

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề xuất dự án Hợp khối trụ sở làm việc
các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang tại thành phố Hà Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 15/2014/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ Chỉ thị số 1073/CT-TTg ngày 05 tháng 7 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý và hiện đại hóa công sở của cơ quan hành chính ở địa phương theo hướng tập trung;

Căn cứ Công văn số 6417/VPCP-KTN ngày 02 tháng 8 năm 2013 của Văn phòng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư một số chương trình, dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh Hà Giang;

Căn cứ Văn bản số 888/HĐND-VP ngày 07 tháng 9 năm 2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang cho chủ trương về một số nội dung chuẩn bị đầu tư dự án Hợp khối trụ sở làm việc các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo số 251/BC-SKHĐT ngày 14/8/2015 và Văn bản số 566/SKHĐT-TH ngày 08/9/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt hồ sơ đề xuất dự án với các nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Hợp khối trụ sở làm việc các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang tại thành phố Hà Giang.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Nguyễn Trãi, TP Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

3. Nội dung đề xuất dự án:

3.1. Sự cần thiết đầu tư.

Các cơ quan hành chính của tỉnh hiện nay nằm rải rác trên nhiều địa bàn thành phố Hà Giang, một số ở đan xen lẫn với cả khu dân cư, không tập trung theo ngành, khối, dẫn đến chưa thực sự phù hợp với chức năng và yêu cầu sử dụng.

Khi hợp khối trụ sở các cơ quan hành chính Hà Giang sẽ khắc phục được các tồn tại trên. Tạo thuận lợi trong việc xây dựng, khai thác các cơ sở hạ tầng, tiết kiệm vốn đầu tư và quỹ đất xây dựng, khai thác một cách khoa học hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt áp dụng chính phủ điện tử một cửa liên thông, cải cách hành chính phục vụ cho công tác quản lý hành chính nhà nước theo đề án 30 của Chính phủ. Tạo sự gắn kết giữa các công trình thành một quần thể kiến trúc hài hòa, hiện đại, sử dụng hiệu quả không gian, ngoại thất, cảnh quan, khuôn viên, cây xanh tạo thành điểm nhấn đô thị tại trung tâm hành chính cấp tỉnh, phù hợp với Chỉ thị số 1073/CT-TTg ngày 5/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý và hiện đại hóa công sở của cơ quan hành chính ở địa phương theo hướng tập trung.

Nhằm hiện thực hóa Luật Đầu tư công năm 2014, ngày 14/2/2015 Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Nghị định số 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư. Nghị định 15/2015/NĐ-CP mở rộng nhiều lĩnh vực đầu tư, quy định hầu hết các lĩnh vực đầu tư công truyền thống, mở rộng hơn nhiều so với các văn bản trước đây. Bổ sung thêm các loại hợp đồng như BOO (Hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh), O&M (Hợp đồng Kinh doanh - Quản lý), BTL (Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Thuê dịch vụ), BLT (Hợp đồng Xây dựng - Thuê dịch vụ - Chuyển giao). Chú trọng khâu chuẩn bị dự án; chọn tiêu chí kiểm soát đầu ra thay cho đầu vào.

Dự án Hợp khối trụ sở các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang tại thành phố Hà Giang được đề xuất với loại hợp đồng của dự án: **Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Thuê dịch vụ (gọi tắt là BTL).**

3.2. Sự phù hợp của dự án với quy hoạch.

Đề xuất Dự án Hợp khối trụ sở các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang tại thành phố Hà Giang được lập trên cơ sở Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch tại Quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND tỉnh Hà Giang; Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND tỉnh Hà Giang phê duyệt Đề án Hợp khối trụ sở các cơ quan hành chính tỉnh Hà Giang tại thành

phố Hà Giang, đề án đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 93/NQ-HĐND ngày 12/7/2013.

3.3. Dự kiến mục tiêu, quy mô, địa điểm thực hiện dự án.

*** Mục tiêu**

Xây dựng các khối trụ sở chung tạo thành khu làm việc tập trung của các cơ quan hành chính Sở, Ban, Ngành và các Đoàn thể của tỉnh, nhằm đáp ứng được các mục tiêu cơ bản như sau:

- Đáp ứng yêu cầu về trụ sở làm việc, đồng thời tạo nên một quần thể công trình có kiến trúc đẹp mang tính biểu tượng cho tỉnh Hà Giang.

- Tiết kiệm diện tích đất xây dựng các trụ sở cơ quan, tiết kiệm chi phí đầu tư, cải tạo, xây dựng mới các công trình, chi phí quản lý vận hành...

- Tạo điều kiện thuận lợi trong việc liên hệ, phối hợp, chỉ đạo và kiểm tra, giám sát công tác giữa các cơ quan Đảng, cơ quan hành chính và đoàn thể của tỉnh.

*** Quy mô:**

- Phạm vi Nhà đầu tư (phần vốn Nhà đầu tư): 2,946 ha (29.457 m²) gồm:
 - + Đất cơ quan hợp khối: 16.662 m²
 - + Đất trung tâm hội nghị tỉnh: 7.255 m²
 - + Đất trụ sở HĐND tỉnh: 5.540 m² (chỉ đầu tư sân vườn)
- Quy mô xây dựng công trình của Nhà đầu tư:
 - + Xây dựng 4 Tòa nhà A, B, C, D; Diện tích sàn xây dựng: 31.850 m² (bao gồm cả tầng bán hầm)
 - + Xây dựng trung tâm hội nghị, diện tích sàn xây dựng: 5.600 m²
 - + Xây dựng sân vườn ngoài nhà: 21.566 m²
- Phạm vi tỉnh Hà Giang thực hiện (phần vốn Nhà nước):
 - + GPMB toàn bộ diện tích dự án: 5,558 ha
 - + Xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (gồm Xây dựng tuyến đường 20/8, cải tạo nâng cấp các tuyến đường xung quanh theo quy hoạch, Cấp nước, Cấp điện, Thoát nước mưa, Thoát nước thải,...).

*** Địa điểm:**

Khu vực nghiên cứu nằm tại khu vực một số các cơ quan hành chính của tỉnh hiện nay và một phần là khu dân cư gồm 11 hộ.

Giới hạn khu đất như sau:

- + Phía Bắc giáp đường Yết Kiêu;
- + Phía Nam giáp đường Đội Cấn;
- + Phía Tây giáp đường Lê Quý Đôn;
- + Phía Đông giáp đường Nguyễn Trãi (đường QL2);

3.4. Giải pháp quy hoạch, kiến trúc, kết cấu

*** Quy hoạch:**

Tổ hợp công trình gồm 5 khối nhà chia làm 2 khu vực. Khu số 1 gồm 4 khối nhà là tổ hợp các cơ quan làm việc của các sở, ban, ngành và các hiệp hội đoàn thể nằm đối xứng nhau, trong đó có 2 khối 6 tầng và 2 khối 10 tầng, 4 khối nhà được thiết kế dạng tuyến nằm xung quanh ôm lấy khu đất, ở giữa là không gian cảnh quan chung, phía cuối của trục cảnh quan, thẳng ra lối vào chính sang bên kia đường là khu số 2 là khối trung tâm hội nghị. Tất cả tạo nên một quần thể thống nhất và hợp lý.

*** Kiến trúc:**

- Các khối nhà hành chính đều có một tầng bán hầm chiều cao 3m âm 1,7m so với cốt mặt sân, Các tầng còn lại đều cao 3,6m. Có 2 khối nhà 6 tầng cao 24,6m và 2 khối nhà 10 tầng cao 39m.

- Tầng hầm là nơi để xe ô tô công của các đơn vị nằm trong khối nhà và xe máy, xe đạp của cán bộ CCVC làm việc tại các tòa nhà.

- Tầng 1 của các khối nhà đều được tiếp cận bởi 1 sảnh chính lớn, đi thẳng vào là khu vực thang máy, khu vực tiếp dân được bố trí ở 2 bên, phần lớn không gian ở tầng 1 được giành cho việc tiếp dân, dịch vụ công cộng và các tiện ích dùng chung của các cơ quan trong mỗi khối nhà.

- Trụ sở làm việc của các cơ quan được bố trí ở các tầng tiếp theo. Mỗi cơ quan được bố trí tại 1 hoặc 2 tầng liền kề. Các cơ quan có diện tích nhỏ lẻ được ghép chung tại 1 tầng nhưng có sự ngăn cách rõ ràng. Các phòng chức năng được bố trí hợp lý với bước cột bước gian. Các phòng lớn hoặc nhỏ lẻ được bố trí lại bằng các vách ngăn thông minh.

- Khu trung tâm hội nghị được thiết kế theo dạng hợp khối, với trung tâm là phòng hội trường lớn sức chứa khoảng 400 người, có sân khấu và khán đài dốc chạy theo hình cánh cung. Các hội trường nhỏ và phòng ban phụ trợ được bố trí ở khối nhà 3 tầng 2 bên hội trường lớn.

*** Kết cấu:**

- Các giả thiết tính toán:

Công trình có chiều cao không quá 40m, không cần tính toán thành phần động của tải trọng gió.

Công trình công cộng quan trọng cấp II, cần thiết kế kháng chấn.

- Lựa chọn giải pháp Kết cấu phần móng:

Tải trọng chân cột từ 250 - 450 tấn. Lựa chọn giải pháp móng cọc ép ly tâm BTCT D350 cho toàn tổ hợp công trình, sức chịu tải 01 cọc 65 Tấn.

- Lựa chọn giải pháp Kết cấu phần thân:

+ Khối nhà A, B, C, D: Kết hợp hệ khung vách chịu lực.

+ Trung tâm hội nghị: Hệ cột BTCT chịu lực kết hợp Hệ dàn mái thép không gian.

3.5. Yêu cầu về kỹ thuật, tiêu chuẩn, chất lượng công trình.

- Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc được tính toán với cấp công trình cấp II. Tuân theo các quy định trong tiêu chuẩn thiết kế TCVN 2748:1991.

- Các giải pháp thiết kế, yêu cầu PCCC, chiếu sáng, kỹ thuật điện, vệ sinh ... theo tiêu chuẩn Việt nam TCVN 4601:1988 và các quy định khác có liên quan.

3.6. Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; thời gian xây dựng, khai thác công trình, phương án tổ chức quản lý, cung cấp dịch vụ.

- Công tác chuẩn bị đầu tư: Từ tháng 7 năm 2015.

- Thời gian xây dựng: 40 tháng, bắt đầu từ tháng 8 năm 2015 đến hết 2018.

+ Tòa nhà D: Thi công từ 8/2015 đến 8/2016 (12 tháng).

+ Tòa nhà A, C: Thi công từ 8/2016 đến 3/2018 (18 tháng).

+ Tòa nhà B, Trung tâm hội nghị: Thi công từ 8/2017 đến 12/2018 (16 tháng).

3.7. Dự kiến phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư.

+ Di dời tái định cư 11 hộ dân dân xen và di chuyển trụ sở một số sở, ban, ngành, đơn vị (Sở TN&MT, Trường MN Hoa Sen...). Giá trị (tạm tính) là 65 tỷ đồng.

+ Phá dỡ, di dời, giải phóng mặt bằng trong ranh giới nghiên cứu: sẽ lập phương án tổng thể bồi thường, GPMB, tái định cư và lập dự án theo Luật đầu tư công.

3.8. Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư, đầu tư hạ tầng ngoài hàng rào.

Dự kiến (180 tỷ) gồm: Xây dựng HTKT, GPMB, tái định cư 11 hộ dân, sửa chữa Sở Tài nguyên và môi trường để chuyển Trường Mầm non Hoa Sen đến, sửa chữa Trường PTTH chuyên tỉnh Hà Giang để chuyển Sở Tài nguyên Môi trường đến, Chi phí Lập, thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án, Báo cáo NCKT. Giao cho Ban quản lý ĐTXD các công trình trọng điểm của tỉnh làm chủ đầu tư thực hiện các nội dung thuộc nguồn vốn Ngân sách Nhà nước thực hiện theo hình thức đầu tư công và được lập thành dự án riêng (*không thuộc hình thức đầu tư PPP*).

3.9. Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án.

- Nhà nước chịu trách nhiệm thực hiện đầu tư các công trình mang tính chất phúc lợi, phục vụ lợi ích xã hội và không vì khả năng hoàn vốn, sinh lời. Nhà nước rót vốn để dự án khả thi, biến từ "lỗ" thành "lời" để kêu gọi nhà đầu tư. Nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư khi thuê lại dự án theo hình thức BTL và đền bù, giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT.

- Nhà đầu tư: với mục tiêu đầu tư để hoàn vốn, sinh lời. Khi có báo cáo NCKT được duyệt, cơ quan nhà nước tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Nhà đầu tư đề xuất dự án được hưởng mức ưu đãi nhất định trong đấu thầu.

3.10. Tổng vốn đầu tư của dự án (khái toán).

Tổng vốn đầu tư: 613,728 tỷ đồng.

Trong đó:

- Vốn đầu tư dự án: 476,079 tỷ đồng.

- Lãi vay trong quá trình đầu tư: 137,649 tỷ đồng.

3.11. Phương án tài chính của dự án.

*** Vốn chủ sở hữu và vốn huy động của Nhà đầu tư:**

- Tổng Dự toán (phần Nhà đầu tư thực hiện): 476.079 tỷ đồng.
 - + Nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu: 71.411 tỷ đồng (15%).
 - + Vốn vay thương mại: 404,667 tỷ đồng (lãi suất vay TB 12%/năm).
 - Lãi vay thời gian xây dựng: 137,649 tỷ đồng.
 - * Các hình thức ưu đãi, bảo đảm đầu tư.**
 - Tiền sử dụng đất: Nhà đầu tư không nộp tiền sử dụng đất.
 - Thuế suất thuế TNDN: Miễn thuế 4 năm đầu; giảm 50% thuế TNDN trong 4 năm tiếp theo.
 - Ngân sách hoàn trả vốn đầu tư: 25 tỷ/năm trong 8 năm, bắt đầu từ năm 2016 đến hết 2023
 - Tỉnh Hà giang GPMB diện tích toàn bộ dự án, giao quỹ đất sạch cho nhà đầu tư, đồng thời xây dựng Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải...)
 - * Giá phí dịch vụ, thời gian hoạt động của dự án.**
 - Khai thác công trình: Dự kiến tháng 8 năm 2016 xây dựng xong tòa nhà D, đưa vào sử dụng từ tháng 9 năm 2016. Đến tháng 8 năm 2017 xây dựng xong 2 tòa nhà A, C đưa vào sử dụng từ tháng 9 năm 2017. Tòa nhà B và Trung tâm hội nghị thi công xong cuối năm 2018, sử dụng từ tháng 01 năm 2019.
 - Thời gian trả gốc và lãi: **8 năm** tính từ 2016 đến hết 2023.
 - Thời gian kinh doanh, thu hồi vốn và đảm bảo chỉ tiêu kinh tế ($NPV > 0$; $IRR > 12\%$): **8 năm** tính từ 2016 đến hết 2023.
 - Giá trị thanh toán hàng năm:
- | | |
|---------------|------------------|
| Tổng số: | 723,664 tỷ đồng. |
| Trả hàng năm: | |
| + Năm 2016: | 28,200 tỷ đồng; |
| + Năm 2017: | 40,998 tỷ đồng; |
| + Năm 2018: | 56,975 tỷ đồng; |
| + Năm 2019: | 116,476 tỷ đồng; |
| + Năm 2020: | 116,476 tỷ đồng; |
| + Năm 2021: | 121,333 tỷ đồng; |

- + Năm 2022: 121,333 tỷ đồng;
- + Năm 2023: 121,333 tỷ đồng;
- Đơn giá thuê năm đầu (2016): 225.000 đồng/m²/tháng.
- Điều chỉnh giá thuê theo chu kỳ: 5 năm/lần.
- Tỷ lệ điều chỉnh giá thuê: 5%/lần.

(Phương án tài chính nêu trên được tính toán trên cơ sở các số liệu đầu vào khái toán. Số kinh phí chính xác tỉnh Hà Giang phải trả hàng năm cho nhà đầu tư sẽ được tính toán và xác định sau khi dự án được phê duyệt và hợp đồng BTL được ký kết).

3.12. Hiệu quả kinh tế, xã hội của dự án;

*** Hiệu quả xã hội:**

- Dự án Hợp khối trụ sở các cơ quan hành chính Hà Giang thực hiện và triển khai Chỉ thị số 1073/CT-TTg ngày 5/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý và hiện đại hóa công sở của cơ quan hành chính ở địa phương theo hướng tập trung. Nhằm khai thác các cơ sở hạ tầng, tiết kiệm vốn đầu tư và quỹ đất xây dựng, khai thác một cách khoa học hạ tầng kỹ thuật, đồng thời áp dụng chính phủ điện tử một cửa liên thông, cải cách hành chính phục vụ cho công tác quản lý hành chính nhà nước theo đề án 30 của Chính phủ

- Đóng góp vào việc thực hiện mục tiêu giải quyết công ăn việc làm: Dự án tạo ra nhiều công ăn việc làm mới, bao gồm cả lao động trực tiếp, lao động gián tiếp. Lao động lành nghề và lao động không lành nghề

- Đóng góp vào việc thực hiện mục tiêu phân phối thu nhập

- Dự án thành công dẫn đến việc thu hút, xây dựng những dự án mới khác. Hiện đại hóa, mở rộng các đơn vị sản xuất đang hoạt động cũng như hỗ trợ cho khai thác công suất ở những cơ sở khác

- Thúc đẩy quá trình cải cách hành chính, dịch vụ công.

*** Hiệu quả kinh tế:**

- Việc phân tích hiệu quả như đã tính, ngay sau năm đầu tư xây dựng đầu tiên dự án đã được đưa vào sử dụng một phần.

- Sau khi kết thúc thời gian thực hiện hợp đồng (8 năm), tỉnh Hà Giang nhận lại được toàn bộ các khối nhà của dự án, không phải trả tiền thuê văn phòng làm việc cho các năm tiếp theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban quản lý ĐTXD các công trình trọng điểm của tỉnh có trách nhiệm: Công bố danh mục dự án; tổ chức lập Báo cáo NCKT và tham mưu cho UBND tỉnh triển khai các bước đầu tư dự án theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu cho UBND tỉnh bố trí nguồn kinh phí cho công tác chuẩn bị đầu tư (lập đề xuất dự án, lập Báo cáo NCKT) và kinh phí thực hiện dự án theo tiến độ đề ra.

3. Trong quá trình thực hiện, các trình tự thủ tục đầu tư dự án sẽ được điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 15/2014/NĐ-CP được ban hành sau thời điểm đề xuất dự án được phê duyệt.

4. Các sở, ban, ngành có liên quan có trách nhiệm phối hợp với BQL đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm tỉnh tham mưu cho UBND tỉnh triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Giám đốc các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý ĐTXD các công trình trọng điểm tỉnh Hà Giang và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 29/4/2014 của UBND tỉnh Hà Giang./.

Nơi nhận:

- T.Tr Tỉnh ủy;
- T.Tr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH khóa XIII tỉnh Hà Giang;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Báo đầu thầu;
- Lưu: VT, CV NCTH.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Sơn