

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ “NHÀ ĐỂ XE TẬP TRUNG TRONG  
CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG” TẠI LÔ 41**

TP.HCM, năm 2019

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>Sự cần thiết của dự án.....</b>	<b>3</b>
1.	Tên dự án.....	3
2.	Giới thiệu dự án:.....	3
3.	Căn cứ pháp lý của dự án .....	3
4.	Mục tiêu của dự án .....	3
<b>II.</b>	<b>Nghiên cứu thị trường.....</b>	<b>3</b>
1.	Thực trạng tại QTSC .....	3
2.	Nhu cầu thị trường.....	3
<b>III.</b>	<b>Giới thiệu về vị trí.....</b>	<b>4</b>
1.	Địa điểm triển khai: .....	4
2.	Đặc điểm kỹ thuật.....	4
3.	Sơ đồ vị trí mặt bằng .....	4
4.	Quy hoạch phân khu chức năng .....	5
<b>IV.</b>	<b>Lợi thế từ hệ sinh thái môi trường của QTSC mà nhà đầu tư sẽ tiếp cận khi triển khai dự án.....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>Tiêu chuẩn yêu cầu đối với nhà đầu tư.....</b>	<b>6</b>
1.	Đối tượng.....	6
2.	Tiêu chí lựa chọn.....	6
3.	Cam kết trách nhiệm.....	7
4.	Phương thức tham gia đầu tư dự án.....	7
<b>VI.</b>	<b>Hỗ trợ từ QTSC.....</b>	<b>8</b>

## **I. Sự cần thiết của dự án**

### **1. Tên dự án**

Dự án đầu tư “Nhà để xe tập trung trong Công viên phần mềm Quang Trung” tại lô 41

### **2. Giới thiệu dự án:**

Tọa lạc tại nội khu Công viên phần mềm Quang Trung, dự án “Nhà để xe tập trung trong Công viên phần mềm Quang Trung” tại lô 41 được triển khai nhằm gia tăng khả năng đáp ứng nhu cầu giữ xe, đậu xe cho hơn 21.000 người đang học tập và làm việc tại nội khu. Qua đó, nâng cao chất lượng quản lý nội khu cũng như đảm bảo các công tác an ninh liên quan đến vấn đề tệ nạn xã hội (trộm, cắp xe..) trong nội khu.

### **3. Căn cứ pháp lý của dự án**

- Căn cứ theo Quyết định 1778/QĐ-UBND ký ngày 11/4/2014 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu Công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12.
- Căn cứ theo quyết định số 21/2001/QĐ-UB ký ngày 06/3/2001 về một số chính sách và biện pháp ưu đãi khuyến khích đầu tư vào Công viên phần mềm Quang Trung.

### **4. Mục tiêu của dự án**

- Tăng cường khả năng đáp ứng nhu cầu giữ xe trong nội khu
- Nâng cao chất lượng quản lý nội khu cũng như đảm bảo các công tác an ninh liên quan đến vấn đề tệ nạn xã hội (trộm, cắp xe..) trong nội khu khi quản lý theo mô hình tập trung, chuyên nghiệp.

## **II. Nghiên cứu thị trường**

### **1. Thực trạng tại QTSC**

Hiện nay, khu QTSC có tất cả là 19 bãi đậu xe (trong đó có 7 bãi đậu xe do QTSC quản lý, 12 bãi đậu xe do nhà đầu tư quản lý) được phân bố đều toàn khu, với khả năng đáp ứng tối đa cho 13.000 lượt xe/1 thời điểm (trong đó khoảng 1.000 lượt xe ô tô). Trong khi đó, ước tính số lượng người (chuyên viên, sinh viên, khách hàng, đối tác....) có mặt ở khu vào 1 thời điểm giao động từ 14.000 – 16.000 người, do đó sẽ có từ 1.000 – 3.000 người không thể được đáp ứng nhu cầu. Ngoài ra, cũng phải tính đến một số bãi xe của nhà đầu tư chỉ phục vụ cho nhu cầu nội bộ. Vì vậy có thể thấy, khả năng đáp ứng của các bãi xe thường là không đủ và thường dẫn đến tình trạng quá tải

### **2. Nhu cầu thị trường**

Dự báo trong tương lai gần (từ 2 - 5 năm) số lượng người (chuyên viên, khách hàng, đối tác....) có mặt và hoạt động tại 1 thời điểm trong khu sẽ tiếp tục phát sinh tăng

thêm từ 1.700 đến 2.500 người, do đến từ 2 dự án xây dựng tòa nhà từ 9 đến 12 tầng tại các lô 32B, lô 47 và đặc biệt là có thêm 1 dự án tại lô 44 sẽ triển khai trung tâm triển lãm hội nghị quốc tế (trên diện tích hơn 38.000 m<sup>2</sup>, với sức chứa hơn 10.000 người tham dự tại 1 thời điểm). Mặt dù các dự án này cũng sẽ có triển khai bãi xe xung quanh hoặc tầng hầm, nhưng cũng chỉ đáp ứng được khoảng 20% đến 30% nhu cầu phát sinh thêm do hạn chế về diện tích xây dựng bãi xe.

Nhìn chung, tại QTSC hiện nay các bãi xe thường xuyên phải đối mặt với tình trạng quá tải. Cùng với việc triển khai thêm các dự án trong tương lai gần sẽ là một bài toán khó và áp lực cho việc quản lý tổng thể các bãi đậu xe như hiện nay. Do đó cần thiết xem xét triển khai phương án theo mô hình bãi đậu xe tập trung kết hợp cao tầng để có thể tăng khả năng giữ xe (ít nhất từ 2.000 – 3.000 lượt xe trở lên) để đáp ứng và giải quyết được bài toán này trong thời gian 5 năm tới.

### III. Giới thiệu về vị trí

#### 1. Địa điểm triển khai:

Lô đất 41, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam:

- Phía Đông: giáp với đường số 1
- Phía Tây: giáp với đường số 8 (hướng nhìn ra biệt thự Đông Phương)
- Phía Nam: giáp với lô 31
- Phía Bắc: giáp với đường số 8 (hướng nhìn tường rào ngăn cách khu vực dân cư phía ngoài khu)

#### 2. Đặc điểm kỹ thuật

Diện tích	<b>4.342 m<sup>2</sup></b>
Tầng cao	<b>1</b>

#### 3. Sơ đồ vị trí mặt bằng



#### 4. Quy hoạch phân khu chức năng

Quy hoạch bãi để xe phục vụ nhu cầu nội khu Công viên phần mềm Quang Trung

#### IV. Lợi thế từ hệ sinh thái môi trường của QTSC mà nhà đầu tư sẽ tiếp cận khi triển khai dự án

QTSC với nguồn khách hàng từ hơn 165 doanh nghiệp với trên 21.000 người học tập và làm việc tại nội khu.

QTSC cam kết hỗ trợ trong công tác truyền thông dự án nhằm hỗ trợ đối tác đạt hiệu quả cao trong đầu tư khai thác.

Hỗ trợ giới thiệu mô hình cho các thành viên trong chuỗi Công viên phần mềm Quang Trung để triển khai mở rộng.

Liên kề với dự án trung tâm triển lãm hội nghị tại lô 44 với sức chứa hơn 1.000 người tham dự tại 1 thời điểm

## V. Tiêu chuẩn yêu cầu đối với nhà đầu tư

### 1. Đối tượng:

- Doanh nghiệp trong nước được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
- Doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài; doanh nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoạt động đầu tư tại Việt Nam theo quy định của Luật Đầu tư;

### 2. Tiêu chí lựa chọn

#### 2.1. Tiêu chí về năng lực triển khai dự án của Nhà đầu tư:

- Năng lực tài chính:
  - Nguồn vốn huy động để thực hiện dự án: có nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án ít nhất 15% của tổng mức đầu tư dự án (thể hiện thể hiện qua báo cáo tài chính được kiểm toán, giấy xác nhận số dư tài khoản ngân hàng, thư bảo lãnh tín dụng và các tài liệu thuyết minh khác).
  - Bảo đảm việc thực hiện dự án theo quy định của Nhà nước
- Hồ sơ năng lực:
  - Đã có giấy phép đăng ký kinh doanh và phải cung cấp các giấy tờ về tình hình hoạt động (báo cáo tài chính, báo cáo thuế)

#### 2.2. Tiêu chí về tiêu chuẩn dịch vụ:

- Có các ứng dụng công nghệ trong hoạt động cung cấp dịch vụ giữ xe
- Cung cấp quy trình cung cấp dịch vụ.

#### 2.3. Yêu cầu về giải pháp công nghệ

- Cần có ứng dụng phần mềm quản lý bãi xe gồm:

Yêu cầu tính năng
Kiểm soát phương tiện vào ra
Quản lý nhận diện xe
Nhận diện biển số xe, loại xe
Có hệ thống giám sát bãi giữ xe
Có chức năng lưu trữ lại các xe đã ra vào
Hiển thị cước phí (nếu có)

Nhận diện khuôn mặt người gửi xe
Kiểm soát được vị trí còn trống của nhà giữ xe

- Khuyến khích nhà đầu tư áp dụng mô hình bãi gửi xe tự động nhằm tối ưu hóa diện tích

### 3. Cam kết trách nhiệm

- Khi tham gia vào đấu thầu dự án
  - Cam kết cung cấp đầy đủ hồ sơ giấy tờ liên quan:
    - ❖ Trong vòng 1 tháng kể từ ngày phát hành hồ sơ sơ tuyển
    - ❖ Trong vòng 2 tháng kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu.
  - Cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính từ bước đấu thầu đến bước triển khai dự án.
  - Cam kết thời hạn triển khai dự án kể từ khi trúng thầu:
    - ❖ Thời hạn triển khai xây dựng: bắt đầu khởi công trong vòng 1 tháng kể từ khi có đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc xây dựng.
    - ❖ Thời hạn đưa vào vận hành, hoạt động chính thức: trong vòng 01 tháng kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng
- Cam kết trong quá trình xây dựng: đảm bảo tuân thủ theo quy định về quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch của khu Công viên phần mềm Quang Trung, nội quy ra vào công viên và quy định về công tác bảo vệ và các quy định khác có liên quan.
- Cam kết sau khi đã hoàn thiện xây dựng và đưa vào vận hành:
  - Cam kết hoạt động theo đúng mục đích của dự án
  - Chịu trách nhiệm chính cho việc khai thác, vận hành và quản lý.
  - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với QTSC
  - Đảm bảo thực hiện và tuân thủ các quy định về công tác an ninh, vệ sinh, môi trường.
  - Tuân thủ các quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công viên Phần mềm Quang Trung.
  - Cung cấp các số liệu thống kê định kỳ theo mẫu do QTSC phát hành để QTSC có cơ sở tổng hợp báo cáo với các cơ quan quản lý nhà nước.

### 4. Phương thức tham gia đấu tư dự án: theo phương pháp đấu thầu

**VI. Hỗ trợ từ QTSC**

- Hỗ trợ kể từ khi nhà đầu tư trúng thầu dự án
  - Hỗ trợ tư vấn thủ tục một cửa để hoàn thiện các thủ tục giấy tờ pháp lý cho việc triển khai xây dựng dự án.
  - Bàn giao đất sạch cho đối tác.
  - Cung cấp hạ tầng kỹ thuật đầy đủ liên quan đến mặt bằng (hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống viễn thông).
- Hỗ trợ khi chính thức triển khai hoạt động: Hỗ trợ truyền thông, quảng bá hình ảnh của dự án thông qua các kênh của QTSC