

Số: /2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày tháng năm 2025 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; Ý kiến thảo luận và biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô).

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô (thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị thuộc Thành phố Hà Nội có liên quan đến công tác quản lý, triển khai các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.
- Tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp trong nước và tổ chức, cá nhân doanh nghiệp nước ngoài là chủ đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác.
- Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện hoặc có liên quan tới các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

- Việc cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được triển khai thực hiện theo Dự án quy định tại khoản 2 Điều 20 của Luật Thủ đô năm 2024.
- Phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ các di sản văn hóa, lịch sử, thiên nhiên,

kiến trúc, cảnh quan của Thủ đô và các quy định pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

3. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân.
4. Huy động sự tham gia của cộng đồng dân cư, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội.
5. Công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện dự án.
6. Ưu tiên các dự án có tính tính cấp thiết hoặc khả thi cao, mang lại hiệu quả kinh tế- xã hội lớn.
7. Bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa, lịch sử, cảnh quan và bản sắc kiến trúc Thủ đô và phát huy các giá trị di sản văn hóa, lịch sử, kiến trúc của Thủ đô.
8. Đảm bảo các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị hướng tới phát triển bền vững, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 4. Các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được xác định vị trí, diện tích cụ thể cần cải tạo, chỉnh trang đô thị trong Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị được UBND Thành phố phê duyệt theo quy định tại khoản 5 Điều 20 của Luật Thủ đô.

Điều 5. Hỗ trợ, khuyến khích các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về quy hoạch
 - a) Được ưu tiên tăng tô đa quy mô dân số khu vực dự án trên cơ sở đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
 - b) Cho phép Thành phố được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư trước (trong thời gian đang nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu) trên cơ sở cân đối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực; được cập nhật nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt vào các quy hoạch cấp độ cao hơn (Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu);
 - c) Cho phép thực hiện lựa chọn chủ đầu tư trước, sau đó chủ đầu tư phải có trách nhiệm lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
 - d) Cho phép Thành phố áp dụng cơ chế đặt hàng nhà ở xã hội phục vụ cho việc tái định cư và tạm cư khi triển khai các dự án nói chung và dự án cải tạo chung cư cũ nói riêng, UBND Thành phố sẽ hỗ trợ chủ đầu tư bố trí tạm cư trong trường hợp Thành phố có đủ quỹ nhà, trường hợp được Thành phố bố trí tạm cư, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chủ sở hữu thanh toán chi phí dịch vụ quản lý vận hành theo quy định.
2. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về tài chính và tín dụng
 - a) Được miễn tiền thuê đất trong 3 năm đầu đối với các diện tích kinh doanh dịch vụ phải ký hợp đồng thuê đất với nhà nước.

Trong phạm vi dự án các diện tích đất xây dựng nhà ở để tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình trong phạm vi dự án được miễn tiền sử dụng đất như thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ.

b) Đối với các trường hợp được quy định tại điểm a, b, c Khoản 1 Điều này mà diện tích sàn xây dựng tăng thêm được xử lý như sau:

Miễn tiền thu sử dụng đất diện tích sàn xây dựng tăng thêm đối với các công trình công cộng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ chiến sỹ.

Giảm 50% số tiền sử dụng đất, thuê đất từ diện tích sàn tăng thêm đối với các diện tích kinh doanh dịch vụ, nhà ở thương mại (nếu có).

c) Bố trí ngân sách đầu tư công hàng năm của Thành phố để thực hiện biện pháp hỗ trợ cho các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

d) Hỗ trợ chi phí thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng công trình cần được cải tạo, chỉnh trang để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án cải tạo, chỉnh trang nhằm gìn giữ, phát huy được giá trị của các công trình. Mức hỗ trợ cụ thể do UBND Thành phố quy định.

3. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về thủ tục hành chính.

a) Hỗ trợ về cắt giảm, đẩy nhanh giải quyết nhanh các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng liên quan đến dự án tái thiết cải tạo, chỉnh trang đô thị (theo cơ chế làn xanh của Thành phố).

b) Thành lập tổ công tác liên ngành của Thành phố Hà Nội để hỗ trợ, đôn đốc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến dự án tái thiết cải tạo, chỉnh trang đô thị.

c) Tạo điều kiện quảng bá, giới thiệu các dự án tiêu biểu trên các phương tiện thông tin đại chúng của Thành phố dựa trên tiêu chí dự án có giá trị văn hóa, lịch sử cao hoặc mang lại lợi ích cộng đồng lớn.

d) Vinh danh, khen thưởng các tổ chức, cá nhân có đóng góp xuất sắc trong công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị.

e) Hỗ trợ cung cấp thông tin, hồ sơ, nguồn gốc đối với các công trình kiến trúc có giá trị;

4. Đối với các dự án nêu trên các hộ gia đình, cá nhân phải di dời tái định cư được ưu tiên lựa chọn mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

5. Đối với các dự án có dân: Thành phố hỗ trợ việc bố trí quỹ nhà tạm cư hoặc quỹ nhà, quỹ đất phục vụ giãn dân trong trường hợp có yếu tố phải di dân, tái định cư. UBND Thành phố quy định đảm bảo tính phù hợp cho từng dự án cụ thể.

Điều 6. Hỗ trợ và khuyến khích các dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị

1. Các dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị là các công trình theo danh mục HĐND Thành phố ban hành thực hiện khoản 3, khoản 4 Điều 21 của Luật Thủ đô.

Việc hỗ trợ, khuyến khích thực hiện theo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định việc quản lý, cải tạo, bảo vệ khu vực cảnh quan không gian, bảo tồn công

trình kiến trúc có giá trị văn hoá, lịch sử, di sản kiến trúc đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Khoản 3, 4 Điều 21 của Luật Thủ đô năm 2024.

2. Các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích khác như:

a) Hỗ trợ tiếp cận, cung cấp thông tin, hồ sơ, nguồn gốc đối với các công trình kiến trúc có giá trị được lưu trữ tại các cơ quan quản lý nhà nước tại Việt Nam; tiếp cận thông tin, hồ sơ tại nước ngoài thông qua các tổ chức các hiệp định của Nhà nước Việt Nam với các tổ chức nước ngoài.

b) Hỗ trợ chủ đầu tư thực hiện nghiên cứu đánh giá trực tiếp trên công trình kiến trúc có giá trị cần được cải tạo để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, từ đó làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án sửa chữa, bảo tồn hay cải tạo nhằm gìn giữ được giá trị di sản của các công trình.

c) Hỗ trợ về thiết kế, kiến trúc đảm bảo việc thực hiện cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc có giá trị theo đúng quy định của Luật Thủ đô, Luật Di sản văn hóa và các quy định của pháp luật có liên quan.

d) Hỗ trợ 100% chi phí thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng công trình cần được cải tạo, chỉnh trang để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án cải tạo, chỉnh trang nhằm gìn giữ, phát huy được giá trị của các công trình.

đ) Đối với các trình kiến trúc có giá trị thuộc tài sản công, Thành phố bố trí ngân sách đầu tư công để thực hiện dự án bảo vệ, tu bổ.

e) Trường hợp trong phạm vi của dự án có các hộ gia đình, cá nhân phải di dời tái định cư được ưu tiên lựa chọn mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố hoặc mua nhà tái định cư trong quỹ nhà tái định cư của Thành phố.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

Xác định cụ thể các khu vực cần thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trong từng giai đoạn cụ thể xây dựng đề án, phương án, chương trình, kế hoạch và cơ chế chính sách, sử dụng nguồn lực để thực hiện các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích đảm bảo phù hợp với từng thời kỳ và dự án.

Ban hành các quy định về biện pháp hỗ trợ, khuyến khích và xây dựng kế hoạch và triển khai, phân công tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết, nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân Thành phố tổng hợp, báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố để sửa đổi, bổ sung các quy định cho phù hợp với tình hình thực tiễn triển khai tại thành phố Hà Nội.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp Thành phố tuyên truyền và

giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 8. Điều khoản thi hành

Nghị quyết được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ....thông qua ngày tháng ... năm 2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban công tác đại biểu UBTWQH;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, ngành Trung ương;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQTP;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Các Sở, ban, ngành, tổ chức CT-XH TP;
- VPTU, VPĐĐDBQH&HĐNDTP; VPUBNDTP;
- HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;
- TTTT, DL & CNS Thành phố;
- Các cơ quan thông tấn, báo chí;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Hồng Hà