

Số: **17** /BC-BĐT

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban Đô thị trình HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ 31)

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 Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 24/TTr-UBND ngày 26/01/2026 và dự thảo Nghị quyết về việc chấp thuận chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 31 (kỳ họp chuyên đề) HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình của UBND Thành phố

- Tờ trình số 24/TTr-UBND ngày 26/01/2026 về việc thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội kèm theo dự thảo Đề án và dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố.

- Định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm; nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030; Đề án Đô thị Hà Nội thông minh.

II. Sự cần thiết Ban hành Nghị quyết

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm tại Hội nghị làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội¹ ngày 10/01/2026, theo đó Đảng ủy UBND Thành phố đã tiếp thu, hoàn thiện định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, xác định vị thế và vai trò dẫn dắt của Thủ đô, trở thành trung tâm dẫn dắt, lan tỏa và điều phối phát triển, xây dựng Thủ đô Hà Nội trở thành nơi đáng sống, người dân được thụ hưởng môi trường trong lành, văn hóa và an sinh xã hội, hình thành các chùm đô thị đa cực, đa mục tiêu.

¹ Thông báo số 491-TB/VPTW ngày 13/01/2026 Kết luận làm việc của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội.

Khu đô thị đa mục tiêu là mô hình phát triển đô thị chiến lược do Thành phố chủ động kiến tạo và điều tiết, được quy hoạch như một phức hợp tổng thể tích hợp đô thị thông minh với các chức năng an sinh xã hội (tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ), nhà ở thương mại, thương mại - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; mô hình này không chỉ nhằm phát triển nhà ở hay bất động sản mà còn là phương thức tổ chức lại không gian đô thị, phân bổ dân cư, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm, tạo ra việc làm và sinh kế cho người dân nhất là các đối tượng tái định cư đồng thời là không gian thí điểm các cơ chế, chính sách mới, vật liệu xây dựng mới và cách thức tổ chức, quản trị đô thị hiện đại của Thành phố, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững, công bằng và hiện đại, được bố trí gắn với các trục giao thông chính, các đầu mối giao thông công cộng (TOD) theo định hướng Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm nhằm kiểm soát đô thị hóa vòng ngoài, hạn chế phát triển tự phát và tạo lập quỹ đất, quỹ nhà quy mô lớn phục vụ tái định cư và tái thiết không gian đô thị bên trong.

Việc UBND Thành phố đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội là cần thiết.

III. Ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị HĐND Thành phố

Qua nghiên cứu hồ sơ trình, Ban Đô thị đã tổ chức thẩm tra, trên cơ sở ý kiến góp ý của thành viên Ban Đô thị và các Ban của HĐND Thành phố, ý kiến trao đổi, giải trình của các cơ quan chuyên môn của UBND Thành phố tại buổi thẩm tra, Ban Đô thị báo cáo HĐND Thành phố như sau:

1. Ý kiến chung:

- Ban Đô thị cơ bản thống nhất về sự cần thiết, mục tiêu, yêu cầu và nguyên tắc thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội là cơ sở để thu hút các Nhà đầu tư chiến lược và Doanh nghiệp nhà nước có đủ năng lực tham gia phát triển dự án, nhằm tạo quỹ nhà tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà thương mại quy mô lớn, có khả năng điều tiết linh hoạt theo nhu cầu thực tế, tránh bị động theo từng dự án; qua đó rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng, giảm chi phí tạm cư, hạn chế khiếu kiện và tạo sự đồng thuận của người dân trong công tác thu hồi đất, đồng thời tăng nguồn cung nhà ở, góp phần bình ổn và giảm mặt bằng giá trên thị trường bất động sản.

- Việc sớm ban hành Đề án là cơ sở định hướng quan trọng trong việc giải quyết ngay các “điểm nghẽn” của Thành phố, phục vụ đẩy nhanh tiến độ triển khai các Dự án trọng điểm, quan trọng trên địa bàn Thành phố.

2. Một số ý kiến cụ thể:

Đề nghị UBND Thành phố báo cáo, làm rõ thêm và tiếp tục hoàn thiện các nội dung sau:

(1) Bổ sung ý kiến của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy theo quy định tại Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khoá XVIII, nhiệm kỳ 2025-2030.

(2) Nghiên cứu việc cập nhật các nội dung đang triển khai của Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm và Đề án Đô thị Hà Nội thông minh trên cơ sở kiến trúc 4 lớp: hạ tầng số - dữ liệu đô thị - nền tảng số - dịch vụ và điều hành, kết nối giữa các khu đô thị; thống nhất tầm nhìn của Đề án với tầm nhìn của Quy hoạch tổng thể Thủ đô. Đảm bảo việc phát triển các Khu đô thị phải đáp ứng các nội dung trên.

(3) Làm rõ cơ sở nội dung xác định quy mô mỗi khu đô thị đa mục tiêu có diện tích tối thiểu từ 150 ha trở lên. Nghiên cứu phát triển các Khu đô thị đa mục tiêu có quy mô đủ lớn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, linh hoạt công năng giữa các loại hình nhà ở; có giải pháp thông minh, áp dụng đồng bộ các hạng mục. Trước mắt các dự án được thông qua giai đoạn đầu phải có đủ các hạng mục phụ trợ tối thiểu (Vd: phải có các hạng mục phục vụ phân loại rác tại nguồn, điểm tập kết, trung chuyển rác, trạm sạc xe ô tô, vịnh đảo giao thông, hệ thống camera kết nối; phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, bảo đảm nước thải được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường...). Trong đó mục tiêu cần hướng đến việc tạo việc làm sinh kế cho người dân.

(4) Xây dựng các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho các khu đô thị đa mục tiêu này theo hướng sử dụng vật liệu xây dựng xanh, thân thiện môi trường, giảm phát thải carbon, vật liệu tái chế, vật liệu tiết kiệm năng lượng nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

(5) Xây dựng các thiết kế điển hình, các module điển hình để hướng tới sản phẩm xây dựng được sản xuất công nghiệp, giúp đẩy nhanh tiến độ và giảm giá thành công trình xây dựng.

(6) Triển khai xây dựng Danh mục các Dự án Khu đô thị đa mục tiêu nhằm thu hút các Nhà đầu tư chiến lược và Doanh nghiệp nhà nước có đủ năng lực tham gia phát triển dự án, huy động đa dạng và hiệu quả các nguồn lực xã hội cho phát triển đô thị.

(7) Triển khai xây dựng phương án kiểm soát lợi nhuận định mức cho từng khu vực thuộc Khu đô thị đa mục tiêu đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, Doanh nghiệp, giảm giá thành nhà ở trên địa bàn Thành phố.

(8) Nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược để đảm bảo tính minh bạch khi áp dụng cơ chế lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo Nghị quyết 258/2025/QH15.

(9) Rà soát, đánh giá kỹ tác động, tính khả thi khi triển khai thực hiện Nghị quyết; bổ sung cơ chế giám sát và đánh giá. Đề nghị UBND định kỳ báo cáo HĐND Thành phố về tình hình triển khai thực hiện các Dự án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố tại các kỳ họp thường lệ.

(10) Đề án được xây dựng công phu, có nhiều nội dung mới, khó, với tinh thần các Ban HĐND Thành phố luôn đồng hành cùng các sở, ngành, UBND Thành phố, thực hiện nhiệm vụ chung, đảm bảo tiến độ, chất lượng, vì vậy cũng đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo các sở, ngành thường xuyên cập nhật thông tin, tài liệu (kể cả trong quá trình xây dựng), thông tin về các buổi hội thảo có chuyên gia, để các Ban HĐND Thành phố nắm bắt kịp thời, thực hiện việc thẩm tra chất lượng, hiệu quả hơn.

IV. Về dự thảo Nghị quyết.

Đề nghị UBND Thành phố hoàn thiện lại dự thảo Nghị quyết, trong đó nội dung là HĐND Thành phố thông qua chủ trương về xây dựng Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội, các nội dung khác UBND Thành phố chịu trách nhiệm thực hiện theo quy định.

Đề nghị HĐND Thành phố giao UBND Thành phố nghiên cứu, hoàn thiện và làm rõ giải trình các nội dung, ý kiến nêu trên của Ban Đô thị và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp; xem xét chấp thuận chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội (khi đủ điều kiện).

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- Công an Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Các Sở: TC, XD, QHKT, NNMT;
- Lưu: VT, BĐT_M.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN



Trần Hợp Dũng