

Số: **44** /TTr-UBND

Hà Nội, ngày **11** tháng **6** năm **2013**

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở
để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại
trên địa bàn Thành phố Hà Nội**

(Theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Thủ đô; nhằm cụ thể hóa quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô về phát triển và quản lý nhà ở, trong đó Khoản 5 giao "*Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định cụ thể tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Khoản 4*" và Khoản 4 quy định: "*trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới phải dành tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở cao hơn để phát triển nhà ở xã hội so với quy định chung của cả nước*".

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết với nội dung sau:

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết:

Thủ đô Hà Nội là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội và khoa học công nghệ lớn của cả nước; nơi tập trung các cơ quan, ban, ngành, cơ sở giáo dục, cơ sở y tế của trung ương,... thu hút số lượng lớn cán bộ, công chức, viên chức trong cơ quan Nhà nước, lực lượng vũ trang, học sinh, sinh viên, người có thu nhập thấp, lực lượng lao động trẻ tuổi. Do đó, nhu cầu nhà ở dành cho các đối tượng này trên địa bàn Thành phố Hà Nội cao hơn so với các địa phương khác của cả nước.

Để khắc phục tình trạng trên căn cứ vào khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô, việc ban hành Quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở dành để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội là nhiệm vụ cấp bách và cần thiết để góp phần và ổn định tình hình kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu của một bộ phận người dân.

2. Căn cứ pháp lý xây dựng dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng theo các căn cứ pháp lý sau:

Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

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 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

3. Quá trình soạn thảo dự thảo Nghị quyết:

- Ủy ban Nhân dân Thành phố đã giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp và các đơn vị có liên quan xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Trong quá trình triển khai nghiên cứu dự thảo Tờ trình, Nghị quyết HĐND Thành phố, UBND Thành phố đã chỉ đạo và tổ chức nhiều cuộc họp lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị của Thành phố, xin ý kiến của Thường vụ Thành ủy.

- UBND Thành phố đã gửi hồ sơ xin ý kiến của các Bộ: Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Lao động- Thương binh và Xã hội, Công an. Các Bộ Xây dựng, Lao động- Thương binh và Xã hội đều cơ bản thống nhất với đề xuất dành tỷ lệ 25% đất ở hoặc 25% diện tích sàn nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố để phát triển nhà ở xã hội.

- Ngày 25/5/2013, Tổ công tác liên ngành gồm các bộ, ngành liên quan do Bộ trưởng Bộ Tư pháp thành lập theo Quyết định số 1154/QĐ-BTP ngày 17/5/2013 đã tổ chức hội nghị tham gia ý kiến đối với các dự thảo văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Thủ đô thuộc thẩm quyền của HĐND và UBND thành phố Hà Nội.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của Tổ công tác liên ngành, UBND Thành phố đã tiếp thu và chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

4. Nội dung cơ bản dự thảo Nghị quyết:

1. Tên quy định:

Quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2. Mục tiêu:

Xác định tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại cao hơn so với quy định chung của cả nước, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

- Phạm vi áp dụng: Trong địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội.

- Đối tượng áp dụng: Mọi tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Giai đoạn nghiên cứu: 2013 - 2020.

4. Cơ sở phân tích, tính toán:

4.1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội:

Theo Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gồm:

- Cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

- Công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

- Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay dân lập.

- Người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định của UBND Thành phố.

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư mà chưa được bố trí đất ở hoặc nhà ở tái định cư (theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013).

4.2. Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia:

Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 xác định chiến lược hành động: “*phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà ở mỗi năm khoảng 100 triệu m² sàn, trong đó tối thiểu*

khoảng 20% diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đô thị dành cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp”.

Như vậy, Thành phố Hà Nội cần phân đầu dành tỷ lệ diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đô thị dành cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp cao hơn mức 20% theo chiến lược chung của cả nước.

4.3. Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội Thành phố Hà Nội:

Theo chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 (đang trong quá trình hoàn thiện để báo cáo Thành ủy Hà Nội) xác định các chỉ tiêu diện tích ở bình quân tại Thành phố Hà Nội phân đầu cao hơn mức trung bình cả nước khoảng 5%.

Với mục tiêu trên, diện tích nhà ở xã hội phân đầu đạt được của Hà Nội sẽ cao hơn 5% nếu so với việc tính theo mức diện tích ở bình quân của cả nước. Do đó, việc dành tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội dự kiến xác định cao hơn mức quy định chung của cả nước tương ứng khoảng 5%.

Dự kiến nhu cầu nhà ở, đất ở phát triển nhà ở xã hội theo chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội nêu trên trong các giai đoạn cụ thể như sau:

STT	Loại hình nhà ở	2012 - 2015		2016 - 2020	
		Sàn ở (m ²)	Đất ở (ha)	Sàn ở (m ²)	Đất ở (ha)
1	Nhà ở sinh viên	1.300.000	168,8	800.000	91,4
2	Nhà ở công nhân	3.000.000	389,6	4.000.000	457,1
3	Nhà ở tái định cư	2.000.000	259,7	2.800.000	320,0
4	Nhà ở xã hội khác (nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, người có thu nhập thấp, chính sách...)	3.200.000	415,6	5.000.000	571,4

4.4. Cơ sở tính toán giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội Thành phố Hà Nội:

a) Nhà ở sinh viên – Nhà ở công nhân:

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Thủ đô Hà Nội phát triển theo mô hình đô thị trung tâm và chùm đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái, trong đó:

- Đối với khu vực đô thị trung tâm phát triển trong các giai đoạn ngắn hạn (2013-2020) sẽ di dời các trường đại học (sinh viên), khu công nghiệp (công nhân), về cơ bản sẽ hạn chế bố trí về nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên (riêng đối với các Khu công nghiệp tập trung: Khi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đã và sẽ dành tỷ lệ đất thích hợp để bố trí đủ nhà ở công nhân. Ví dụ như: Quy hoạch phân khu đô thị N2, N6...).

- Đối với các đô thị vệ tinh (Sơn Tây, Hòa Lạc, Xuân Mai, Sóc Sơn, Phú Xuyên); Các thị trấn sinh thái (Phúc Thọ, Quốc Oai, Chúc Sơn) phát triển trong các giai đoạn dài hạn (2015-2020, 2020-2030) được quy hoạch hình thành phát triển trong tương lai với việc hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội một cách độc lập, hỗ trợ và giảm tải một số chức năng cho đô thị trung tâm như: Các khu công nghiệp, khu công nghệ cao tập trung; giáo dục – đào tạo (khu đại học tập trung)... Nhu cầu nhà ở sinh viên – nhà ở công nhân của Thành phố chủ yếu bố trí tập trung tại các khu vực này và được cân đối tính toán đủ ngay trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch do UBND Thành phố đang triển khai hiện nay.

b) Nhà ở tái định cư:

Hiện nay, UBND Thành phố Hà Nội đang triển khai thực hiện xây dựng nhà ở tái định cư theo Đề án xây dựng các khu đô thị tái định cư giai đoạn 2011-2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 02/4/2010 và Kế hoạch 122/KH-UBND ngày 17/9/2012 của UBND Thành phố.

Việc thực hiện theo các chương trình riêng nêu trên, trong giai đoạn 2012-2020 sẽ cơ bản đáp ứng được khoảng 70% nhu cầu nhà ở tái định cư của Thành phố.

c) Nhà ở xã hội khác:

Theo chủ trương của Chính phủ, Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội (điều chỉnh cơ cấu căn hộ theo hướng dẫn tại Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng). Hiện nay, với các dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương điều chỉnh (03 dự án) và các dự án đã đăng ký điều chỉnh (13 dự án), trong giai đoạn 2013-2015 sẽ cơ bản đáp ứng được khoảng 20% nhu cầu nhà ở xã hội này.

d) Nhu cầu nhà ở xã hội cần đáp ứng:

- Theo nội dung phân tích tại mục a, thực chất việc giải quyết nhà ở xã hội trong thời gian 2013-2020 tập trung cho khu vực đô thị trung tâm với các loại hình nhà ở xã hội chủ yếu là nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội khác (nhà ở cho

người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang...).

Sau khi tính toán cân đối việc giải quyết các nhu cầu nhà ở xã hội nêu trên theo các chương trình riêng của Thành phố (tại mục b, c), tổng nhu cầu nhà ở xã hội giai đoạn 2013-2020 cần xác định giải quyết bố trí $\approx 9.000.000m^2$ sàn - tương ứng $\approx 1076,79ha$ đất.

- Theo số liệu tổng hợp của các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và đang nghiên cứu, quỹ đất phát triển nhà ở mới trong khu vực đô thị trung tâm dự kiến $\approx 4289,08ha$ đất.

Như vậy, dự kiến nhu cầu diện tích đất ở dành cho nhà ở xã hội (nhà ở tái định cư - nhà ở xã hội khác) đến năm 2020 ($\approx 1076,79ha$), chiếm tỷ lệ khoảng 25,1% diện tích đất xây dựng nhà ở mới theo quy hoạch ($\approx 4289,08ha$).

5. Đề xuất tỷ lệ (%) diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội:

- Tại Điều 32 – Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội quy định: *Đối với những địa phương có nhu cầu về nhà ở xã hội thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội.*

- Theo Điều 16 Luật Thủ đô về phát triển và quản lý nhà ở, tại Khoản 4 quy định: *“trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới phải dành tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở cao hơn để phát triển nhà ở xã hội so với quy định chung của cả nước”*; tại Khoản 5 quy định: *“Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định cụ thể tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Khoản 4”*.

Vi vậy, tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở dành cho phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội phải xác định cao hơn mức 20% quy định chung của cả nước.

Trên các cơ sở tổng hợp, đánh giá, tính toán theo mục 4 nêu trên, UBND Thành phố đề xuất dành **25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích sàn nhà ở** để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố Hà Nội (cao hơn mức quy định chung của cả nước là 5%).

- Xử lý chuyên tiếp: Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại chưa có quyết định của UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết thì phải điều tiết, xác định tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo nội dung trên.

IV. Những vấn đề còn có ý kiến khác nhau và quan điểm của UBND Thành phố:

- Tại công văn số 928/BXD-QLN ngày 21/5/2013, Bộ Xây dựng thống nhất với đề xuất dành tỷ lệ 25% đất ở hoặc 25% diện tích sàn nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố để phát triển nhà ở xã hội là phù hợp (đề nghị bổ sung cụm từ “Khu đô thị mới” để phù hợp, thống nhất với nội dung quy định tại Khoản 4 Điều 16 Luật Thủ đô).

Căn cứ nội dung tại Khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô: “*Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định cụ thể tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại quy định tại Khoản 4*”, UBND Thành phố giữ quan điểm không đưa cụm từ “Khu đô thị mới” để đảm bảo phù hợp với nhiệm vụ được giao.

Ủy ban nhân dân Thành phố trân trọng trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, thông qua./.

- Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND TP; (đề b/c)
- Chủ tịch UBND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Các Ban : KTNS, Pháp chế, VH XH HĐND TP;
- Các Sở: TP, XD, QHKT, KH&ĐT, TNMT, TC
- VP UB TP: CVP, PCVP Nguyễn Văn Hoạt, Nguyễn Văn Thịnh;
- Các phòng : TH, QHXD, TNMT, NC
- Lưu: VT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH**



PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hồng Khanh

Số: /2013/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2013

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở
để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

(Theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô)

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHÓA XIV - KỲ HỌP THỨ 7**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và 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;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Xét Tờ trình số/TTr- UBND ngày/6/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đề nghị Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Dành 25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại chưa có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết của Ủy ban nhân dân Thành phố thì phải điều tiết, xác định tỷ lệ diện tích đất ở, sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 1.

Điều 3. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

1. Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết. Trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị quyết; trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét điều chỉnh tỷ lệ diện tích đất ở, sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại cho phù hợp với từng thời kỳ.

2. Quy định cụ thể diện tích đất ở hoặc diện tích sàn nhà ở để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 1 đối với từng dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố.

Điều 4. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày thông qua.

Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội Khoá XIV kỳ họp thứ 7 thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- VP QH, VP CP;
- Ban Công tác ĐBQH;
- Các Bộ, Ngành Trung ương;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- TT HĐND TP; UBND TP; UBMTTQ TP;
- Đại biểu HĐND TP; Các Ban HĐND TP;
- VPTU, VPĐBQH&HĐNDTP; VPUBNDTP;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể TP;
- TT HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;
- Các cơ quan thông tấn, báo chí;
- Lưu: VT./.

CHỦ TỊCH

Ngô Thị Doãn Thanh