chính		120.013	4,05%
VII	Đất bãi đỗ xe tập trung	P	11.899	0,40%
VIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	33.930	1,14%
IX	Đất nghĩa trang	NT	5.000	0,17%
C	ĐẤT GIỮ NGUYÊN HIỆN TRẠNG,		1.034.324	34,97%
I	Đất rừng	ND.R ; ST.R ; ND.R	528.126	17,85%

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
II	Đất ở làng xóm	LX	287.988	9,71%
III	Hồ Hồng Khánh	H	218.210	7,36%
Tổng cộng			2.957.419	100,00%

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Đất ở mới thuộc Dự án: Tổng số lô đất ở là 1.664 lô (gồm 752 lô biệt thự, 819 lô nhà ở kết hợp thương mại “Shophouse” và 93 lô tái định cư) với tổng diện tích đất ở là 611.803 m². trong đó:

- Đất ở tái định cư (TĐC) dự kiến 93 lô diện tích khoảng 12.298m² bố trí tại các khu DV.TT-01 đến DV.TT-04; DV.TT-33 đến DV.TT-35; DV.TT-42 và DV.TT-43. Nhà đầu tư được lựa chọn sau khi đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu TĐC, bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước bố trí TĐC cho các hộ đủ điều kiện TĐC theo quy định;

- Đất ở giao đất cho Nhà đầu tư có thu tiền sử dụng đất diện tích khoảng 599.505 m², Nhà đầu tư kinh doanh nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan, gồm:

- + Nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 56 căn nhà ở, trong số 1.664 lô đất ở, thuộc các lô đất số DV.TT-45 đến DV.TT-49; DV.TT-52; DV.TT-53 và DV.TT-55 đến DV.TT-58 (tổng diện tích đất ở khoảng: 7.553,03 m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 31.344,84 m²; mật độ xây dựng: 83,0%; số tầng cao tối đa: 05 tầng; hệ số sử dụng đất 4,15 lần) là các lô đất tiếp giáp với trục đường động lực có mặt cắt 1-1 với kích thước lộ giới B_n = 34m (nhà đầu tư được lựa chọn lập hồ sơ thiết kế và trình thẩm định đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định),

- + Đối với 1.515 lô đất ở còn lại (752 lô biệt thự, 763 lô nhà ở kết hợp thương mại “Shophouse”) diện tích 591.951,97 m²: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; được kinh doanh quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây nhà ở theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

- Đất công cộng khu ở: 11.609 m² có ký hiệu ND.CC-01; ST.CC-01; DV.CC-01 có mật độ xây dựng 40% với tầng cao 3 tầng.

- Đất trường mầm non: 5.778m² có ký hiệu ND.MG-01; DV.MG-01 có mật độ xây dựng 40% với tầng cao 3 tầng.

- Đất trường tiểu học: có mật độ xây dựng 40% với tầng cao 3 tầng. 7.202m² có ký hiệu DV.TH-01

- Đất trường trung học cơ sở: 5.357m² có ký hiệu DV.THCS-01 có mật độ xây dựng 40% với tầng cao 3 tầng.

- Đất hỗn hợp TMDV: 92.957m² có ký hiệu từ TMDV-01 đến TMDV-07 có mật độ xây dựng 30- 40% với tầng cao từ 5 đến 8 tầng.

- Đất công viên chuyên đề: 39.299m² có ký hiệu CXCD-01 và CXCD-02 có mật độ xây dựng 25% với tầng cao 1 tầng.

- Đất cây xanh cảnh quan: 56.475m² có ký hiệu từ ND.CX-01 đến ND.CX-12; ST.CX-01A đến ST.CX-21; DV.CX-01 đến DV.CX-38.
- Đất cây xanh thể dục thể thao: 700.910m² có ký hiệu TDTT-01.
- Mặt nước: 218.210m² có ký hiệu H-01 và H-02.
- Đất đường giao thông: 263.290m².
- Đất bãi đỗ xe tập trung: 11.899m² có ký hiệu P-01 đến P-04.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 33.930m² có ký hiệu HTKT-01 đến HTKT-04.

5. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

6. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư và thực hiện dự án (đầu tư xây dựng mới).

7. Số lượng của từng loại nhà ở xây thô: xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 56 căn nhà ở, thuộc các lô đất số DV.TT-45 đến DV.TT-49; DV.TT-52; DV.TT-53 và DV.TT-55 đến DV.TT-58.

8. Phương án tiêu thụ sản phẩm: Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

9. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân: Được bố trí theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng ngoài phạm vi dự án thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt; hạ tầng trong phạm vi thực hiện dự án nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng, chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, bảo hành, bảo trì và đấu nối đối với các công trình trước khi bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định Pháp luật.

11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm:

11.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉnh trang khu dân cư hiện hữu do nhà đầu tư thực hiện: Các ô đất ký hiệu LX-01 và LX-02 với diện tích 287.988 m²

11.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư bàn giao lại cho Nhà nước: dự kiến 93 lô diện tích khoảng 12.298m² bố trí tại các khu DV.TT-01 đến DV.TT-04; DV.TT-33 đến DV.TT-35; DV.TT-42 và DV.TT-43. Nhà đầu tư được lựa chọn sau khi đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu TĐC, bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước bố trí TĐC cho các hộ đủ điều kiện TĐC theo quy định

11.3. Công trình hạ tầng xã hội do bàn giao lại cho cơ quan nhà nước: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho Nhà nước quản lý và xây dựng công trình theo đúng quy định của Pháp luật các lô đất sau:

- CXCD-01 và CXCD-02 diện tích 39.299m².
- ND.CC-01; ST.CC-01; DV.CC-01 diện tích 11.609 m².
- ND.MG-01; DV.MG-01 diện tích 5.778m².
- DV.TH-01 diện tích 7.202m².
- DV.THCS-01 diện tích 5.357m².

- ND.CX-01 đến ND.CX-12; ST.CX-01A đến ST.CX-21; DV.CX-01 đến DV.CX-38 diện tích 56.475m².
- Đường giao thông, diện tích 263.290m².
- P-01 đến P-04 diện tích 11.899m².
- HTKT-01 đến HTKT-04 diện tích 33.930m².
- NT diện tích 5.000m².
- H-01 và H-02 diện tích 218.210m².

12. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20/10/2015 về phát triển quản lý nhà ở xã hội, nghị định số 49/2021/NĐ-CP, ngày 01/04/2021 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; mặt khác, Dự án nằm ngoài khu vực đô thị nên việc chưa bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội tại dự án phù hợp với quy định của Pháp luật về nhà ở, định hướng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Điện Biên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045).

13. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 3.190,54 tỷ đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm chín mươi tỷ, năm trăm bốn mươi triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư được lựa chọn.

- Phương án huy động vốn:

+ Vốn chủ sở hữu: Không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án.

+ Vốn vay, huy động hợp pháp khác: Đảm bảo thu xếp đầy đủ vốn ngoài số vốn chủ sở hữu bố trí theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Thời hạn, dự kiến tiến độ thực hiện dự án

14.1. Thời hạn hoạt động: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*).

14.2. Dự kiến tiến độ thực hiện dự án:

- Thời gian tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư: 09 tháng

- Tiến độ thực hiện đầu tư dự án trong vòng 10 năm (40 quý) kể từ thời điểm có Quyết định phê duyệt nhà đầu tư¹ thực hiện Dự án gồm có bước chuẩn bị đầu tư và chia thành 3 giai đoạn bao gồm 06 phân khu đầu tư xây dựng, tiến độ dự kiến như sau:

+ Giai đoạn 1: 137,53 ha bao gồm Phân khu 1 và Phân khu 2 (24 quý kể từ Quý thứ nhất so với thời điểm Góc 0 đến hết Quý thứ 24);

¹ Thời điểm có Quyết định phê duyệt nhà đầu tư thực hiện dự án **được xác định là Góc 0** để xác định tiến độ giai đoạn chuẩn bị và thực hiện dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khánh.

Phân kỳ 1 (vốn thực hiện khoảng **589,45 tỷ đồng** chiếm **18,47%** tổng vốn đầu tư): Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, ĐTM, thủ tục xây dựng (thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, cấp phép xây dựng, lựa chọn nhà thầu,...) để khởi công xây dựng. Đầu tư xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng Khu đất diện tích đất khoảng **65,54 ha** chiếm **22,16%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án. Đảm bảo bố trí tái định cư cho các hộ dân có đất ở bị ảnh hưởng bởi dự án đủ điều kiện tái định cư theo quy định;

Phân kỳ 2 (vốn thực hiện khoảng **442,58 tỷ đồng** chiếm **13,87%** tổng vốn đầu tư): Đầu tư xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng Khu đất diện tích khoảng **71,99 ha** chiếm **24,34%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án. Dự kiến kể từ năm thứ 7 sau khi có Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, sân Golf được đầu tư hoàn thiện, đưa vào vận hành, khai thác sử dụng.

+ Giai đoạn 2: 93,96 ha bao gồm Phân khu 3 và Phân khu 4 (14 quý kể từ Quý thứ 25 so với thời điểm Góc 0 đến hết Quý thứ 38);

Phân kỳ 3 (9 quý kể từ **Quý thứ 25** so với **Góc 0** đến hết **Quý thứ 33**, vốn thực hiện khoảng **176,63 tỷ đồng** chiếm **5,54%** tổng vốn đầu tư): Đầu tư xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng Khu đất diện tích khoảng **42,94 ha** chiếm **14,52%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án.

Phân kỳ 4 (9 quý kể từ **Quý thứ 30** so với **Góc 0** đến hết **Quý thứ 38**, vốn thực hiện khoảng **193,04 tỷ đồng** chiếm **6,05%** tổng vốn đầu tư): Đầu tư xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng Khu đất diện tích khoảng **51,02 ha** chiếm **17,25%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án;

+ Giai đoạn 3: 64,27 ha bao gồm Phân khu 5 và Phân khu 6 (9 quý kể từ Quý thứ 32 so với thời điểm Góc 0 đến hết Quý thứ 40).

Phân kỳ 5 (9 quý kể từ **Quý thứ 32** so với **Góc 0** đến hết **Quý thứ 40**, vốn thực hiện khoảng **1.750,79 tỷ đồng** chiếm **54,87%** tổng vốn đầu tư): Đầu tư xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng Khu đất diện tích khoảng **9,86 ha** chiếm **3,33%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án; hoàn thành toàn bộ các công trình thương mại, dịch vụ khang trang, hiện đại đưa vào sử dụng tạo điểm nhấn khu dân cư sầm uất, văn minh.

Phân kỳ 6 (3 quý kể từ **Quý thứ 38** so với **Góc 0** đến hết **Quý thứ 40**, vốn thực hiện khoảng **38,05 tỷ đồng** chiếm **1,19%** tổng vốn đầu tư): Đầu tư xây dựng hoàn thiện và thực hiện cải tạo, chỉnh trang; đấu nối hạ tầng khu dân cư làng xóm Khu đất diện tích khoảng **54,41 ha** chiếm **18,40%** tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện Dự án. Đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.

(Thời điểm có Quyết định phê duyệt nhà đầu tư thực hiện dự án được xác định là Góc 0 để xác định tiến độ giai đoạn chuẩn bị và thực hiện dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khénh.)

15. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

16. Thành phần hồ sơ gửi kèm theo: Báo cáo đề xuất dự án đầu tư của UBND huyện Điện Biên.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Điện Biên trình UBND huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện xem xét, thẩm định, phê duyệt sơ bộ Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp nhà ở du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng hồ Hồng Khánh với các nội dung nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- LĐ UBND huyện;
- Lưu KT&HT.

TRƯỞNG PHÒNG

Lò Văn Bình