

Số: **222** /BC - UBND

Hà Nội, ngày **20** tháng 11 năm 2014

## **BÁO CÁO**

**Kết quả thực hiện kiến nghị của Đoàn giám sát HĐND Thành phố trong việc chấp hành pháp luật về đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố giai đoạn từ năm 2006 đến nay**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội

Ngày 30/6/2014, HĐND Thành phố có Văn bản số số 15/2014/BC-HĐND báo cáo kết quả giám sát việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn từ năm 2006 đến nay, theo đó đưa ra những mặt được, chưa được, những hạn chế thiếu sót, nguyên nhân và các kiến nghị.

Thực hiện các ý kiến của Đoàn giám sát HĐND Thành phố tại Văn bản số số 15/2014/BC-HĐND, ngày 03/7/2014, tại trụ sở UBND Thành phố, UBND Thành phố đã tổ chức cuộc họp tiếp thu các nội dung đánh giá của Đoàn giám sát HĐND Thành phố. Tham dự cuộc họp có đại diện Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố; Ban Kinh tế Ngân sách-HĐND Thành phố; lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính.

Sau một thời gian tổ chức thực hiện, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố kết quả thực hiện các kiến nghị của Đoàn giám sát HĐND Thành phố như sau:

### **I. Về chỉ đạo của UBND Thành phố:**

- Ngày 17/7/2014, UBND Thành phố có Văn bản số 5181/UBND-XDGT yêu cầu Sở Xây dựng chủ trì cùng các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch Kiến trúc, tài chính, Cục Thuế Hà Nội, UBND các quận, huyện, thị xã rà soát tổng thể các dự án khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố; Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc các sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện và tổng hợp, đề xuất các biện pháp đưa công tác phát triển khu đô thị mới, phát triển nhà ở đi vào nề nếp, đúng quy định của pháp luật.

- Ngày 31/7/2014, UBND Thành phố có Văn bản số 5689/UBND-XDGT giao:

+ Sở Xây dựng rà soát tổng thể các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố, báo cáo UBND Thành phố trước ngày 30/8/2014; Trên cơ sở quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố thực hiện công

bổ, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. Nghiên cứu đề xuất các giải pháp cùng với tăng diện tích nhà ở bình quân trên đầu người, cần hướng trọng tâm cải thiện điều kiện ở cho công nhân trong các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp và xây dựng nhà ở xã hội; Khẩn trương hoàn chỉnh quy định về quản lý đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố theo chỉ đạo tại Văn bản số 112/TB-VP ngày 12/6/2014, số 2414/UBND-QHXDGT ngày 04/04/2014, số 1383/UBND-QHXDGT ngày 14/3/2014 của UBND Thành phố; Khi chấp thuận đầu tư dự án cần quy định cụ thể tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và trách nhiệm quản lý, vận hành; Đôn đốc các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng trong các khu đô thị, đặc biệt là trường học, trạm y tế; Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các dự án phát triển nhà thương mại trên địa bàn (ngay từ giai đoạn đầu), kịp thời xử lý các sai phạm trong thực hiện dự án; phối hợp với sở, ngành, đơn vị có liên quan tập trung thực hiện đúng và đầy đủ, dứt điểm các kết luận, kiến nghị giám sát của Hội đồng nhân dân Thành phố liên quan đến công tác quy hoạch, sử dụng đất đai, thực hiện đầu tư khu đô thị, khu nhà ở; Chủ trì phối hợp với sở, ngành, đơn vị có liên quan giải quyết những kiến nghị và khó khăn, vướng mắc của các nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án; đôn đốc việc chấp hành chế độ giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định.

+ Sở Quy hoạch Kiến trúc chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan, rà soát quy hoạch tại các khu đô thị, đề xuất điều chỉnh bổ sung chức năng hạ tầng xã hội, công trình công cộng, trạm xử lý nước thải tập trung (nếu thiếu), thời gian hoàn thành trong tháng 9/2014.

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng sở, ngành, đơn vị có liên quan rà soát, đề xuất kế hoạch lập dự án đầu tư khớp nối hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị, khu nhà ở thương mại với hạ tầng khu vực xung quanh, thời gian hoàn thành trong tháng 9/2014.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các đơn vị có liên quan cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân mua nhà ở.

+ UBND các quận, huyện, thị xã tăng cường công tác quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất kế hoạch lập dự án đầu tư khớp nối tầng kỹ thuật khu đô thị, khu nhà ở với khu dân cư cũ và dự án đầu tư hạ tầng xã hội khu đô thị; quản lý tốt dân cư khu đô thị, thành lập tổ dân phố, ban quản trị nhà chung cư đối với nơi đủ điều kiện; tích cực phối hợp với chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng để dự án triển khai đúng tiến độ; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng theo thẩm quyền và kịp thời báo cáo UBND Thành phố nếu vượt thẩm quyền; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và chủ đầu tư đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân mua nhà đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nhận bàn giao nhà, đất.

- Ngày 18/9/2014, tại buổi làm việc với các sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã về việc báo cáo kết quả rà soát tổng thể các dự án khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố đã chỉ đạo (Văn bản số 212/TB-XDGT ngày 22/9/2014):

+ Các sở, ngành và UBND các quận, huyện, thị xã tập trung chỉ đạo và tổ chức thực hiện nghiêm túc các nội dung công việc UBND Thành phố đã giao.

+ UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức rà soát báo cáo (hoặc bổ sung báo cáo), tổng hợp số liệu và chịu trách nhiệm về tiến độ, số liệu; đề xuất việc xây dựng khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai, các dự án phải dừng, thời gian hoàn thành muộn nhất vào ngày 05/10/2014.

+ Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn các quận, huyện, thị xã nội dung rà soát. Các số liệu trong bảng biểu cần tập trung thực hiện báo cáo. Trên cơ sở số liệu báo cáo, giao Sở Xây dựng chủ trì cùng các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục Thuế Hà Nội khớp nối số liệu để hoàn thành số liệu tổng thể, báo cáo UBND Thành phố trước ngày 20/10/2014.

+ Sở Thông tin và Truyền thông chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng đề xuất việc bố trí kinh phí xây dựng cơ sở dữ liệu về các dự án sau khi có kết quả rà soát tổng thể. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức quản lý và cập nhật cơ sở dữ liệu, kịp thời cung cấp cho các sở ngành, đơn vị trong việc nghiên cứu cơ chế, chính sách và báo cáo UBND Thành phố để chỉ đạo điều hành công tác phát triển đô thị, nhà ở và thị trường bất động sản; thời gian hoàn thành trong tháng 11/2014.

## **II. Về kết quả thực hiện:**

1. Về công tác rà soát tổng thể các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Xây dựng đã xây dựng biểu mẫu tổng hợp thông tin các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại gửi các Sở, Ngành, UBND các quận, huyện, thị xã đề nghị rà soát tổng thể và thống kê khớp nối các thông tin, số liệu, đồng thời chỉ đạo UBND các quận, huyện, thị xã đề xuất việc xây dựng khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai, các dự án phải dừng.

Đến nay, Sở Xây dựng đã rà soát, tổng hợp và xác định được 573 dự án (không tính các dự án đã hoàn thành), với diện tích đất quy hoạch là 21.652,52ha, trong đó bao gồm:

- 397 dự án đã được giao đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, với diện tích đất quy hoạch là 9.442,78ha.

- 76 dự án được UBND Thành phố “Cho phép đầu tư” hoặc “Cấp Giấy chứng nhận đầu tư” hoặc “Chấp thuận đầu tư”: với tổng diện tích đất quy hoạch là: 4.079,02ha, chưa được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- 70 dự án được UBND Thành phố chấp thuận lựa chọn chủ đầu tư, đã được phê duyệt Quy hoạch chi tiết, với diện tích đất quy hoạch là 4.248,51ha, chưa được chấp thuận đầu tư và giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- 30 dự án được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn chủ đầu tư, chưa hoàn thành công tác quy hoạch dự án, với diện tích đất khoảng 4.014,38 ha.

Trên cơ sở báo cáo rà soát tổng thể của Sở Xây dựng, UBND Thành phố có Văn bản số 8712/UBND-XDGT ngày 10/11/2014 chỉ đạo:

“1. Về việc kiểm tra tình hình thực hiện các dự án:

a) Đối với các dự án đã được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao Sở Xây dựng chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài chính, Cục Thuế Hà Nội và UBND các quận, huyện, thị xã kiểm tra xem xét tiến độ thực hiện; lập danh sách các dự án chưa đưa đất vào sử dụng quá 12 tháng, đề nghị thu hồi theo quy định của Luật Đất đai và danh sách các dự án chậm tiến độ quá 24 tháng đề nghị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, báo cáo UBND Thành phố trước ngày 31/3/2015.

b) Đối với các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư chưa được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao Sở Tài Nguyên và Môi trường chủ trì cùng với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng và UBND các quận, huyện, thị xã kiểm tra xem xét việc tiến độ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định rõ nguyên nhân, đề xuất, báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) trước ngày 28/02/2015.

c) Đối với các dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận đề xuất dự án, giao chủ đầu tư và chủ đầu tư đã hoàn thành thủ tục về quy hoạch, giao Sở Xây dựng chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài chính kiểm tra xem xét việc chậm chấp thuận đầu tư dự án, xác định rõ nguyên nhân, đề xuất xử lý, báo cáo UBND Thành phố trước ngày 28/02/2015.

d) Đối với các dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư chưa hoàn thành thủ tục về quy hoạch, giao Sở Quy hoạch kiến trúc kiểm tra xem xét việc chậm tiến độ lập quy hoạch dự án, xác định rõ nguyên nhân, đề xuất xử lý, báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) trước ngày 28/02/2015.

đ) Đối với các dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng, giao Sở Xây dựng chủ trì cùng UBND các quận, huyện, thị xã kiểm tra việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; việc bàn giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án và quản lý hành chính theo phân cấp; tiến độ thành lập Ban quản trị nhà chung cư, tổ dân phố, đề xuất xử lý những khó khăn, vướng mắc (nếu có), báo cáo UBND Thành phố trước ngày 28/02/2015.

2. Trên cơ sở kết quả kiểm tra tình hình thực hiện các dự án tại mục a, b, c, d, mục 1 nêu trên; căn cứ tiêu chí rà soát phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu

đô thị mới tại Thông tư liên bộ số 20/2013/TT-BXD ngày 21/11/2013 của Liên Bộ: Xây dựng - Nội vụ; căn cứ quy hoạch đô thị và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2012-2020, định hướng 2030, giao Sở Xây dựng chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế Hà Nội và UBND các quận, huyện, thị xã đề xuất các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai, các dự án phải dừng, báo cáo UBND Thành phố trước ngày 30/4/2015.

3. Đối với các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai, Sở Xây dựng có trách nhiệm ra văn bản yêu cầu các chủ đầu tư lập tiến độ và cam kết thực hiện tiến độ dự án (trong đó nêu rõ tiến độ xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), đồng thời thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, xử lý hoặc đề xuất xử lý các trường hợp chủ đầu tư thực hiện không đúng tiến độ. Khi đề xuất để xem xét lựa chọn nhà đầu tư các dự án mới, các sở, ngành không đề xuất các nhà đầu tư kém năng lực, cố tình không thực hiện đúng tiến độ dự án đã được chấp thuận đầu tư.

4. Sở Xây dựng khẩn trương tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản, báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện trong quý I/2015.

5. Yêu cầu Sở Xây dựng khẩn trương xây dựng quy định về quản lý đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố, theo đó quy định cụ thể về việc công bố danh mục các dự án đầu tư, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, quy định về việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với dự án phát triển nhà ở và các quy định khác theo quy định của pháp luật, phù hợp với thực tiễn, báo cáo UBND Thành phố trong tháng 12/2014”.

## 2. Về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở:

Thực hiện Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư; Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, UBND Thành phố đã chỉ đạo Sở Xây dựng và UBND các quận, huyện thị xã khi thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư dự án phải nghiêm túc thẩm định đầy đủ các nội dung: Tên dự án, Chủ đầu tư; Hình thức đầu tư, Mục tiêu đầu tư xây dựng, Địa điểm xây dựng, Quy mô dự án, Diện tích sử dụng đất, Ranh giới sử dụng đất, Quy mô dân số, Mật độ xây dựng, Hệ số sử dụng đất, Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng, Phương án tiêu thụ sản phẩm, Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình cá nhân, Các công trình hạ tầng kỹ thuật, Các công trình hạ tầng xã hội (Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng, Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền xây dựng, thời gian phải hoàn thành việc xây dựng, Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có), Tổng mức đầu tư của dự án, Thời gian và tiến độ thực hiện, Ưu đãi của Nhà nước (nếu có), Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư, Trách nhiệm của chính quyền địa phương và những vấn đề liên quan khác.

Việc chấp thuận đầu tư theo chỉ đạo của UBND Thành phố đã tạo điều kiện chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, triển khai thực hiện dự án theo nội dung văn bản chấp thuận đầu tư, đồng thời tạo điều kiện cho công tác kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm.

3. Về công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở:

UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch số 12/KH-UBND ngày 10/01/2014 giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở, ngành chức năng thành lập đoàn kiểm tra liên ngành kiểm tra, rà soát, phân loại đối tượng vi phạm.

Ngày 30/5/2014 Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 2663/BC-TNMT-KHTH về kết quả thanh tra, kiểm tra các dự án giao đất, cho thuê đất chuyên mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

UBND Thành phố Văn bản số 4715/UBND-TNMT ngày 27/6/2014 chỉ đạo, trong đó đối với 56 dự án đồng ý đưa ra khỏi danh mục dự án chậm triển khai; 89 dự án đồng ý gia hạn 06 tháng; 20 dự án giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND các quận, huyện, thị xã lập hồ sơ thu hồi đất báo cáo UBND Thành phố quyết định. Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường đã xử phạt và báo cáo Lãnh đạo Sở trình UBND Thành phố xử phạt theo thẩm quyền 44 Quyết định giao đất với tổng số tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường: 2.513 triệu đồng. Lập hồ sơ thu hồi đất vi phạm, trình UBND Thành phố quyết định thu hồi đất đối với 1 đơn vị với diện tích thu hồi 32.492 m<sup>2</sup> đất; đang hoàn thiện hồ sơ thu hồi đất 05 dự án diện tích là: 25,1 ha, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

4. Về công tác giám sát, đánh giá đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản đôn đốc việc chấp hành chế độ giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định, yêu cầu các chủ đầu tư sáu tháng 01 lần báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư. Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng đã tăng cường công tác thanh tra, xử lý các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng. Hiện các sở, ngành, đơn vị có liên quan đang tập trung tháo gỡ những vướng mắc khó khăn của các nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án cho các chủ đầu tư.

5. Về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và công tác quy hoạch kê hoạch sử dụng đất:

Việc phân cấp cho UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các hộ gia đình, cá nhân trong các khu đô thị: UBND Thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên môi trường triển khai thực hiện rà soát, hướng dẫn các đơn vị có liên quan cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân mua nhà ở và tổ chức các buổi giao ban với UBND các quận, huyện, thị xã, đối thoại với các doanh nghiệp về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ động rà soát các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc phức tạp, khó khăn, vướng mắc, xin ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên

và Môi trường, Chính phủ để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

UBND Thành phố ban hành Quyết định số 7499/QĐ-UBND ngày 09/12/2013 về Kế hoạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất được giao năm 2014 cấp 40.000 giấy cho các hộ gia đình cá nhân mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở. Kết quả đến nay, đã cấp được 22.500 GCN cho các hộ gia đình cá nhân mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở.

6. Về công tác rà soát, xây dựng kế hoạch lập dự án đầu tư khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị, khu nhà ở thương mại với hạ tầng khu vực xung quanh:

*a) Về rà soát hạ tầng xã hội, công trình công cộng:*

Công tác rà soát, khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài các khu đô thị, khu nhà ở, các dự án nhà ở riêng lẻ, khu dân cư cũ đã được UBND Thành phố chỉ đạo các sở, ngành triển khai trong quá trình thẩm định quy hoạch, cân đối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đơn vị ở và theo khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được duyệt. Kết quả triển khai đến nay ở các nội dung:

- Đối với các khu đô thị mới: Thực hiện công tác rà soát hạ tầng xã hội, công trình công cộng tại các khu đô thị, hiện đã tiến hành rà soát tại 196 khu đô thị mới (trên tổng số 573 dự án khu đô thị mới, khu nhà ở toàn Thành phố).

Trong quá trình thẩm định, các đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các khu đô thị mới luôn có phương án quy hoạch đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của bản thân khu quy hoạch theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Tuy nhiên, thực tế hiện nay nhiều nhà đầu tư chú trọng đầu tư các công trình nhà ở, thương mại đem lại lợi ích kinh tế, dẫn đến nhiều khu đô thị còn thiếu các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng do việc đầu tư xây dựng chưa đồng bộ.

- Đối với các khu nhà ở, khu dân cư cũ: Việc rà soát nhu cầu hạ tầng xã hội, công trình công cộng tại các khu nhà ở, khu dân cư cũ trên toàn bộ địa bàn Thành phố đã được UBND Thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch Kiến trúc phối hợp các sở, ngành, các quận, huyện, thị xã triển khai tích cực từ năm 2013, tập trung ưu tiên giải quyết nhu cầu về trường học.

- Về trường học: Trong công tác đáp ứng nhu cầu hạ tầng xã hội trên địa bàn Thành phố, đặc biệt là trường học (trung học, phổ thông cơ sở, tiểu học, mẫu giáo) đang là vấn đề được Thành phố ưu tiên giải quyết hàng đầu, chỉ đạo các sở ngành phối hợp trực tiếp với các quận, huyện để giải quyết nhu cầu bức thiết về trường học, đặc biệt trong các quận nội thành, 04 quận nội đô lịch sử. Hiện nay đã tổng hợp danh mục khoảng 188 địa điểm với quỹ đất khoảng 116ha trong 12 quận nội thành, hiện Sở Quy hoạch Kiến trúc đang phối hợp với các quận rà soát, kiểm tra lại trước khi báo cáo chính thức UBND Thành phố chấp thuận danh mục các

địa điểm đầu tư xây dựng trường học bổ sung cho nhu cầu trường học trên địa bàn Thành phố.

- Về các công trình hạ tầng xã hội khác (chợ, trạm y tế, nhà văn hóa, công viên, vườn hoa và các công trình thiết chế công: trụ sở UBND, công an phường, trụ sở Ban chỉ huy quân sự phường...): UBND Thành phố giao Sở Quy hoạch-Kiến trúc chủ trì, tổng hợp danh mục trên cơ sở nhu cầu đề xuất của địa phương sau khi rà soát cơ bản phù hợp với quy hoạch (các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt hoặc đã báo cáo Tập thể UBND Thành phố), dự kiến đầu tháng 12/2014 Sở Quy hoạch Kiến trúc sẽ báo cáo UBND Thành phố chấp thuận danh mục địa điểm để triển khai.

- Công trình y tế: Sở Quy hoạch - Kiến trúc cũng đã giải quyết trực tiếp các trường hợp triển khai cụ thể theo nhu cầu các địa phương. Đến nay Thành phố có 584 trạm y tế, hầu hết các trạm y tế đều đã đạt chuẩn (còn 3 trạm của phường Phú La - Hà Đông, Thượng Đình - Thanh Xuân và Mai Động - Hoàng Mai đang giải quyết);

- Trụ sở công an phường: năm 2014 Sở Quy hoạch Kiến trúc tiếp tục phối hợp với Công an Thành phố để triển khai, giải quyết về quy hoạch kiến trúc khoảng 20 dự án trụ sở công an phường, đồn công an.

- Hiện nay, nhu cầu về nhà hội họp, sinh hoạt cộng đồng và nơi vui chơi cho trẻ em cơ bản đã đáp ứng trên địa bàn toàn Thành phố. Toàn Thành phố hiện có khoảng 1800 điểm nhà văn hóa, 200 điểm vườn hoa, sân chơi (chưa kể các sinh hoạt cộng đồng và sân chơi tại các chung cư, khu tập thể cũ). Thành phố Hà Nội đứng đầu cả nước về số lượng (10 quận nội thành: ~340 điểm nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, 126 điểm vườn hoa, vui chơi; 4 quận nội đô lịch sử: ~309 điểm nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, câu lạc bộ, 29 điểm vườn hoa, vui chơi công cộng). Tuy nhiên, tại các quận nội thành, đặc biệt khu vực nội đô lịch sử còn tình trạng các điểm sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi công cộng cho trẻ em bị sử dụng sai mục đích, bị lấn chiếm làm chỗ để xe, bán hàng,... Thành phố cũng đã chỉ đạo rà soát, thu hồi một số địa điểm (ví dụ: thu hồi dự án để làm vườn hoa tại Nhà hát lớn, vườn hoa 1-6, vườn hoa tại phố Quang Trung, thu hồi dự án không phù hợp tại công viên Lê Nin.v.v...).

Nhìn chung, đến thời điểm hiện tại công tác quy hoạch đã đảm bảo đủ quỹ đất dành cho hạ tầng xã hội, công trình công cộng toàn Thành phố đến năm 2015. Nhu cầu đến 2020 được bố trí và dự kiến đủ theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung. Trường học, các thiết chế văn hóa, y tế, chợ khu vực nông thôn đã được quy hoạch đầy đủ tại các đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, đáp ứng các tiêu chí quốc gia về xây dựng nông thôn mới. Các dự án hạ tầng xã hội đang triển khai theo Chương trình xây dựng nông thôn mới Thành phố Hà Nội; Khu vực đô thị, quỹ đất dành cho văn hóa, y tế, chợ, công viên vườn hoa cũng đã được dự trù đủ trong các quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chung đang triển khai, phù hợp với các chỉ tiêu tại các quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt và thực tế của thành phố Hà Nội.



*b) Về rà soát, khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị, khu nhà ở chưa phù hợp với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt.*

Triển khai Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến 2030, tầm nhìn đến 2050; Thực hiện Kế hoạch số 01/KH-UBND của UBND Thành phố, UBND Thành phố giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì công tác lập quy hoạch trên toàn bộ địa bàn Thành phố, đến nay đã phê duyệt 14 quy hoạch phân khu đô thị (N1, N2, N3, N4, N5, N7, N8, N9, S1, S2, S3, S4, S5, A6). và 10 quy hoạch chung (QHC các thị trấn: Kim Bài; Đại Nghĩa; Tây Đằng; Ni; Vân Đình, QHC các huyện: Thanh Oai, Mỹ Đức, Phúc Thọ, Ứng Hòa, Thạch Thất).

Sau khi các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt, một số đồ án, dự án khu đô thị mới, khu nhà ở được phê duyệt trước đây đã không còn phù hợp, cần điều chỉnh quy hoạch, khớp nối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với khu vực theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được duyệt.

Sở Quy hoạch Kiến trúc đã tiến hành rà soát tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt để lập danh mục các đồ án, dự án cần điều chỉnh, khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực trong phạm vi 14 quy hoạch phân khu và 10 quy hoạch chung đã được phê duyệt tổng số có 134 đồ án, dự án, trong đó có 92 dự án khu đô thị, khu nhà ở).

Các dự án trên đã được thông báo đến các nhà đầu tư để chuẩn bị hồ sơ, thực hiện điều chỉnh quy hoạch đảm bảo cân đối và khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với khu vực theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được duyệt.

UBND Thành phố cũng đã giao Sở Quy hoạch- Kiến trúc sẽ tiếp tục rà soát các đồ án, dự án cần điều chỉnh quy hoạch, khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với khu vực tại các quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chung sắp tới được UBND Thành phố phê duyệt. Sau khi có danh mục, sẽ tiếp tục thông báo đến các nhà đầu tư để hướng dẫn triển khai điều chỉnh quy hoạch, khớp nối hạ tầng với khu vực.

*c) Về công tác kiểm tra việc đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu đô thị đang đầu tư xây dựng:*

Thành phố đã chỉ đạo Sở Kế hoạch Đầu tư và Sở Xây dựng tổ chức rà soát, bố trí nguồn vốn ngân sách hoặc thực hiện xã hội hóa để kết nối với hệ thống giao thông chung của Thành phố và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu đô thị đang đầu tư xây dựng. Cụ thể đã thực hiện: giao cho Công ty Cổ phần TASCOT đầu tư hệ thống hạ tầng tại khu đô thị mới Xuân Phương, giao Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội đầu tư xây dựng nhà trẻ và UBND huyện Đông Anh thực hiện nốt giải phóng mặt bằng, thực hiện việc kết nối hạ tầng kỹ thuật – xã hội tại khu nhà ở công nhân khu Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội; giao Công ty TNHH NN MTV Kinh doanh dịch vụ là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Cổ Nhuế, Xuân Đình ứng vốn thực hiện việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính của Công ty.

Về công tác kiểm tra, đôn đốc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Sở Xây dựng đã tổ chức đi kiểm tra thực tế và làm việc với chủ đầu tư các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở để thực hiện việc rà soát và hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (khoảng 40 dự án) gồm các dự án trên địa bàn các quận, huyện: Hoài Đức, Quốc Oai, Đan Phượng, Sơn Tây, Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Trì, Long Biên. Hiện nay Sở Xây dựng đang tiếp tục tổ chức đi kiểm tra và làm việc với chủ đầu tư các dự án để đôn đốc việc xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

*d) Về đầu tư xây dựng khớp nối hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị, khu nhà ở thương mại với hạ tầng khu vực xung quanh:*

Trong thời gian vừa qua, nhiều khu đô thị, khu nhà ở đã được đưa vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế đồng thời tạo lập bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại. Việc phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với việc phát triển các khu vực đô thị đã được Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố quan tâm chỉ đạo: Chương trình 06/CTr-TU ngày 08/11/2011 của Thành ủy, Nghị quyết số 07/2013/NQ-HĐND ngày 12/07/2013 của HĐND Thành phố...

Theo kế hoạch trung hạn 3 năm 2013 – 2015, UBND Thành phố có Quyết định số 5726/QĐ-UBND ngày 10/12/2012 dành 600 tỷ đồng để thực hiện các dự án khớp nối hạ tầng kỹ thuật trên toàn địa bàn Thành phố (việc triển khai thực hiện theo từng dự án cụ thể và theo thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành). Riêng năm 2014, UBND Thành phố đã bố trí 133 tỷ đồng để triển khai các dự án đầu nối HTKT. Năm 2015, dự kiến cân đối bố trí khoảng 125 tỷ để triển khai các dự án đầu nối HTKT.

Việc triển khai khớp nối hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc... và được thực hiện theo các mô hình sau:

- Giao UBND các quận, huyện làm chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngân sách cấp hàng năm: Đường trục chính Bắc – Nam khu đô thị Quốc Oai, đường nối từ Khu đô thị Mỗ Lao đến đường Lê Văn Lương kéo dài, các đường giáp với khu đô thị Văn Phú, ....

- Giao các doanh nghiệp đầu tư bằng vốn ngân sách hoặc sử dụng vốn: có nguồn gốc từ ngân sách: Dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào khu nhà ở thí điểm phục vụ công nhân khu công nghiệp Bắc Thăng Long tại xã Kim Chung, Đường kết nối khu nhà ở Trung Văn với đường gom Đại lộ Thăng Long, Đường Khu đô thị Sài Đồng, đường Khu nhà ở Vĩnh Hoàng, Đường vào khu đô thị Đặng Xá, ....

- Giao các doanh nghiệp ứng vốn đầu tư xây dựng và chuyển giao: Dự án đường khu đô thị Royal ra đường Láng, Đường vào khu đô thị Văn Phú (Hà Đông), Đường vào khu đô thị Vincom Village (Long Biên), Đường vào khu đô thị mới Định Công (Hoàng Mai), Đường vào khu Tuần Châu (Quốc Oai)...

- Các chủ đầu tư khu đô thị mới và nhà ở chủ động thực hiện đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật xung quanh từ nguồn vốn thực hiện dự án trên cơ sở hạ tầng xung quanh đã đáp ứng cơ bản: Khu đô thị Phùng Khoang, Khu

nhà ở Trung Văn, Khu nhà ở Cầu Diễn, Khu đô thị Việt Hưng, Khu đô thị Định Công, Khu đô thị Bắc Linh Đàm, ....

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư đang chủ trì, tổng hợp kế hoạch đầu tư khớp nối hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị, khu nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật khu vực.

*e) Về rà soát việc bố trí trạm xử lý nước thải tại các khu đô thị:*

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011) và định hướng các quy hoạch chung từ trước đến nay, việc quy hoạch và thiết kế, xây dựng các trạm xử lý nước thải theo hướng tập trung, có công suất lớn giải quyết ô nhiễm cho nhiều khu đô thị và dân cư hiện trạng.

Theo quy hoạch các dự án khu đô thị trên địa bàn Thành phố luôn có phương án thiết kế đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu hạ tầng kỹ thuật của bản thân khu quy hoạch theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, đầu nối phù hợp với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong thực tế triển khai dự án, tại một số khu vực hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của Thành phố chưa có vốn triển khai xây dựng theo quy hoạch, chậm hơn tiến độ triển khai xây dựng các dự án khu đô thị. Do đó, tại nhiều khu đô thị, sau khi đã xây dựng cơ bản hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch, để đảm bảo hoạt động bình thường của khu đô thị đã xử lý bằng biện pháp tạm thời.

Để phát huy hiệu quả đầu tư xây dựng dự án phát triển đô thị, phương án đầu nối tạm thời cần được xem xét, nghiên cứu, đề xuất căn cứ trên cơ sở hiện trạng xây dựng của từng khu đô thị cụ thể, tuân thủ theo nguyên tắc: phù hợp tối đa với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực được duyệt để tránh lãng phí đầu tư và phải được các cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận, Có kế hoạch ưu tiên, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực xung quanh khu đô thị để đảm bảo đầu nối hạ tầng kỹ thuật lâu dài theo quy hoạch.

Về công tác kiểm tra, đôn đốc xây dựng trạm xử lý nước thải tại các khu đô thị mới: Sở Xây dựng đã có văn bản đôn đốc và trực tiếp làm việc với chủ đầu tư các dự án khu đô thị mới có nhu cầu bức xúc về vấn đề xử lý nước thải để đôn đốc việc đầu tư xây dựng và yêu cầu chủ đầu tư cam kết tiến độ hoàn thành xây dựng trạm xử lý nước thải gồm các dự án: Khu đô thị mới Đoàn ngoại giao, Khu đô thị mới Ciputra, Khu đô thị mới Yên Hòa, Khu đô thị mới Việt Hưng, Khu đô thị mới Đặng Xá, Khu đô thị mới Văn Phú, Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn – GELEXIMCO, ...

## 7. Về công tác quản lý nhà chung cư sau đầu tư:

UBND Thành phố đã ban hành một số quy định có liên quan đến quản lý nhà chung cư như sau:

- Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 4/1/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 31/5/2013 của UBND Thành phố về việc công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

Theo kết quả rà soát, trên địa bàn Thành phố hiện có hơn 509 tòa nhà cao từ 6 đến 48 tầng mới xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 1999 đến nay, trong đó có 281 tòa nhà chung cư, hỗn hợp thương mại; 159 tòa nhà chung cư tái định cư.

Trong quá trình quản lý sử dụng, vận hành khai thác nhà chung cư bước đầu có sự phối hợp giữa chủ đầu tư và các quận, huyện, thị xã trong việc thành lập các tổ dân phố, các chi bộ Đảng và đoàn thể tại các nhà chung cư trong các khu nhà ở, khu đô thị mới; một số nhà chung cư, cụm nhà chung cư đã thành lập được Ban quản trị (đến nay đã thành lập được 97 Ban). Các Ban quản trị sau khi được UBND cấp quận công nhận bước đầu đã hoạt động, là cầu nối giữa nhân dân sinh sống tại các nhà chung cư với chính quyền địa phương, chủ đầu tư và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc quản lý sử dụng, vận hành khai thác, phòng cháy chữa cháy đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường. Tuy nhiên, tại một số nhà chung cư sau khi thành lập Ban quản trị đã nảy sinh mâu thuẫn về quyền lợi và trách nhiệm giữa Ban quản trị với Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành và người dân đang sử dụng trong nhà chung cư hoặc có mâu thuẫn, bất đồng ngay trong nội bộ Ban quản trị; tại một số nhà chung cư đã phát sinh mâu thuẫn do chưa thống nhất về giá và chất lượng cung cấp các dịch vụ nhà chung cư hoặc tăng giá dịch vụ chưa có sự thống nhất của Ban quản trị; tranh chấp quyền quản lý tầng hầm, tầng 1 và tầng mái; tại một số chung cư xuất hiện tình trạng tạm ngưng cung cấp dịch vụ như: ngừng hoạt động thang máy, không cung cấp điện, nước, ngừng thu gom rác thải, đóng cửa tầng hầm, nơi để xe... gây mất ổn định trật tự, ảnh hưởng tới đời sống sinh hoạt bình thường của các hộ dân.

Triển khai Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 4/1/2013 của UBND Thành phố, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi các quận, huyện, các chủ đầu tư, các đơn vị quản lý nhà chung cư thực hiện kiểm tra, rà soát danh mục các nhà chung cư đủ điều kiện để tổ chức Hội nghị nhà chung cư và quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo địa bàn theo quy định; kiểm tra rà soát và yêu cầu các chủ đầu tư, đơn vị quản lý nhà tổ chức hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị; hướng dẫn sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư.

Ngày 04/7/2014, UBND Thành phố có Văn bản số 4935/UBND-XDGT chỉ đạo Sở Xây dựng, UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức kiểm tra tình trạng an toàn cầu thang máy, khẩn trương ban hành quy trình bảo trì, rà soát các nhà chung cư chưa thành lập ban quản trị, kiểm điểm xử lý trách nhiệm của tập thể, cá nhân trong việc chậm thành lập Ban Quản trị nhà chung cư. Hiện nay công tác quản lý, vận hành nhà chung cư dần đi vào nề nếp.

8. Về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, cải thiện điều kiện ở cho công nhân trong các khu công nghiệp và rà soát quỹ đất 20% bàn giao lại cho Thành phố:

*a. Về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, cải thiện điều kiện ở cho công nhân trong các khu công nghiệp:*

- Triển khai thực hiện Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014, UBND Thành phố đã chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các Sở, ngành, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất, UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện việc rà soát, thống kê các đồ án, dự án phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả nhà công nhân) trên địa bàn Thành phố.

- UBND Thành phố đã chỉ đạo các Sở, ngành hướng dẫn các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi trong gói 30.000 tỷ của Chính phủ, tạo điều kiện cho các đối tượng thu nhập thấp là công nhân, người lao động có chỗ ở, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân đáp ứng các chỉ tiêu phát triển nhà theo Chương trình phát triển nhà đã được phê duyệt.

- Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030, UBND Thành phố triển khai xây dựng Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội năm 2015 và giai đoạn 2016- 2020, trong đó xác định đủ chỉ tiêu phát triển nhà ở cho công nhân đến năm 2020 theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp và nhu cầu thực tế.

- Để giải quyết vấn đề quỹ nhà trống không có người thuê, UBND Thành phố có Văn bản số 7729/UBND – XDGT ngày 07/10/2014 đồng ý việc mở rộng đối tượng thuê nhà ở công nhân tại quỹ nhà ở công nhân xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội. UBND Thành phố giao Sở Xây dựng phối hợp với Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thông báo cho các hộ gia đình công nhân để thuê nhà theo quy định.

*b. Rà soát quỹ đất 20% bàn giao lại cho Thành phố:*

- Thực hiện chỉ đạo của Thường trực HĐND Thành phố tại Văn bản số 15/BC-HĐND, UBND Thành phố đã có Thông báo số 112/TB-VP ngày 12/6/2014 giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra và yêu cầu chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở được thực hiện nghiêm chỉnh quy định dành và bàn giao diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định (quỹ đất 20% bàn giao cho Thành phố). Theo đó kết quả rà soát đến hết tháng 6 năm 2014 có 32 ô đất với diện tích là 152.793 m<sup>2</sup> chủ đầu tư phải bàn giao cho UBND Thành phố.

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường về quỹ đất 20% tại các dự án khu đô thị mới bàn giao lại cho Thành phố, cụ thể như sau:

+ Có 20 ô đất, diện tích là 97.347,5 m<sup>2</sup> cơ bản đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng đề nghị UBND Thành phố xem xét bố trí sử dụng vào mục đích xây dựng nhà tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố.

+ Có 06 ô đất, diện tích 29.194,5 m<sup>2</sup> đất chưa hoàn thành xong công tác GPMB: đề nghị UBND Thành phố thu hồi giao Quỹ phát triển quỹ đất Hà Nội tiếp nhận, thực hiện công tác GPMB tạo quỹ đất sạch để xây dựng quỹ nhà TĐC. Hiện nay, Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất (Sở Tài nguyên và Môi trường) đang thực hiện tổng hợp hồ sơ, tiếp nhận quỹ đất, quản lý theo quy định.

- Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài nguyên Môi trường, UBND Thành phố có Văn bản số 6001/UBND-TNMT ngày 12/8/2014 thống nhất nội dung báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường; trong đó UBND Thành phố chỉ đạo như sau:

+ Đối với 20 ô đất (diện tích 97.347,5 m<sup>2</sup>) đã cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật: giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng yêu cầu các chủ đầu tư hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất theo đúng quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt xong trong tháng 09/2014. Các khu đất sau khi hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ thu hồi, giao cho Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất quản lý để chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

+ Về phương án sử dụng các khu đất: giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan đề xuất UBND Thành phố sử dụng theo phương án:

Sử dụng để xây dựng khu tái định cư của Thành phố (lưu ý các địa điểm xây dựng khu tái định cư phải phù hợp với tình hình sử dụng đất khu vực, khả thi trong việc tái định cư cho các hộ dân);

Bán đấu giá để tạo vốn đầu tư xây dựng khu tái định cư đối với các khu đất nhỏ lẻ, không phù để xây dựng khu tái định cư;

Đối với các trường hợp đã có ý kiến cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp; nhà ở kinh doanh: tiến hành rà soát lại chủ trương và tiến độ thực hiện dự án, đề xuất phương án sử dụng phù hợp theo quy định của pháp luật, không để tình trạng giằng, giữ đất của các chủ đầu tư dự án.

+ Đối với 06 dự án (diện tích 29.194,5 m<sup>2</sup>) chủ đầu tư chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và 06 lô đất (diện tích 10.157 m<sup>2</sup>) chủ đầu tư chưa triển khai giải phóng mặt bằng hoặc đã được UBND Thành phố chấp thuận cho xây dựng nhà ở kinh doanh.

Việc giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên quỹ đất 20% bàn giao cho Thành phố quản lý thuộc trách nhiệm và cam kết của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở. Vì vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất thu hồi các khu đất trên, giao Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật là không phù hợp.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Sở Xây dựng ra văn bản thông báo cho các chủ đầu tư yêu cầu các đơn vị tập trung thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng (quy định rõ thời hạn từ 06 tháng đến 01 năm). Trường hợp chủ đầu tư chỉ tập trung thực hiện tại khu đất kinh doanh, không thực hiện tại khu đất 20% giao trả Thành phố theo cam kết thì Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng các Sở, ngành liên quan lập hồ sơ

xử lý trách nhiệm của chủ đầu tư khi được giao chủ đầu tư, giao đất thực hiện dự án: không xem xét giao đất để thực hiện các dự án khác trên địa bàn Thành phố theo quy định của Luật đất đai 2013.

- Đối với các trường hợp đã được UBND Thành phố cho phép sử dụng quỹ đất 20% để kinh doanh: giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác của chủ đầu tư với Thành phố khi được sử dụng quỹ đất này trước khi đưa dự án ra khỏi danh sách quỹ đất 20% phải bàn giao cho Thành phố.

Hiện nay, UBND Thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Sở, ngành để thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 6001/UBND-TNMT ngày 12/8/2014.

9. Về các kiến nghị của Đoàn giám sát đối với UBND các quận, huyện, thị xã và các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại:

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 5689/UBND-XDGT ngày 31/7/2014, UBND các quận, huyện, thị xã đã phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất kế hoạch lập dự án đầu tư khớp nối tầng kỹ thuật khu đô thị, khu nhà ở với khu dân cư cũ và dự án đầu tư hạ tầng xã hội khu đô thị; đang tích cực thực hiện quản lý tốt dân cư khu đô thị, thành lập tổ dân phố, ban quản trị nhà chung cư đối với nơi đủ điều kiện; tích cực phối hợp với chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng để dự án triển khai đúng tiến độ; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng theo thẩm quyền và kịp thời báo cáo UBND Thành phố nếu vượt thẩm quyền. Các chủ đầu tư đang tích cực bám sát mục tiêu đầu tư, thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ và quy định của pháp luật theo hướng dẫn của các cơ quan quản lý chuyên ngành và UBND các quận, huyện, thị xã.

### **III. Đánh giá kết quả thực hiện:**

#### **1. Những mặt đã đạt được:**

- Thành phố đã tập trung chỉ đạo các Sở, Ngành, UBND các quận, huyện rà soát các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội nhằm cải thiện điều kiện ở cho người dân trong các khu đô thị mới.

- Tập trung triển khai xây dựng chương trình kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 trình Thủ tướng phê duyệt và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 2015 và 2016 – 2020 của Thành phố.

- Chỉ đạo các Sở, Ngành thanh tra, kiểm tra việc thực hiện đầu tư các dự án nhà ở thương mại phát hiện các vi phạm của chủ đầu tư để có biện pháp khắc phục sớm các vi phạm.

- Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sở hữu nhà cho hộ gia đình, cá nhân tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

#### **2. Những tồn tại hạn chế:**

- Việc tổng hợp, thống kê nhu cầu đầu tư hạ tầng của các dự án trên địa bàn Thành phố còn chậm do đó chưa xác định được kế hoạch đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội đảm bảo mục tiêu phát triển đồng bộ các khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố.

- Sự phối hợp của các Sở, Ngành, Quận, Huyện chưa đạt yêu cầu Thành phố đề ra trong việc tổng hợp báo cáo, kiểm tra đôn đốc, cũng như phối hợp với các Chủ đầu tư để xác định các dự án chưa phù hợp về quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà. Các dự án cần tập trung triển khai phù hợp với kế hoạch đầu tư công nhằm phát huy hiệu quả đầu tư xã hội.

- Việc thanh tra kiểm tra theo chức năng nhiệm vụ quản lý Nhà nước của các Sở, ngành còn nhiều hạn chế, mới chỉ ở mức xử lý các vi phạm chưa đề xuất được các giải pháp tháo gỡ khó khăn khắc phục các nhược điểm như trong công tác triển khai dự án không đúng tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sở hữu đất trong các khu đô thị mới, xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị theo quy hoạch, hệ thống xử lý nước thải, môi trường.

#### **IV. Giải pháp thực hiện trong thời gian tới:**

##### **1. Xây dựng quy định về quản lý Nhà nước:**

- Đến nay hệ thống văn bản pháp luật về quản lý đầu tư phát triển nhà ở, đô thị cơ bản đã được hoàn thiện, UBND Thành phố đã chỉ đạo:

+ Sở Kế hoạch và đầu tư xây dựng quy định bổ sung điều chỉnh Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng đối với các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội để phù hợp với quy định hiện hành.

+ Sở Xây dựng xây dựng quy định về phát triển và quản lý đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố để phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

- Thực hiện nghiêm túc kỷ cương hành chính, chế độ báo cáo theo đúng quy định, xác định rõ vai trò trách nhiệm của mỗi Sở, ngành, quận, huyện trong quá trình đầu tư và khai thác vận hành dự án nhà ở, khu đô thị mới.

- Tăng cường vai trò quản lý Nhà nước trong hoạt động quản lý kinh doanh bất động sản, đặc biệt lưu ý vấn đề quản lý khai thác vận hành sau đầu tư: xác định rõ diện tích sử dụng chung, riêng, diện tích sinh hoạt cộng đồng..., nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư và người mua nhà trong Hợp đồng mua bán nhà để tránh xảy ra quá trình tranh chấp khiếu kiện trong quá trình khai thác vận hành.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin quản lý dự án nhà ở, khu đô thị và quy chế cung cấp thông tin khi có điều chỉnh ( về quy hoạch, chủ đầu tư...) để công khai minh bạch, thông tin, cải thiện môi trường đầu tư.

##### **2. Xây dựng quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà:**

- Trên cơ sở các quy hoạch phân khu được phê duyệt, tổ chức lập và điều chỉnh các quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch phân khu làm cơ sở rà soát, xác định các dự án tiếp tục được triển khai, dự án tạm dừng, dự án phải dừng theo



quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị của Chính phủ.

- Hoàn chỉnh và thực kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, 05 năm theo Chương trình phát triển nhà ở Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014.

### 3. Theo chức năng nhiệm vụ của các Sở, Ngành:

- Sở Xây dựng:

+ Tập trung xây dựng các quy định về quản lý phát triển đô thị, nhà ở trong đó xác định trách nhiệm cơ quan quản lý trong việc điều tiết thị trường. Xây dựng Chương trình phát triển đô thị xác định các khu vực phát triển đô thị nhằm khắc phục tình trạng phát triển đô thị không theo kế hoạch, không đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kết nối khu vực làm cơ sở kêu gọi đầu tư theo đúng Kế hoạch và phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong các khu đô thị mới.

+ Trên cơ sở kết quả kiểm tra tình hình thực hiện các dự án chủ trì cùng Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế Hà Nội và UBND các quận, huyện, thị xã đề xuất các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh để được tiếp tục triển khai, các dự án phải dừng, báo cáo UBND Thành phố quyết định nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất và đảm bảo kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.

+ Tăng cường công tác thanh tra kiểm tra việc thực hiện các dự án phát triển nhà ở thương mại để kịp thời xử lý nghiêm các sai phạm trong thực hiện dự án.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc: Tập trung, tổ chức lập thẩm định trình UBND Thành phố phê duyệt các quy hoạch phân khu, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết các dự án phù hợp với quy hoạch phân khu; trong đó lưu ý hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống xử lý nước thải.

- Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Tập trung tháo gỡ khó khăn, tổ chức công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp tồn đọng, đảm bảo cơ bản hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận lần đầu theo Nghị Quyết số 39/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội Khóa XIII, Quyết định số 312/QĐ-TTg ngày 7/2/2013 của Thủ tướng Chính phủ. Trong đó tập trung thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà tại dự án phát triển nhà ở, đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà tại dự án theo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 của Văn phòng chính phủ về việc cấp giấy chứng nhận.

+ Tổ chức kiểm tra về môi trường xả thải tại các khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư:

+ Hoàn thành việc rà soát, đề xuất kế hoạch đầu tư khốp nổi hạ tầng kỹ thuật các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại với hạ tầng khu vực xung quanh.

+ Xây dựng, công bố kế hoạch đầu tư công về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình xã hội, công cộng trong các khu đô thị.

+ Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư, theo dõi tiến độ dự án tại các khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố. Đưa lên Website các Chủ đầu tư thực hiện dự án không đúng tiến độ làm cơ sở xem xét các chủ đầu tư thực hiện dự án.

+ Đôn đốc đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng đặc biệt là trường học, trạm y tế.

- Sở Tài chính, Cục thuế Hà Nội:

+ Thực hiện công tác đôn đốc các Chủ đầu tư thực hiện thủ tục nghĩa vụ tài chính và các khoản nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với Nhà nước và Thành phố.

UBND Thành phố báo cáo Thường trực HĐND Thành phố kết quả thực hiện kết luận giám sát việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố giai đoạn từ năm 2006 đến nay./.

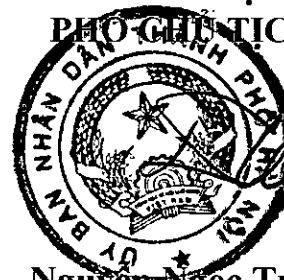
**Nơi nhận:**

- Như trên:
- TT Thành ủy.
- Chủ tịch UBND Thành phố.  
(để b/cáo)
- Các đ/c PCT UBND Thành phố:
- CVP, PCVP Nguyễn Văn Thịnh, TH, XDGT,
- Lưu: VT, XDq.  
180.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Ngọc Tuấn**