

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội; cụ thể như sau:

I. VẤN ĐỀ TRÌNH

Xem xét, thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ NỘI DUNG TRÌNH

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025.
- Luật Thủ đô ngày 28/6/2024.
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020.
- Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18/6/2020; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các Luật sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô.
- Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; các quy hoạch phân khu, quy hoạch chuyên ngành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm, trong đó xác định các trục động lực phát triển, định hướng phát triển đô thị đa cực, đô thị vệ tinh, kiểm soát giãn dân khu vực nội đô lịch sử.

III. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN

1. Các bước đã thực hiện:

Ngày 24/01/2026, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố đã họp xem xét thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Ngày 25/01/2026, Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố đã họp xem xét thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội (theo Báo cáo số 268-BC/ĐU ngày 25/01/2026 của Đảng ủy UBND Thành phố).

2. Các bước tiếp theo cần thực hiện:

UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

IV. NỘI DUNG

1. Về sự cần thiết:

Trong hơn hai thập kỷ qua, Hà Nội đã trải qua quá trình đô thị hóa nhanh và sâu rộng, đặc biệt kể từ khi mở rộng địa giới hành chính năm 2008, tạo ra không gian phát triển mới và đóng góp tích cực cho tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư và nâng cao diện mạo đô thị. Bên cạnh kết quả đạt được, quá trình đô thị hóa của Hà Nội cũng gặp thách thức như việc dân cư, việc làm và các hoạt động dịch vụ vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực nội đô lịch sử, trong khi các đô thị vệ tinh và khu vực ngoài vành đai phát triển chậm, chưa thực sự đóng vai trò giãn dân và chia sẻ chức năng đô thị. Điều này tạo áp lực lớn lên hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị. Thị trường bất động sản cũng bộc lộ sự lệch pha giữa nguồn cung căn hộ trung, cao cấp với nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập trung bình, công nhân và lực lượng lao động.

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 Nội 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.

Từ thực trạng phát triển đô thị nêu trên, Hà Nội cần sớm nghiên cứu và triển khai chiến lược phát triển các khu đô thị đa mục tiêu, đóng vai trò là công cụ điều tiết không gian và dân cư của toàn Thành phố. Các khu đô thị này phải được quy hoạch đồng bộ, ưu tiên phục vụ người có thu nhập thấp, người lao động, nhu cầu tái định cư cho các dự án trọng điểm đang triển khai, đồng thời bố trí quỹ nhà ở công vụ để đáp ứng yêu cầu về nhân lực của bộ máy hành chính và các đơn vị sự nghiệp. Quy mô mỗi khu đô thị cần đủ lớn để có thể đầu tư đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bao gồm giao thông nội bộ, cấp thoát nước, xử lý môi trường, trường học, cơ sở y tế, không gian xanh, các tiện ích công cộng, đảm bảo sinh kế cho người dân trong khu vực. Việc phân bổ vị trí các khu đô thị này cần được thực hiện đồng đều tại **8 hướng của Thành phố, gắn với 9 trục động lực phát triển** được xác định tại định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, qua đó tạo điều kiện giãn dân khỏi khu vực nội đô và có cơ chế kiểm soát lợi nhuận, giá bán tạo điều kiện cho người dân dễ tiếp cận.

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 gần 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.

2. Một số thông tin chính của Đề án:

2.1. Tên Đề án:

Đề án phát triển Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2.2. Mục tiêu, yêu cầu và nguyên tắc:

a. Mục tiêu:

- Phát triển các Khu đô thị đa mục tiêu phân bổ đồng đều tại 8 hướng của Thành phố gắn với 9 trục động lực phát triển được xác định tại định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm; ưu tiên bố trí gần các hành lang giao thông chính, các đầu mối giao thông công cộng.

- Chủ động hình thành quỹ nhà tái định cư và nhà ở xã hội, nhà ở công vụ quy mô lớn, có công năng linh hoạt theo nhu cầu thực tế.

- Hình thành không gian sống và làm việc bền vững, có khả năng tạo lập và duy trì sinh kế cho người dân ngay trong Khu đô thị, 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.

b. Yêu cầu và nguyên tắc:

- Bảo đảm phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm theo mô hình chùm đô thị đa cực – đa trung tâm, đa tầng – đa lớp, đa mục tiêu gồm 9 cực phát triển, 9 trung tâm lớn, 9 trục động lực, 6 vành đai và các hành lang phát triển.

- Phát triển các Khu đô thị đa mục tiêu với quy mô đủ lớn theo định hướng đô thị nén, đa mục tiêu, trong đó nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thương mại được bố trí đan xen, linh hoạt trong cùng một khu đô thị.

- Việc triển khai mô hình Khu đô thị đa mục tiêu phải được lồng ghép ngay từ giai đoạn lập quy hoạch phân khu, phù hợp với đặc thù sinh kế của từng khu vực; có khả năng linh hoạt công năng giữa các loại hình nhà ở.

- Đảm bảo phù hợp với Đề án phát triển đô thị thông minh của Thành phố.

- Thiết lập cơ chế kiểm soát lợi nhuận trong quá trình đầu tư, kinh doanh, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, giảm mặt bằng giá nhà trên thị trường bất động sản.

3. Quy mô:

Quy mô diện tích: Mỗi khu đô thị được xác định có diện tích tối thiểu từ 150 ha trở lên.

4. Tiêu chuẩn:

UBND Thành phố xây dựng tiêu chuẩn các khu đô thị đa mục tiêu đảm bảo sử dụng đất hiệu quả, tăng tỷ lệ đất cây xanh cải thiện môi trường, khí hậu, phù hợp điều kiện hạ tầng và kinh tế của Việt Nam và Thủ đô Hà Nội; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn của đề án phát triển đô thị thông minh trên địa bàn thành phố Hà Nội; ứng dụng công nghệ trong quản lý vận hành, giao thông, năng lượng và môi trường; sử dụng vật liệu xây dựng xanh, bền vững; tích hợp hạ tầng ngầm, hạ tầng xanh và hạ tầng thông minh, đáp ứng định hướng đô thị đa tầng - đa lớp.

5. Cơ chế đầu tư:

5.1. Mô hình đầu tư:

- UBND Thành phố thí điểm mô hình trong đó doanh nghiệp nhà nước giữ vai trò chủ đạo triển khai thực hiện Dự án đồng thời tạo điều kiện để các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư theo quy định pháp luật.

- Bên cạnh đó, UBND Thành phố công bố Danh mục Khu đô thị đa mục tiêu để thu hút các Nhà đầu tư chiến lược tham gia với điều kiện đảm bảo mục tiêu, yêu cầu và nguyên tắc của Khu đô thị theo cơ chế của Đề án.

5.2. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

Áp dụng cơ chế lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư phù hợp với tính chất và mục tiêu của các dự án.

5.3. Về lợi nhuận:

UBND Thành phố xây dựng phương án kiểm soát **ngưỡng lợi nhuận định mức** đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, Doanh nghiệp, giảm giá thành nhà ở trên địa bàn Thành phố tạo điều kiện để người dân dễ dàng tiếp cận Nhà ở.

Ngưỡng lợi nhuận định mức được xây dựng đảm bảo thấp hơn ngưỡng lợi nhuận định mức theo các quy định hiện hành.

5.4. Cơ chế kiểm soát lợi nhuận, giá thành:

UBND Thành phố xây dựng cơ chế kiểm soát lợi nhuận, giá thành đảm bảo lợi nhuận định mức của Dự án không vượt quá ngưỡng lợi nhuận định mức theo Đề án được duyệt trên chi phí đầu tư xây dựng và tiền sử dụng đất.

5.5. Một số cơ chế hỗ trợ của Thành phố:

UBND Thành phố xây dựng các cơ chế để hỗ trợ của Thành phố (điều tiết giá vật tư, vật liệu xây dựng, tiếp cận nguồn nhân công và máy móc thi công, cơ chế đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới dự án,...), tạo điều kiện cho việc thực hiện Đề án hiệu quả, khả thi.

VI. HỒ SƠ TÀI LIỆU KÈM THEO

- Bản sao Văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan liên quan vấn đề trình như đã nêu trong Tờ trình này.

- Nghị quyết của Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố.

- Các tài liệu liên quan khác.

VII. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Việc triển khai thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội nhằm mục tiêu điều tiết không gian và dân cư, phục vụ nhà ở xã hội, tái định cư, nhà ở công vụ và phát triển kinh tế - xã hội bền vững, qua đó giảm dân nội đô, kiểm soát đô thị hóa và tạo lập quỹ đất, quỹ nhà ổn định, dễ tiếp cận cho người dân là cần thiết, phù hợp.

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban KTNS - HĐND Thành phố;
- Ban ĐT - HĐND Thành phố;
- Các Sở: TC, TP, XD, QHKT, NN&MT;
- VPUB: CVP, PCVP,
- các phòng: TH, ĐT, KT, NN&MT;
- Lưu: VT, ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn