

Số: 24/BC-KTNS

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2013

## **BÁO CÁO THẨM TRA**

**Tờ trình, Báo cáo và dự thảo Nghị quyết HĐND về “Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030”**

**Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội**

Thực hiện quy định của luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế và Ngân sách đã tổ chức họp thẩm tra Tờ trình, Báo cáo và dự thảo Nghị quyết HĐND về “Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030” do UBND trình HĐND Thành phố tại kỳ họp thứ 7. Ban xin báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

### **I. Về những vấn đề chung**

Hồ sơ trình HĐND Thành phố gồm: Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 10/5/2013 của UBND Thành phố kèm theo Báo cáo Chương trình phát triển nhà ở và dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố.

Theo quy định tại điều 74 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: “*Chủ tịch UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng giai đoạn năm năm và mười năm hoặc dài hơn trên địa bàn để trình HĐND cùng cấp thông qua trước khi ban hành*”; “*Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương thì sau khi HĐND thành phố thông qua Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, UBND thành phố phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi triển khai thực hiện*”.

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030: “*UBND Thành phố xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của địa phương đến năm 2020..., hoàn thành chậm nhất đến hết quý IV năm 2012*”.

Theo Tờ trình của UBND Thành phố: UBND Thành phố đã phối hợp với Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng xây dựng Chương trình phát triển nhà ở, báo cáo thông qua Thường trực UBND Thành phố và ngày 7/11/2012 đã báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy. UBND Thành phố đã tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện Chương trình theo các nội dung chính trong Thông báo số 321-TB/TU ngày 19/11/2012 của Thành ủy Hà Nội.

Như vậy, việc UBND Thành phố xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố, trình HĐND Thành phố thông qua là phù hợp quy định và chỉ đạo

của Thủ tướng Chính phủ. Chương trình sau khi được HĐND thông qua phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.

## II. Về những vấn đề cụ thể

Nhìn chung, Chương trình được xây dựng công phu, nghiêm túc; quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp cơ bản phù hợp với 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. Kết cấu, nội dung cơ bản tuân thủ và phù hợp với quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở địa phương quy định tại khoản 3 điều 74 Nghị định 71/2010/NĐ-CP; Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

1. Ban Kinh tế và Ngân sách cơ bản đồng tình với nội dung Chương trình, đồng thời đề nghị UBND báo cáo bổ sung, làm rõ một số nội dung cụ thể sau:

a. Khi đánh giá về chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2000 - 2010, Tờ trình của UBND Thành phố có nêu “*Thành phố giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở nhưng không quan tâm đến năng lực thực tế của các Chủ đầu tư nên dẫn đến tình trạng Chủ đầu tư chỉ giữ đất để tìm cách chuyển nhượng hoặc không triển khai dự án được, dự án bỏ hoang nhiều*” và “*việc Thành phố giao đất cho một số cơ quan trên địa bàn tự xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên đã tạo sự không công bằng và không quản lý được*”. Ban đề nghị UBND báo cáo làm rõ danh mục các dự án nhà ở đã giao thực hiện chậm tiến độ, không thực hiện được, đang để hoang hóa; danh mục các dự án xây dựng nhà ở giao cho các cơ quan thực hiện để bố trí cho người lao động và làm rõ trách nhiệm để xảy ra tình trạng này.

b. Về đề xuất đến năm 2015: “*tạm ngừng, chưa xem xét đề xuất một số dự án phát triển nhà ở thương mại*”, đề nghị UBND giải trình, làm rõ tiêu chí, khu vực tạm ngừng.

c. Về nguồn vốn ngân sách đầu tư cho nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, một phần cho nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư, hỗ trợ hộ nghèo có khó khăn về nhà ở giai đoạn đến năm 2015 cần làm rõ sự phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương và kế hoạch đầu tư trung hạn giai đoạn 2013-2015 của Thành phố đã được HĐND Thành phố thông qua.

2. Ban đề nghị hoàn chỉnh, bổ sung một số nội dung trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt như sau:

a. Đánh giá kỹ hơn kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2000 - 2010. Việc đánh giá cần bám sát vào những quan điểm, mục tiêu, giải pháp đã đề ra để chỉ rõ những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân để rút ra những bài học kinh nghiệm. Bổ sung đánh giá thực trạng giải quyết đất giãn dân ở khu vực nông thôn để phát triển nhà ở.

b. Rà soát số liệu về thực trạng dân số năm 2011 nêu trong báo cáo tại phụ lục 1 (thực trạng nhà ở của 29 quận, huyện, thị xã của thành phố Hà Nội năm

2011) và phụ lục 2 (nhu cầu về nhà ở từng quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và tầm nhìn đến năm 2030) để đảm bảo thống nhất<sup>1</sup>. Từ đó rà soát lại số liệu tính toán về nhu cầu diện tích nhà ở, diện tích ở bình quân của các quận, huyện, thị xã và toàn Thành phố để đảm bảo tính khả thi.

c. Rà soát, làm rõ tính khả thi của chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2015<sup>2</sup>; tính khả thi của chỉ tiêu dân số đô thị tại các huyện<sup>3</sup> nêu tại trang 41 và phụ lục số 2 của Báo cáo để xác định nhu cầu nhà ở tại các địa phương.

d. Nội dung của Mục tiêu chung có nhiều điểm trùng với nội dung Quan điểm; một số nội dung mang tính giải pháp. Ban đề nghị đưa những nội dung mang tính quan điểm vào phần Quan điểm, những nội dung mang tính giải pháp đưa vào phần Giải pháp và chỉnh sửa nội dung Mục tiêu chung cho phù hợp.

Về quan điểm: Cần nhấn mạnh vị trí, vai trò của nhà ở đối với đời sống nhân dân để có quan điểm nhất quán trong phát triển nhà ở của Thành phố; bổ sung định hướng tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố, nhà chung cư, nhà ở cho thuê trong quan điểm phát triển về nhà ở. Đồng thời đề nghị cụ thể hóa thêm vào phần Quan điểm một số quan điểm trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia: Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; phát triển nhà ở là trách nhiệm của toàn bộ hệ thống chính trị của Thành phố, của xã hội và của người dân; nhà ở phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai; đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

e. Bổ sung nội dung phân bổ chỉ tiêu chính về dân số và nhà ở theo định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại khu vực đô trung trung tâm, đô thị vệ tinh, các phân khu đô thị, khu vực hành lang xanh, vành đai xanh, khu vực nông thôn, ngoại thành.

f. Bổ sung nội dung về *kế hoạch phát triển nhà ở trong từng năm; quy hoạch các khu dự án phát triển nhà ở; phương án huy động các nguồn vốn tham gia xây dựng nhà ở, các hình thức hỗ trợ xây dựng nhà ở*<sup>4</sup>.

g. Bổ sung nhiệm vụ và giải pháp nhằm thực hiện chủ trương quan tâm, tạo điều kiện để người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài có nhu cầu mua nhà ở Hà Nội được mua nhà.

<sup>1</sup> Long Biên: phụ lục 1 là 200.000 người, phụ lục 2 là 241.740 người; Hoàng Mai: phụ lục 1 là 352.000 người, phụ lục 2 là 353.838 người; Sơn Tây: phụ lục 1 là 181.831 người, phụ lục 2 là 130.365 người; Sóc Sơn: phụ lục 1 là 300.000 người, phụ lục 2 là 296.490 người; Quốc Oai: phụ lục 1 là 163.355 người, phụ lục 2 là 168.402 người....

<sup>2</sup> Số liệu nêu trong báo cáo là số liệu năm 2011, song tình hình kinh tế xã hội trong những năm gần đây có nhiều diễn biến mới rất khác với giai đoạn trước.

<sup>3</sup> Chỉ tiêu dân số đô thị đến năm 2015 tại nhiều huyện như: Thạch Thất, Sóc Sơn, Quốc Oai, Ba Vì, Từ Liêm, Đan Phượng, Chương Mỹ, Mê Linh tăng hơn 2 lần, cá biệt tại Hoài Đức, Đông Anh, Thanh Trì tăng tới 4 lần so với năm 2011. Chỉ tiêu dân số đô thị đến năm 2020 tại nhiều huyện tăng 4-5 lần, cá biệt có nơi tăng trên 10 lần so với năm 2015 như Thạch Thất, Sóc Sơn, Ba Vì, Từ Liêm, Thanh Trì, Hoài Đức, Mỹ Đức, Thanh Oai, Thường Tín, Ứng Hòa.

<sup>4</sup> Để đảm bảo thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP

h. Trong các nhiệm vụ và giải pháp cần xác định rõ nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm, khâu đột phá trong từng giai đoạn cụ thể. Về các nhóm giải pháp: một số giải pháp nêu ra còn chung chung, mang tính chất giao nhiệm vụ hoặc chủ trương, định hướng, cần cụ thể hơn. Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền vận động cần bổ sung đầy đủ hơn nội dung giải pháp tuyên truyền, vận động, nâng cao nhận thức của các tổ chức, cá nhân để tạo sự đồng thuận trong tổ chức thực hiện.

### III. Về dự thảo Nghị quyết của HĐND

Nội dung dự thảo Nghị quyết phản ánh cơ bản đủ những nội dung chủ yếu của Chương trình phát triển nhà ở, dự thảo Nghị quyết đã được sở Tư pháp thẩm định tại văn bản số 1280/STP-VBPQ ngày 05/6/2013. Tuy nhiên, theo quy định thì Chương trình sau khi được HĐND thông qua phải trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trước khi triển khai thực hiện, vì vậy Ban đề nghị sửa lại điều 1 là: “*Thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 do UBND Thành phố trình tại Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 10/5/2013*”.

Đồng thời đề nghị sửa lại khổ đầu của Điều 2 như sau: “*Giao UBND Thành phố hoàn thiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện theo quy định.*”

Trên cơ sở giải trình, tiếp thu của UBND Thành phố và ý kiến phát biểu của đại biểu HĐND, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết về chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 và bổ sung, hoàn thiện những nội dung Ban nêu ở phần trên (nếu được HĐND thống nhất) và theo ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp trước khi trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Ban Kinh tế và Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

#### Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Như trên;
- UBND TP;
- Sở Xây dựng;
- VP UBND TP;
- VP ĐTBQH&HĐND TP;
- Lưu: VT, Ban KTNS(Tuần).

TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH  
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Văn Nam