

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030

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

Thực hiện Văn bản số 10/HĐND-VP ngày 14/01/2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố về rà soát, đề xuất nội dung kỳ họp chuyên đề (kỳ họp thứ 31) của HĐND Thành phố; Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt về việc phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt về việc điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Ủy ban nhân dân Thành phố kính đề nghị Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 với nội dung chính sau:

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Sự cần thiết:

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030.

Hiện nay, pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở) đã quy định cụ thể về nội dung Chương trình phát triển nhà ở; đồng thời Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn đến năm 2035 đã được phê duyệt, Quy hoạch Tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đang được nghiên cứu, do đó Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021-2030 cần được rà soát, điều chỉnh đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 27, 28, 29 Luật Nhà ở 2023.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;

- Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

- Thông báo số 120/TB-VPCP ngày 18/3/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội;

- Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030;

- Kế hoạch số 355-KH/TU ngày 25/7/2025 của Thành ủy về triển khai thực hiện các nội dung, nhiệm vụ theo kết luận làm việc của đồng chí Tổng Bí thư với Thành ủy Hà Nội;

- Chương trình hành động số 08/CTr-UBND ngày 25/8/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về triển khai thực hiện Kế hoạch số 355-KH/TU ngày 25/7/2025 của Thành ủy;

- Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030;

- Quyết định số 6809/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội đến năm 2035;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;

- Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

- Các văn bản pháp lý của Trung ương, Thành phố có liên quan khác.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

1. Sự cần thiết phải điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021-2030

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu, cơ bản nhất của con người, vừa là tài sản có giá trị lớn, vừa là nơi tái sản xuất sức lao động và phát triển nguồn lực con người. Việc quản lý và phát triển nhà ở có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo an sinh xã hội và điều hành thị trường bất động sản ổn định. Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là công cụ pháp lý quan trọng để định hướng, quản lý và

triển khai các hoạt động liên quan đến nhà ở trên địa bàn. Tuy nhiên, theo thời gian, với sự thay đổi của các văn bản quy phạm pháp luật và tình hình thực tiễn, việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở là thực sự cần thiết để đảm bảo phù hợp với pháp luật hiện hành và tình hình phát triển nhà ở thực tế của địa phương.

Để quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội, trên cơ sở Luật Nhà ở 2014 và các văn bản quy định chi tiết Luật Nhà ở 2014, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030. Chương trình đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản của thành phố phát triển phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến nay, các quy định về Chương trình phát triển nhà ở đã có nhiều thay đổi: Luật Nhà ở 2023, Luật kinh doanh bất động sản 2023 cùng với các Nghị định hướng dẫn thi hành được ban hành mới. Một số nội dung của Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội căn cứ theo Luật nhà ở 2014 đã không còn phù hợp theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan.

Bên cạnh đó, ngày 12/12/2024 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1569/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp đó, đến ngày 27/12/2024, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quyết định số 1668/QĐ-TTg về việc điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Hiện nay, Thành phố đang nghiên cứu Quy hoạch Tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm.

Theo khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 quy định: “*Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh*”.

Trên cơ sở kết quả phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 đã đánh giá nêu trên; trong giai đoạn 2026-2030, nhu cầu phát triển nhà ở rất lớn, các mục tiêu, chỉ tiêu, định hướng phát triển nhà ở tại Chương trình đã phê duyệt chưa đảm bảo khung pháp lý phát triển cho giai đoạn 2026-2030, bao gồm: (1) Nhu cầu nhà ở thương mại: phát triển các dự án quan trọng, quy mô lớn làm động lực phát triển như Dự án Khu đô thị Thể thao Olympic, dự án khu đô thị dọc trục sông Hồng, và các dự án đối ứng của các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng như Quốc lộ 6, Quốc lộ 21, Vành đai 4 ...; (2) Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội để đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu Trung ương và Thành ủy giao, phát triển nhà ở xã hội để bố trí tái định cư, tạm cư cho các dự án giải phóng mặt bằng. Phát triển quỹ nhà ở xã hội cho thuê thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố (thực hiện chức năng Quỹ nhà ở Quốc gia của Thành phố) theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ; (3) Nhu cầu nhà ở tái định cư cho dự án Đầu tư xây dựng đại lộ cảnh quan ven sông Hồng và dự án Xây dựng đường Vành đai, đường sắt đô thị, các dự án cầu vượt sông; các dự án tái thiết đô thị (bao gồm cả dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư): dự án chỉnh trang, tái thiết 10 khu ô phố theo chỉ đạo của Bí thư Thành ủy,

Như vậy, sự thay đổi đồng bộ từ quy hoạch đến khung pháp lý cho thấy việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 là thực sự cần thiết. Việc điều chỉnh này không chỉ nhằm tuân thủ các quy định mới của pháp luật hiện hành mà còn đảm bảo chương trình thực sự là công cụ hiệu quả để định hướng phát triển nhà ở, đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của người dân, góp phần kiến tạo diện mạo và bản sắc kiến trúc đô thị, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững, phù hợp với tầm nhìn và mục tiêu phát triển chung của Thủ đô.

2. Nội dung điều chỉnh chương trình.

2.1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở

2.1.1. Mục tiêu chung:

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ các mục tiêu, định hướng, nhiệm vụ, giải pháp theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; phù hợp với nội dung phát triển nhà ở của Chương trình này và thực tế phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo từng thời kỳ.

- Trên địa bàn các xã, phường trong khu vực nội đô lịch sử hạn chế tối đa phát triển nhà chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng mới nhà ở thương mại, nhà ở xã hội (trừ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư) để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng.

- Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị hình thành mới phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng thông minh – văn minh – hiện đại, nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, thích ứng với biến đổi khí hậu; các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội (*cơ sở y tế, giáo dục, khu sinh hoạt cộng đồng*), hạ tầng kỹ thuật (*hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và khu xử lý nước thải tại chỗ; hệ thống thu gom, vận chuyển rác thải hiện đại; hệ thống đỗ xe thông minh; các điểm nạp, sạc điện cho ô tô, xe máy; Sử dụng vật liệu mới, thân thiện môi trường, thiết bị điện tiết kiệm năng lượng; hệ thống chiếu sáng thông minh, camera; chủng loại cây xanh phù hợp, chống chịu bão và ít phải cắt tỉa; hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ quy hoạch không gian ngầm*).

- Hình thành và triển khai các dự án khu đô thị đa chức năng (*nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở phục vụ nhân lực công nghệ cao*); các khu đô thị lớn là các dự án lớn, quan trọng phải gắn với Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm.

- Đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội cho thuê, phục vụ nhân lực và hỗ trợ tạm cư, tái định cư từ Quỹ nhà ở Quốc gia và nguồn vốn ngân sách thành phố.

- Đề xuất ban hành các cơ chế đặc thù về nhà ở xã hội, trong đó điều chỉnh khung quy định về diện tích nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhóm đối tượng, phù hợp với xu hướng tăng diện tích nhà ở bình quân đầu người và tiêu chuẩn sống ngày càng cao. Nới lỏng điều kiện tiếp cận nhà ở xã hội về thu nhập, điều kiện ở, mở rộng nhóm đối tượng được mua, thuê, thuê mua để thu hút nhân lực chất lượng cao và đáp ứng nhu cầu nhà ở thực tế của đông đảo người dân.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo công bằng, đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân theo hướng nâng cao chất lượng sống của người dân;

đảm bảo chất lượng xây dựng công trình nhà ở như nhau đối với các loại hình phát triển nhà ở.

- Phát triển nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách. Tăng tỷ trọng nhà ở có diện tích trung bình, giá cả hợp lý phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân.

- Tập trung thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết khu vực đô thị, bao gồm việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhằm bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân, chỉnh trang đô thị và phát triển bền vững của Thủ đô.

- Tập trung nguồn lực thực hiện rà soát, xóa nhà ở tạm, đơn sơ và giảm tối đa nhà ở bán kiên cố; hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo xây dựng, sửa chữa, nâng cấp nhà ở xuống cấp, hư hỏng hiện có đảm bảo 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng) phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch để bố trí, quy hoạch bổ sung quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ với các thiết chế công đoàn phục vụ nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, trong đó ưu tiên phát triển nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, công khai, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

2.1.2. Điều chỉnh mục tiêu, chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở:

Dự báo đến năm 2030 với giá trị tổng sản phẩm bình quân đầu người đạt 381 triệu đồng, dân số đạt 12 triệu người, diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định theo 03 kịch bản từng cấp độ phát triển:

Kịch bản phát triển thấp: Diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030 đạt 35 m² sàn/người; đến năm 2035 đạt 40 m² sàn/người; năm 2045 đạt 45 m² sàn/người, đến năm 2065 đạt khoảng 50 m² sàn/người;

- *Kịch bản phát triển trung bình:* Diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030 đạt 40 m² sàn/người; đến năm 2035 đạt 45 m² sàn/người; năm 2045 đạt 50 m² sàn/người, đến năm 2065 đạt khoảng 55 m² sàn/người.

- *Kịch bản phát triển cao:* Diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030 đạt 45 m² sàn/người; đến năm 2035 đạt 50 m² sàn/người; năm 2045 đạt 55 m² sàn/người, đến năm 2065 đạt khoảng 60 m² sàn/người.

Ba kịch bản phát triển sẽ cho các kết quả diện tích nhà ở tăng thêm đến năm 2030 và năm 2035 khác nhau, cụ thể:

Giai đoạn	Diện tích nhà ở tăng thêm (m2)		
	<i>Kịch bản PT thấp</i>	<i>Kịch bản PT trung bình</i>	<i>Kịch bản PT cao</i>
2026-2030	158.000.000	218.000.000	278.000.000
2031-2035	120.000.000	127.500.000	135.000.000
2026-2035	278.000.000	345.500.000	413.000.000

Trên cơ sở thực tiễn tốc độ phát triển và mục tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội của Thành phố, việc đánh giá và đề xuất lựa chọn kịch bản mục tiêu phát triển diện tích nhà ở Thành phố như sau:

- Kịch bản phát triển trung bình là phương án phù hợp nhất vì đảm bảo đồng thời 3 yếu tố: (1) Nâng chất lượng sống rõ rệt; (2) Khả thi về nguồn lực – hạ tầng – tổ chức thực hiện, và nguồn cung dự án hiện hữu; (3) Bền vững, giảm rủi ro quá tải đô thị, đồng thời vẫn đạt ngưỡng tiệm cận nhóm nước phát triển theo đúng định hướng dài hạn.

- Giảm rủi ro quá tải hạ tầng và phát triển đô thị hóa nóng; Giảm nguy cơ hình thành các khu ổ mơi nhưng thiếu đồng bộ hạ tầng và dịch vụ đô thị. Kịch bản trung bình giúp tiến độ tăng diện tích nhà ở song song với năng lực đầu tư, nâng cấp hạ tầng. Đây là lộ trình tăng vừa đủ để đảm bảo cải thiện điều kiện ở, nhưng không tạo áp lực vượt ngưỡng lên quỹ đất, vốn đầu tư, năng lực cung ứng vật liệu – nhân công – hạ tầng kỹ thuật và xã hội như kịch bản cao.

- Kịch bản trung bình là phương án có đủ dư địa diện tích nhà ở để tái thiết chung cư cũ, chỉnh trang đô thị hiện hữu; phát triển theo TOD quanh các ga đường sắt đô thị; tăng chất lượng nhà ở, tiện ích, không gian xanh, thay vì phải chạy theo mục tiêu “tăng m²/người” bằng mở rộng nhanh diện tích xây dựng đô thị.

Giai đoạn 2021-2030, phấn đấu phát triển đạt 255 triệu m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 1.821.700 căn nhà, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố lên tối thiểu 40 m² sàn/người.

Bảng 1. Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở

Stt	Mục tiêu	Mục tiêu phát triển nhà ở theo Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022	Điều chỉnh mục tiêu đến năm 2030	Dự kiến mục tiêu đến năm 2035
1	Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố (m ² sàn/người)	32	Tối thiểu 40	Tối thiểu 45
2	Lý do điều chỉnh	Do thay đổi dự báo GRDP, dân số đến năm 2030 theo đề xuất Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm		

Giai đoạn 2031-2035, phấn đấu hoàn thành khoảng 127,5 triệu m² sàn nhà ở làm dư địa phát triển cho các dự án trong giai đoạn 2026-2030, nâng diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố lên tối thiểu 45 m² sàn/người.

Đến năm 2045 phấn đấu đạt diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố lên 50 m² sàn/người (tiệm cận mức độ diện tích nhà ở bình quân của các nước phát triển trên thế giới), đến năm 2065 đạt xấp xỉ 55 m² sàn/người (đạt mức tương đương các nước phát triển).

2.1.3. Điều chỉnh mục tiêu, chỉ tiêu nâng cao chất lượng nhà ở:

Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn thành phố (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn) đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

Stt	Nội dung	Mục tiêu CTPTN được phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022	Điều chỉnh mục tiêu
1	Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố (%)	Khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 90%	100%
2	Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ (%)	Hoàn thành xóa nhà tạm, đơn sơ	0%
3	Lý do điều chỉnh	Gộp mục tiêu nhà ở kiên cố và bán kiên cố để đồng bộ các cuộc điều tra thống kê về nhà ở (Tổng điều tra và điều tra giữa kỳ dân số và nhà ở) của Tổng cục thống kê.	

2.1.4. Điều chỉnh mục tiêu theo từng loại hình phát triển nhà ở:

a) Về nhà ở xã hội:

- Giai đoạn 2021-2030 phấn đấu phát triển tối thiểu 144.000 căn (khoảng 24.000 căn giai đoạn 2021-2025 và tối thiểu 120.000 căn giai đoạn 2026-2030).

- Giai đoạn 2021-2035 hoàn thành tối thiểu 500.000 căn.

- Mục đích sử dụng nhà ở xã hội được đa dạng hóa và mở rộng, sử dụng đa mục tiêu, chuyển đổi linh hoạt giữa các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư phục vụ tái thiết đô thị, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội cho thuê thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố (thực hiện chức năng Quỹ nhà ở Quốc gia của Thành phố) theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Về nhà ở thương mại, khu đô thị:

- Về nhà ở thương mại: Phấn đấu hoàn thành tối thiểu khoảng 180 triệu m² sàn nhà ở thương mại, tương ứng khoảng 1.122.200 căn nhà (khoảng 12 triệu m² sàn giai đoạn 2021-2025 và tối thiểu 168 triệu m² sàn¹ giai đoạn 2026-2030).

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị mới phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng thông minh – văn minh – hiện đại, nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, thích ứng với biến đổi khí hậu; các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội (cơ sở y tế, giáo dục, khu sinh hoạt cộng đồng), hạ tầng kỹ thuật (hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và khu xử lý nước thải tại chỗ; hệ thống thu gom, vận chuyển rác thải hiện đại; hệ thống đỗ xe thông minh; các điểm nạp, sạc điện cho ô tô, xe máy; Sử dụng vật liệu mới, thân thiện môi trường, thiết bị điện tiết kiệm năng lượng; hệ thống chiếu sáng thông minh, camera; chủng loại cây xanh phù hợp, chống chịu bão và ít phải cắt tỉa; hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ quy hoạch không gian ngầm).

c) Về nhà ở tái định cư:

Hình thành và triển khai các dự án khu đô thị tái định cư đa chức năng (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở phục vụ nhân lực công nghệ cao); các khu đô thị lớn là các dự án lớn, quan trọng phải gắn với Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm. Giai đoạn 2021-2030 phấn đấu hoàn

¹ Giai đoạn 2021-2025 các dự án đăng ký hoàn thành khoảng 19,7 triệu m² sàn, thực tế hoàn thành khoảng 12 triệu m² sàn (tỷ lệ 61%); Giai đoạn 2026-2030: sơ bộ số lượng các dự án đang triển khai hoặc đang đề xuất, dự kiến hoàn thành khoảng 262 triệu m² sàn, ước tỷ lệ hoàn thành như giai đoạn trước (61%) và lũy kế các dự án chuyển tiếp từ giai đoạn trước (7,7 triệu m² sàn) thì giai đoạn này dự kiến hoàn thành tối thiểu = 262*61%+7,7=168 triệu m² sàn.

thành khoảng 13,8 triệu m² sàn nhà ở, tương ứng gần 200.000 căn (gần 3.000 căn, 0,22 triệu m² sàn giai đoạn 2021-2025 và khoảng 170.000 căn, khoảng 13,6 triệu m² sàn giai đoạn 2026-2030).

Phát triển các khu tái định cư tập trung có vị trí phân bố 8 hướng với quy mô sử dụng đất tối thiểu 100 ha mỗi khu²; Mục đích sử dụng nhà ở tái định cư được đa dạng hóa và mở rộng, sử dụng đa mục tiêu, chuyển đổi linh hoạt giữa các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư phục vụ tái thiết đô thị, nhà tạm cư, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội cho thuê trên cơ sở nhu cầu thực tế.

d) Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Phấn đấu trong giai đoạn 2026-2030 hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đã có kết luận kiểm định thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định pháp luật về nhà ở, hoàn thành khoảng 1,5 triệu m² sàn nhà cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tương ứng khoảng 20.000 căn hộ. Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định và các khu chung cư, nhà chung cư khác có tính khả thi, đủ điều kiện để triển khai theo quy định. Phấn đấu đến 2035 sẽ hoàn thành cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị đối với toàn bộ 2.160 nhà chung cư.

đ) Về nhà ở do người dân tự xây dựng: Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo trong giai đoạn 2021-2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 45 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 300.000 căn nhà.

e) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

Bảng 2. Điều chỉnh mục tiêu về phát triển diện tích nhà ở theo các loại hình

Đơn vị tính (m² sàn)

Stt	Loại hình nhà ở	Mục tiêu 2021-2030 theo QĐ 3627/QĐ-UBND (m ² sàn nhà ở)	Mục tiêu điều chỉnh 2021-2030		Chênh lệch (m ² sàn NO)	Ghi chú
			(m ² sàn NO)	(Số căn)		
1	Nhà ở thương mại (TM)	34.880.000	180.000.000	1.122.200	145.120.000	Điều chỉnh
2	Nhà ở đa mục tiêu (XH, TM, TĐC, CV)	XH: 3.750.000 TĐC: 1.865.000	24.500.000	314.000	18.885.000	Bổ sung
3	Nhà ở LLVT 2026-2030	không có	4.260.000	62.800	4.260.000	Bổ sung

² Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã báo cáo UBND Thành phố về 17 khu tái định cư tập trung với tổng 4.763 ha đất, khoảng 623.400 người, ước khoảng 170.000 căn nhà.

Stt	Loại hình nhà ở	Mục tiêu 2021-2030 theo QĐ 3627/QĐ-UBND	Mục tiêu điều chỉnh 2021-2030		Chênh lệch (2021-2030)	Ghi chú
			Diện tích sàn NO	Số căn		
4	Nhà dân tự xây	45.000.000	45.000.000	300.000	0	Giữ nguyên
5	Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 2026-2030	<i>không có</i>	1.500.000	20.000	1.500.000	Bổ sung
	TỔNG (làm tròn)	85.495.000	255.000.000	1.819.000	169.505.000	Điều chỉnh

Các mục tiêu phát triển nhà ở theo loại nhà chỉ là dự kiến sơ bộ. Trong giai đoạn 2026-2030, thành phố phát triển các khu đô thị tích hợp đa mục tiêu với khả năng chuyển đổi linh hoạt giữa nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư theo nhu cầu thực tế và sẽ được cập nhật điều chỉnh theo tình hình triển khai các dự án.

Do đó, phần đầu phát triển các dự án nhà ở để đạt mục tiêu chung về diện tích nhà ở bình quân năm 2030, 2035 và tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn 2021-2030 và 2031-2035

Bảng 3. Sơ bộ chỉ tiêu giai đoạn 2026-2030 và dự kiến sơ bộ giai đoạn 2030-2035

Stt	Loại hình nhà ở	Mục tiêu 2026-2030 (5 năm) _ 40m ² /ng		Mục tiêu 2026-2035 (10 năm) _ 45 m ² /ng		Ghi chú
		(m ² sàn NO)	(Số căn)	(m ² sàn NO)	(Số căn)	
1	NOTM	168.000.000	1.054.500	245.100.000	2.018.300	
2	Đa mục tiêu (XH, TM, TĐC, CV)	23.000.000	290.000	50.400.000	670.000	Gồm: 500.000 căn NOXH đa mục tiêu; 170.000 căn TĐC đa mục tiêu.
3	Nhà ở LLVT	4.000.000	58.800	4.000.000	58.800	Chưa xác định nhu cầu 2035
4	Nhà dân tự xây	21.500.000	143.000	43.000.000	286.000	Giai đoạn 2030-2035 giữ nguyên như giai đoạn 2026-2030.
5	Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư	1.500.000	20.000	3.000.000	40.000	Đến 2035 cải tạo toàn bộ nhà chung cư cũ
	TỔNG	218.000.000	1.566.300	345.500.000	3.073.100	

g) Điều chỉnh tỷ lệ các loại hình phát triển nhà ở

Điều chỉnh theo hướng không quy định tỷ lệ nhà ở cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở chung cư thương mại và thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023; Điều chỉnh quy định tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua để phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, tích hợp đa mục tiêu với khả năng chuyển đổi linh hoạt giữa nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho

thuê theo nhu cầu thực tế và sẽ được cập nhật điều chỉnh theo tình hình triển khai các dự án.

Bảng 4. Điều chỉnh tỷ lệ các loại hình phát triển nhà ở đến năm 2030

Stt	Nội dung	Mục tiêu CTPTN tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022		Điều chỉnh mục tiêu	
		Tỷ lệ cho thuê	Tỷ lệ cho thuê mua	Tỷ lệ cho thuê	Tỷ lệ cho thuê mua
1	Nhà ở chung cư thương mại	5 %	10 %	<i>Không quy định</i>	
2	Nhà ở xã hội	tối thiểu theo quy định của Trung ương	10 %	<i>Không quy định</i>	5 %
3	Lý do điều chỉnh	Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023, phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030; tích hợp đa mục tiêu với khả năng chuyển đổi linh hoạt giữa nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho thuê theo nhu cầu thực tế và sẽ được cập nhật điều chỉnh theo tình hình triển khai các dự án.			

h) Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu: đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn thành phố đạt 8 m²/người, phù hợp với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Bảng 5. Nội dung điều chỉnh chỉ tiêu Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Nội dung	Chỉ tiêu phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022	Điều chỉnh chỉ tiêu
Diện tích sàn nhà ở tối thiểu (m ² /người)	12	8
Lý do điều chỉnh	Điều chỉnh theo quy định của Luật Nhà ở 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP.	

2.2. Dự kiến nguồn lực để phát triển nhà ở

a) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở

- *Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội và nhà ở đa mục tiêu* cho giai đoạn 2026-2030 khoảng 1.492,5 ha; trong đó nhà ở đa mục tiêu khoảng 1.276,0 ha, nhà ở lực lượng vũ trang khoảng 221,9 ha đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang. Diện tích khoảng 8,3 ha đất phát triển nhà ở lưu trú công nhân.

- *Diện tích đất dự kiến phát triển nhà ở phục vụ chuyên gia, nhân tài và nhân lực công nghệ cao, nhà ở công vụ:* Đầu tư xây dựng 01-02 khu nhà ở phục vụ chuyên gia, nhân tài và nhân lực công nghệ cao; Tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở công vụ để bố trí quỹ đất phát triển cho phù hợp.

Giai đoạn 2031-2035, dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở đa mục tiêu khoảng 2.919,6 ha.

b) Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch

Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 2.779.282 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại khoảng 2.001.004 tỷ đồng;
- Nhà ở đa mục tiêu khoảng 321.902 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang khoảng 52.562 tỷ đồng;
- Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 384.103 tỷ đồng;
- Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khoảng 19.711 tỷ đồng (chỉ tính riêng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở).

Phân theo nguồn vốn: Nguồn vốn ngoài ngân sách.

2.3. Giải pháp và tổ chức thực hiện chương trình.

Nội dung giải pháp được đề xuất bao gồm 09 nhóm giải pháp và 01 nhóm các giải pháp khác; nội dung tổ chức thực hiện được đề xuất bao gồm trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành Thành phố, UBND cấp xã và các cơ quan có liên quan.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ phê duyệt Chương trình và tổ chức triển khai thực hiện theo quy định.

Kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết nghị (*kèm theo dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố, dự thảo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và các phụ lục*)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (để báo cáo);
- Ban Thường vụ Thành ủy (để báo cáo);
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- VP và các Ban thuộc HĐND Thành phố;
- Các Sở: XD, QHKT, TC, NNMT;
- VPUB: CVP, PCVP V.T.Anh;
- Các phòng: TH, TKBT, KT, ĐT;
- Lưu: VT, SXD, ĐT.

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

Dương Đức Tuấn