

Số: **17** /TTT-UBND

Hà Nội, ngày **10** tháng **5** năm 2013

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Nghị quyết "Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030".

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố.

- Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 22/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 06/1/2011 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2011-2020;
- Căn cứ các Chương trình công tác khoá XV (2010-2015) của Thành uỷ Hà Nội;

I. Sự cần thiết:

Ngày 06/7/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1081/QĐ-TTg Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; ngày 26/7/2011, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1259/QĐ-TTg Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 22/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp đó

ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 2127/QĐ-TTg Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Các văn bản nêu trên là căn cứ pháp lý quan trọng để Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành các chủ trương, chính sách phù hợp nhằm thúc đẩy lĩnh vực nhà ở phát triển, tạo điều kiện để mọi người dân, đặc biệt là người nghèo, người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội khác có thể tạo lập chỗ ở phù hợp và ổn định, góp phần thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội trên địa bàn Thủ đô.

Trước đó, ngày 29/05/2008, Quốc hội ban hành Nghị Quyết số 15/2008/NQ-QH12 về mở rộng địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã thuộc tỉnh Hòa Bình. Như vậy Hà Nội sau khi mở rộng địa giới hành chính có đa dạng và phong phú về văn hóa các dân tộc, quy mô dân số lớn, tỷ lệ đô thị hóa thay đổi, các chỉ tiêu phát triển nhà ở cần được điều chỉnh.

Năm 1998, Thành ủy Hà Nội đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2000, định hướng đến năm 2010. Chương trình đã được triển khai thực hiện đưa lại kết quả to lớn. Bên cạnh đó cũng phát sinh những vấn đề bất cập, tồn tại, hạn chế như hỗ trợ cho người thu nhập thấp, các đối tượng chính sách xã hội cải thiện nơi ở, vấn đề về quy hoạch kiến trúc, tài chính nhà ở cũng như thị trường bất động sản,

Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 nhằm phát huy những kết quả đã đạt được, đồng thời khắc phục được những tồn tại, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, làm cơ sở để đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp theo từng giai đoạn vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và UBND thành phố giao chỉ tiêu phát triển nhà ở cho từng quận, huyện trên địa bàn, làm căn cứ đánh giá kết quả thực hiện công tác phát triển nhà ở trong chỉ đạo điều hành là rất cần thiết.

Triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm xây dựng chương trình phát triển nhà của Thành phố trình Hội đồng nhân dân thông qua để báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi triển khai thực hiện.

II. Việc tiếp thu hoàn chỉnh Chương trình phát triển nhà ở theo chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy:

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 Thành phố Hà

Nội giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030 " báo cáo thông qua Thường trực UBND Thành phố. Ngày 21/8/2012 Ban cán sự Đảng UBND Thành phố có Tờ trình số 90/TTr-BCS báo cáo ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội.

Ngày 07/11/2012, Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội đã họp, nghe Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo "Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030".

Ngày 19/11/2012, Thành ủy Hà Nội có Thông báo số 321-TB/TU về ý kiến kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy về "Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030". Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy và các ý kiến tham gia tại cuộc họp, UBND Thành phố và Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện Chương trình nêu trên theo các nội dung chính trong Thông báo số 321-TB/TU của Thành ủy Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Về đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2000 - 2010

UBND Thành phố đã rà soát số liệu về nhà ở và tập trung đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2000 - 2010, những tồn tại và hạn chế, yếu kém, nguyên nhân của những tồn tại đó, từ đó rút ra bài học kinh nghiệm trong công tác chỉ đạo thực hiện.

Ngày 20/5/1998, Thành ủy Hà Nội ban hành Chương trình số 12.Ctr/TU về phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và định hướng đến năm 2010, trong đó nêu rõ thực trạng nhà ở của Thủ đô, đưa ra 05 quan điểm chỉ đạo và 04 mục tiêu cơ bản và những chính sách giải pháp phát triển nhà ở.

a) Kết quả đạt được:

- Về xây dựng cơ chế chính sách: Từ năm 2000 đến nay, Thành phố đã ban hành nhiều văn bản quy định về quản lý đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị mới, quy định về quản lý, mua bán nhà ở, khai thác vận hành các khu đô thị mới, cải tạo khu chung cư cũ. Chấm dứt việc giao đất cho các cơ quan đơn vị tự xây dựng nhà ở. Quy định phát triển nhà ở theo các dự án đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật- xã hội theo quy hoạch chung được phê duyệt. Định hướng phát triển tỷ lệ nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới chiếm 80%, qui định tỷ lệ giành 20% đất ở trong các khu đô thị mới, khu nhà để phát triển quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư.

- Về chỉ tiêu phát triển nhà ở: Từ năm 2000 đến năm 2010 Thành phố đã xây mới được 16 triệu m² nhà ở vượt chỉ tiêu so với 12-13 triệu m² kế hoạch đề ra. Theo số liệu Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2009, bình quân diện tích nhà ở toàn Thành phố là 20,8 m²/người. Tổng hợp số liệu báo cáo của các quận, huyện trên địa bàn, năm 2011, bình quân diện tích nhà ở toàn Thành phố là 21,5 m²/người, tăng 0,7 m²/người so với năm 2009.

- Nhiều khu đô thị mới văn minh, tạo dáng vẻ hiện đại cho Thủ đô tại khu vực phía tây, tây nam (Trung Hòa- Nhân Chính, Mỹ Đình, Mễ Trì, Linh Đàm, Định Công...); hoàn thành với 515 căn hộ nhà xã hội cho thuê, 300 căn nhà xã hội thuê mua tại khu đô thị mới Việt Hưng- Long Biên và 24 đơn nguyên nhà 5 tầng với 864 phòng phục vụ cho 10.000 công nhân khu công nghiệp Bắc Thăng Long. Phá dỡ, di dời và gia cố chống lún các chung cư nguy hiểm cấp D.

b) Tồn tại:

- Số lượng diện tích nhà ở tuy có tăng so với kế hoạch đề ra, nhưng số lượng nhà ở phát triển theo dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội còn chiếm tỷ lệ nhỏ. Chất lượng nhà ở tuy ngày càng được cải thiện nhưng chưa đảm bảo được yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở, nhất là nhà ở do dân tự xây dựng và nhà ở tái định cư.

- 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, đất dự án bỏ hoang nhiều.

- Cơ cấu diện tích nhà ở trong các dự án tuy ngày càng đa dạng hơn nhưng mới chỉ tập trung vào phân khúc nhà ở cao cấp mà chưa quan tâm đến các căn hộ diện tích vừa và nhỏ phù hợp với các đối tượng có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở dẫn đến mất cân đối cung cầu nghiêm trọng và bất cập trong phát triển nhà ở, thị trường bất động sản bị “đóng băng” trong thời gian dài, gây hậu quả khôn lường.

- Việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê mới ở mức độ thí điểm, nguồn tài chính để phát triển loại hình nhà ở này còn hạn chế; việc cải tạo chung cư cũ chưa đạt kế hoạch đề ra; các quy định, mô hình về quản lý vận hành các khu nhà ở, khu đô thị mới chưa đáp ứng được yêu cầu.

- Về tổ chức thực hiện Chương trình còn chưa đạt yêu cầu. Tuy Thành phố có giao trách nhiệm cho các sở ban ngành liên quan nhưng thiếu cơ chế phối hợp, kiểm tra, đôn đốc trong việc triển khai thực hiện Chương trình; chưa kiên quyết xử lý kịp thời và dứt điểm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

c) Nguyên nhân:

- Sau năm 1992, Nhà nước xóa bao cấp về nhà ở, nhưng Thành phố còn lúng túng trong chuyển đổi cơ chế từ bao cấp nhà ở sang cơ chế thị trường nhà ở.

- Năm 2008, Thủ đô Hà Nội được mở rộng địa giới hành chính, có quy mô dân số lớn hơn, tỷ lệ đô thị hóa thay đổi và các chỉ tiêu phát triển nhà ở cần được điều chỉnh so với Hà Nội trước khi mở rộng. Do đó, Hà Nội mới cần thiết và cấp bách xây dựng quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô nói

chung và phát triển nhà ở nói riêng trong tình hình mới.

- Tốc độ đô thị hóa, dân số của Thành phố tăng nhanh dẫn đến quá tải các công trình kết cấu hạ tầng khu vực nội thành, gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

- Những công trình nhà lắp ghép, nhà chung cư cũ trước đây do Nhà nước xây dựng do không quản lý được đến nay đã xuống cấp chất lượng, gây nguy hiểm cho người sử dụng, gây ô nhiễm, tạo sự nhếch nhác cho bộ mặt đô thị cần phải cải tạo lại hoặc xây dựng mới. Ngoài ra, 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.

- Các cơ chế chính sách về nhà ở, đất đai, đầu tư có nhiều thay đổi, có những điểm chồng chéo hoặc chưa thống nhất. Sự tham gia của các tổ chức tài chính, tín dụng cũng như các chính sách của nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua còn hạn chế.

- Cấp ủy, chính quyền quận, huyện chưa quan tâm xác định phát triển nhà ở là nhiệm vụ trọng tâm của từng địa phương quận, huyện.

d) Bài học kinh nghiệm:

- Kiên quyết xóa bao cấp về nhà ở, thực hiện xã hội hóa nhà ở, đồng thời có cơ chế chính sách phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Thành phố khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo an sinh xã hội; hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở.

- Thành phố tập trung chỉ đạo lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết xây dựng nhằm phân bố dân cư theo quy hoạch, kế hoạch tạo bước đột phá cho phát triển đô thị nói chung và nhà ở nói riêng.

- Tăng cường công tác thanh tra xây dựng, kiên quyết xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn, đồng thời xử lý nghiêm các cán bộ, tổ chức và cá nhân liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

2. Quan điểm phát triển nhà ở:

- Thực hiện xóa bao cấp về nhà ở, đồng thời Thành phố có cơ chế chính sách phù hợp, khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo an sinh xã hội, sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái.

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở (người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực nông thôn, người già cô đơn, người tàn tật, người nhiễm chất độc da cam).

3. Mục tiêu:

3.1. Mục tiêu chung

- Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố; thu hút vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở; khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai;

- Trên cơ sở nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2030, Thành phố bố trí ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở; thực hiện chủ trương kết hợp giữa phát triển kinh tế và giải quyết các vấn đề xã hội nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân dân;

- Kết hợp giữa phát triển với bảo tồn nhà ở khu phố cổ, phố cũ; cải tạo chỉnh trang, mở rộng và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng thời giữ gìn và phát huy bản sắc của từng địa phương trên địa bàn Hà Nội;

- Kiến toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

3.2. Mục tiêu cụ thể

a) Mục tiêu đến năm 2015

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là $23,1\text{m}^2/\text{người}$ (diện tích nhà ở tối thiểu $6,5\text{m}^2/\text{người}$), trong đó khu vực đô thị $26,6\text{m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $20,0\text{m}^2/\text{người}$; diện tích nhà ở khoảng $166.320.000\text{m}^2$ (tăng thêm so với năm 2011 khoảng $19.596.600\text{m}^2$).

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 89,7% (năm 2011 tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố là 88,6%); giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống còn 0,05%.

- Tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn. Cụ thể là:

+ Nhu cầu về nhà ở sinh viên cần khoảng $1.300.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, tương ứng 200.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 600.000m^2 , đáp ứng cho 100.000 chỗ ở cho sinh viên.

+ Nhu cầu về nhà ở công nhân cần khoảng $3.000.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, tương ứng 300.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng $1.500.000\text{m}^2$, đáp ứng cho 230.000 chỗ ở cho công nhân.

+ Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp cho các đối tượng chính sách xã hội khác

(bao gồm nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ, lực lượng vũ trang, người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn và người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam) khoảng 3.200.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 45.000 căn hộ. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 1.100.000 m², đáp ứng 15.500 căn hộ cho người có thu nhập thấp (mua, thuê, thuê mua).

+ Nhu cầu về nhà ở công vụ: Thực hiện đầu tư quỹ nhà ở công vụ phục vụ công tác luân chuyển cán bộ (phân loại quỹ nhà theo tiêu chuẩn hệ số lương và phụ cấp trách nhiệm), trước mắt xây dựng khoảng 1.400 m² nhà ở công vụ.

+ Nhu cầu về nhà ở tái định cư cần khoảng 25.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương ứng 2.000.000 m² sàn. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 1.600.000 m², đáp ứng 20.000 căn hộ tái định cư.

+ Riêng đối với hộ nghèo khu vực nông thôn thì không tính chỉ tiêu về diện tích nhà ở như trên mà dự kiến hoàn thành việc hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo giai đoạn 2 (theo chuẩn nghèo mới).

- Tam ngừng, chưa xem xét đề xuất một số dự án phát triển nhà ở thương mại, thực hiện rà soát các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng theo tiêu chí của Bộ Xây dựng trình Chính phủ. Thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 87%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 25%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách để đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; 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 khoảng 8.453,4 tỷ đồng (chiếm 4,5% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2015);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 2.133,7 ha.

b) Mục tiêu đến năm 2020

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 26,3m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 8,5 m²/người), trong đó khu vực đô thị 28,7 m²/người, khu vực nông thôn 22,7 m²/người; diện tích nhà ở khoảng 207.375.000 m² (tăng thêm khoảng 41.055.000 m² so với năm 2015).

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 91,2%; hoàn thành việc xóa nhà tạm, nhà ở đơn sơ.

- Về nhu cầu nhà ở xã hội

+ Nhu cầu về nhà ở sinh viên cần khoảng 800.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 130.000 chỗ ở cho sinh viên.

+ Nhu cầu về nhà ở công nhân cần khoảng 4000.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 400.000 chỗ ở cho công nhân.

+ Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp cho các đối tượng chính sách xã hội khác cần khoảng 5.000.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 72.000 căn hộ.

+ Nhu cầu về nhà ở công vụ khoảng 30 căn, tương ứng khoảng 2.100 m² nhà ở công vụ.

+ Nhu cầu về nhà ở tái định cư cần khoảng 35.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương ứng 2.800.000 m² sàn.

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại; thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 89%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 30%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách để đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; nhà ở công vụ; một phần cho nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư khoảng 7.635 tỷ đồng (chiếm 1,7% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 3.664,6 ha.

c) Định hướng đến năm 2030

Tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, thỏa mãn nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Thành phố có những cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xanh sạch, hiện đại, bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 31,5m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,6 m²/người), trong đó khu vực đô thị 33,8 m²/người, khu vực nông thôn 27,1 m²/người; diện tích nhà ở khoảng 283.500.000 m² (tăng thêm khoảng 76.125.000 m² so với năm 2020) và thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở đã có.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 93,2%.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 93%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 35%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách khoảng 8.612,7 tỷ đồng (chiếm 1% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2030);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 5.542,9 ha.

4. Về nhiệm vụ, giải pháp

4.1. Nhiệm vụ

a) Đối với nhà ở khu vực đô thị, Thành phố thực hiện các cơ chế, chính sách tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả; bố trí một phần ngân sách đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua; triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở phi hàng hóa để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn Thành phố.

b) Đối với nhà ở khu vực nông thôn, Thành phố chỉ đạo tổ chức lập quy hoạch các điểm dân cư nông thôn, ban hành điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng,

các mẫu thiết kế kiến trúc nhà ở và hướng dẫn người dân xây dựng nhà ở đảm bảo quy hoạch, kiến trúc và quản lý chất lượng nhà ở. Bên cạnh đó, Thành phố phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành các tiêu chí về nông thôn mới cho 100% các xã.

c) Thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thành phố cần cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030 bằng các đề án, dự án cụ thể, phân kỳ đầu tư, trên cơ sở đó, xác định thứ tự ưu tiên triển khai các dự án nhà ở xã hội nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

4.2. Các nhóm giải pháp

a) Nhóm giải pháp về lập và thông tin công khai về quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ, Thành phố chỉ đạo khẩn trương lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở phân bố dân cư và quản lý phát triển nhà ở theo quy hoạch; công khai các thông tin về quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng với các hình thức phong phú và thiết thực.

b) Nhóm giải pháp về chính sách đất đai

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định dành quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; có các cơ chế tạo quỹ đất sạch, khai thác có hiệu quả quỹ đất dự trữ phát triển hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đất xen kẹt, đất thu hồi do sử dụng lãng phí hoặc do vi phạm pháp luật) để có kinh phí hỗ trợ phần hoặc toàn bộ nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân.

c) Nhóm giải pháp về vốn và cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở

- Giải pháp về vốn ngân sách: Thành phố đầu tư vốn ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách cho nhà ở công vụ, nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua và một phần cho nhà ở tái định cư từ các nguồn thu đấu giá đất, nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho Thành phố và các nguồn thu khác theo quy định của pháp luật; kết hợp thực hiện lồng ghép các chương trình phát triển nhà ở xã hội với việc triển khai các dự án trọng điểm, chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở cho người nghèo, các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở. Thành phố nghiên cứu, bổ sung chức năng của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội hoặc thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Giải pháp về cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở: Phát triển mô hình Quỹ tín dụng cộng đồng, Quỹ tiết kiệm nhà ở tạo điều kiện để người dân giúp đỡ nhau tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Nghiên cứu hình thức huy động vốn trung hạn

cho phát triển nhà ở thông qua thị trường chứng khoán hoặc phát hành trái phiếu công trình nhà ở. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở. Đối với các chủ đầu tư, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên, Thành phố có chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và phù hợp với điều kiện cụ thể của Thành phố.

d) Nhóm giải pháp phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Thành phố công khai các danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở thương mại trên phương tiện thông tin đại chúng để các chủ đầu tư đăng ký tham gia đầu tư xây dựng, để người dân biết, thực hiện các quyền và giám sát cộng đồng theo quy định của pháp luật.

- Đối với các dự án nhà ở, khu đô thị mới được hình thành cần chú trọng nâng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở cho thuê trên địa bàn Thành phố theo đúng định hướng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; có cơ chế chính sách phù hợp khuyến khích các doanh nghiệp tham gia cải tạo chung cư cũ trên địa bàn.

- Tăng cường kiểm tra hoạt động các sàn giao dịch bất động sản để minh bạch, lành mạnh các giao dịch và tăng cường vai trò kiểm soát của Nhà nước trong các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản.

đ) Nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ

Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản. Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở, đặc biệt là các dự án nhà ở được đầu tư từ nguồn ngân sách của Thành phố.

e) Nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ chế, chính sách và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

Trên cơ sở các chính sách chung, Thành phố nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định về nhà ở cho các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở trên địa bàn phù hợp với điều kiện và đặc thù của Thành phố. Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở. Rà soát loại bỏ, hạn chế tuyệt đối các loại giấy phép, phí, lệ phí do chính quyền địa phương các cấp tự đặt ra trong thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và việc xây dựng nhà ở của người dân.

g) Nhóm giải pháp hoàn thiện hệ thống, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

- Củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các quận, các huyện của Thành phố, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

- Tăng cường công tác thanh tra xây dựng, kiên quyết xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn, đồng thời xử lý nghiêm khắc, kỷ luật các cán bộ liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

- Thành phố lựa chọn giao cho một số Tập đoàn, Tổng Công ty xây dựng có tiềm lực và kinh nghiệm triển khai các dự án phát triển nhà ở để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê, đầu tư xây dựng nhà ở từ ngân sách của Thành phố.

h) Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động

Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở khu vực nông thôn của Thành phố.

5. Phân công nhiệm vụ:

Sở Xây dựng

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của Thành phố, tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030; đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện tốt các nhiệm vụ đã được phân công trong chương trình phối hợp hành động giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 trên địa bàn Thành phố; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định; Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định;

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Sở Xây dựng và của các quận, huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội lập kế hoạch hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà công vụ cho giáo viên, nhà ở cho sinh viên các cơ sở đào tạo, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn phù hợp với quy hoạch ngành và Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội được phê duyệt;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; sửa đổi bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn thành phố; tổ chức nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

. Sở Quy hoạch- Kiến trúc

Chủ trì việc thẩm định, phê duyệt các đồ án, dự án quy hoạch theo thẩm quyền, tổ chức nghiên cứu xây dựng thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và các quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến 2020 và định hướng đến 2030 và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội được phê duyệt;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; tập trung tháo gỡ vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận;

- Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hướng dẫn thực hiện việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn

. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên hàng năm và từng thời kỳ;

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước để xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

. Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các ban ngành liên quan lập Đề án thành lập Quỹ phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

- Bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên theo kế hoạch trình Ủy ban nhân dân thành phố trước khi thông qua Hội đồng nhân dân thành phố quyết định;

- Phối hợp Sở Xây dựng trong việc xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư.

. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Mặt trận Tổ quốc thành phố Hà Nội và Ngân hàng chính sách

xã hội lập kế hoạch hàng năm và 5 năm hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đề xuất trình tự ưu tiên khi nhà ở xã hội chưa đáp ứng được nhu cầu.

. Sở Nội vụ

- Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của thành phố, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định;

- Phối hợp với các Sở, ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên và nhà ở xã hội.

. Sở Giao thông - Vận tải

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông nông thôn, gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố.

. Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố:

Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

. Ban Quản lý khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

. Các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt dự án nhà ở và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

6. Kết luận và kiến nghị:

a. Kết luận

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030 sẽ giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội cùng với chính trang, phát triển đô thị, nông thôn mới, góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản thông qua các phương hướng, giải pháp huy động mọi nguồn lực về vốn, đất đai cho phát triển nhà ở, đồng thời kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

b. Kiến nghị:

. Kiến nghị Chính phủ:

- Tiếp tục cho phép miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia

tăng đối với các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho sinh viên và nhà ở cho các đối tượng chính sách khác) để giảm giá thành nhà ở, tạo điều kiện cho các đối tượng nêu trên có khó khăn về nhà ở khi mua, thuê, thuê mua nhà ở.

- Cho phép áp dụng cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân các cụm công nghiệp, nhà máy như đối với công nhân các khu công nghiệp.

- Số lượng cán bộ công chức hưởng lương ngân sách thuộc các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn chiếm quá nửa tổng số cán bộ công chức trên địa bàn Thành phố; do đó đề nghị Chính phủ bố trí kinh phí để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng này.

. Kiến nghị Bộ Xây dựng:

- Sớm ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn giải pháp công nghệ đối với nhà ở xã hội để tạo điều kiện quản lý giá thành nhà ở xã hội và đáp ứng khả năng chi trả của người có thu nhập thấp.

- Chủ trì tìm kiếm nguồn vốn vay ưu đãi, dài hạn để phát triển quỹ nhà ở cho thuê.

Kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét thông qua "Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030" để báo cáo Thủ tướng Chính phủ để Thành phố ban hành Chương trình phát triển Nhà ở theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố, | (để báo cáo);
- Các PCT UBND TP;
- Sở Xây dựng;
- CVP, PCVP Nguyễn Văn Thịnh, TH, QHXDGT;
- Lưu VT, XDq2.

15

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

Hà Nội, ngày tháng 6 năm 2013

BÁO CÁO TÓM TẮT
Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội
giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030.

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 được xây dựng gồm 03 phần: phần 1 - Đặt vấn đề; phần 2 - Nội dung chủ yếu của Chương trình; phần 3 - Kết luận và kiến nghị. Cụ thể như sau:

Phần 1 - ĐẶT VẤN ĐỀ

I. Vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế

Xác định vấn đề nhà ở có vai trò vô cùng quan trọng trong đời sống xã hội và phát triển kinh tế của mỗi quốc gia. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản của con người. Giải quyết tốt vấn đề nhà ở sẽ góp phần nâng cao đời sống người dân, ổn định xã hội, phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

II. Sự cần thiết

Ngày 06/7/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1081/QĐ-TTg Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; ngày 26/7/2011, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1259/QĐ-TTg Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 22/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp đó ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 2127/QĐ-TTg Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Các văn bản nêu trên là căn cứ pháp lý quan trọng để Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành các chủ trương, chính sách phù hợp nhằm thúc đẩy lĩnh vực nhà ở phát triển, tạo điều kiện để mọi người dân, đặc biệt là người nghèo, người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội khác có thể tạo lập chỗ ở phù hợp và ổn định, góp phần thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội trên địa bàn Thủ đô.

Trước đó, ngày 29/05/2008, Quốc hội ban hành Nghị Quyết số 15/2008/NQ-QH12 về mở rộng địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã thuộc tỉnh Hòa Bình. Như vậy Hà Nội sau khi mở rộng địa giới hành chính có đa dạng và phong phú về văn hóa các dân tộc, quy mô dân số lớn, tỷ lệ đô thị hóa thay đổi, các chỉ tiêu phát triển nhà ở cần được điều chỉnh.

Năm 1998, Thành ủy Hà Nội đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2000, định hướng đến năm 2010. Chương trình đã được triển khai thực hiện đưa lại kết quả to lớn. Bên cạnh đó cũng phát sinh những vấn đề bất cập, tồn tại, hạn chế như hỗ trợ cho người thu nhập thấp, các đối tượng chính sách xã hội cải thiện nơi ở, vấn đề về quy hoạch kiến trúc, tài chính nhà ở cũng như thị trường bất động sản,

Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 nhằm phát huy những kết quả đã đạt được, đồng thời khắc phục được những tồn tại, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, làm cơ sở để đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp theo từng giai đoạn vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và UBND thành phố giao chỉ tiêu phát triển nhà ở cho từng quận, huyện trên địa bàn, làm căn cứ đánh giá kết quả thực hiện công tác phát triển nhà ở trong chỉ đạo điều hành là rất cần thiết.

III. Cơ sở pháp lý và nguồn số liệu

Căn cứ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Nghị Quyết của Bộ Chính trị về phương hướng phát triển Thủ đô, các Chương trình của Thành ủy Hà Nội và các quy định của Thành phố, Niên giám thống kê, số liệu báo cáo của UBND các Quận, Huyện.

IV. Phạm vi nghiên cứu:

Chương trình Phát triển nhà của Thành phố giai đoạn 2012-2020 định hướng 2030 trên toàn địa bàn Thành phố Hà Nội.

Phần 2 - NỘI DUNG (gồm 04 Chương)

Chương I. Thực trạng nhà ở tại Thành phố Hà Nội

I. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội:

1. Điều kiện tự nhiên:

Sau khi mở rộng địa giới hành chính năm 2008, thành phố có diện tích 3.324,92 km², nằm ở cả hai bên bờ sông Hồng, nhưng tập trung chủ yếu bên hữu ngạn. Địa hình Hà Nội thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông, ba phần tư diện tích tự nhiên của Hà Nội là đồng bằng, nằm ở hữu ngạn sông Đà và hai bên bờ sông Hồng.

Hà Nội cũng là một thành phố đặc biệt nhiều đầm hồ, dấu vết còn lại của các dòng sông cổ. Trong khu vực nội thành, hồ Tây có diện tích lớn nhất, khoảng 500 ha, đóng vai trò quan trọng về môi trường, cảnh quan, không gian xanh của Hà Nội. Hồ Gươm nằm ở trung tâm của thành phố, khu vực sầm uất nhất, luôn giữ một vị trí đặc biệt đối với Hà Nội và một số hồ nổi tiếng khác như Trúc Bạch, Thiền Quang, Thủ Lệ, hồ Công viên Lê Nin... Ngoài ra, còn nhiều đầm hồ lớn nằm trên địa phận Hà Nội như Kim Liên, Liên Đàm, Ngải Sơn - Đồng Mô, Suối Hai, Mèo Gù, Xuân Khanh, Tuy Lai, Quan Sơn.

Đặc điểm cấu tạo địa chất nền đất thành phố Hà Nội, nhất là khu vực nội thành cũ phổ biến từ trên xuống dưới là các lớp đất yếu (bùn, cát pha, sét pha, cát) và ở độ sâu khoảng 40 m đến 60 m có tầng cuội sỏi, sâu hơn nữa là tầng cát kết có độ cứng lớn. Do nền đất yếu, cần lưu ý xử lý nền móng trước khi xây dựng nhà ở, nhất là phải đầu tư cho thi công cọc khoan nhồi bê tông cốt thép để có thể xuống sâu tới tầng cuội sỏi hoặc tầng cát kết ở độ sâu từ 40 m trở lên khi xây dựng nhà chung cư cao tầng tại thành phố Hà Nội.

Khí hậu Hà Nội Thuộc vùng nhiệt đới, có độ ẩm và lượng mưa khá lớn, trung bình 114 ngày mưa một năm. Hà Nội có đủ bốn mùa xuân, hạ, thu và đông. Mùa nóng kéo dài từ tháng 5 tới tháng 9, kèm theo mưa nhiều, nhiệt độ trung bình 28,1 °C. Từ tháng 11 tới tháng 3 năm sau là khí hậu của mùa đông với nhiệt độ trung bình 18,6 °C. Cùng với hai thời kỳ chuyển tiếp vào tháng 4 và tháng 10,

2. Điều kiện kinh tế - xã hội

- Các đơn vị hành chính của thành phố bao gồm 29 đơn vị hành chính cấp huyện (10 quận, 1 thị xã và 18 huyện); có 577 đơn vị hành chính cấp xã (401 xã, 154 phường và 22 thị trấn).

Theo số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, dân số toàn thành phố là 6.451.909 người, trong đó dân số thành thị là 2.644.536 người, chiếm 41%, và dân số nông thôn là 3.807.373 người, chiếm 59%. Ước tính dân số toàn thành phố năm 2011 là 6.828.000 người, trong đó, dân số thành thị là 2.936.000 người, chiếm 43%, dân số nông thôn 3.892.000 người, chiếm 57%. Tỷ trọng dân số thành thị Hà Nội cao hơn so với tỷ trọng dân số thành thị bình quân trong cả nước (30,1%). Trên địa bàn Thủ đô hiện có 34 dân tộc anh em, trong đó dân tộc ít người gồm dân tộc Mường, Nùng, Tày, Dao, Thái... có khoảng 60.000 người.

- Mật độ dân số bình quân 1.926 người/km²,

- Cơ cấu kinh tế của thành phố 2011 như sau: Ngư, nông, lâm nghiệp chiếm 6,2%, công nghiệp, xây dựng chiếm 40,0 %, dịch vụ chiếm 53,8%.

- Cơ cấu lao động của thành phố năm 2011 như sau: Ngư, nông, lâm nghiệp chiếm 30%, Công nghiệp, xây dựng chiếm 27,4%, Dịch vụ chiếm 42,6%.

- GDP bình quân đầu người của Hà Nội năm 2011 khoảng 2.100 USD - 2.300 USD và dự báo đến năm 2015 đạt 4.100 USD - 4.300 USD, đến năm 2020 đạt khoảng 7.100 USD - 7.500 USD và đến năm 2030 đạt khoảng 16.000 USD - 17.000 USD. Nếu tích lũy dành cho nhà ở hàng năm khoảng 14% GDP bình quân đầu người của Hà Nội trong từng giai đoạn thì đến năm 2015, tích lũy dành cho xây dựng mới và nâng cấp nhà ở khoảng 600 USD/người/năm.

3. Vị trí vai trò của Thành phố Hà Nội đối với khu vực, đất nước

Thủ đô Hà Nội là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, nơi đặt trụ sở, cơ quan Trung ương của Đảng, Nhà nước, các đoàn thể; cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế và là nơi diễn ra các hoạt động đối nội, đối ngoại quan trọng nhất của đất nước. Là trung tâm văn hoá lớn của cả nước và bản sắc trong khu vực; hội tụ tinh hoa văn hoá ngàn năm văn hiến, hiện đại của Thủ đô và tiêu biểu của cả nước; khởi phát, sáng tạo, phát triển nền văn hoá tiên tiến, hiện đại, đa dạng và đặc trưng của Thủ đô, góp phần xây dựng và phát triển nền văn hoá

Việt Nam tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc; là trung tâm khoa học, giáo dục, đào tạo, y tế lớn của cả nước và có uy tín trong khu vực, đi đầu trong nghiên cứu, sáng tạo, ứng dụng và chuyển giao khoa học và công nghệ trên phạm vi cả nước; có nền giáo dục, đào tạo và y tế tiên tiến, hiện đại.

Ngoài ra, Thủ đô Hà Nội còn là trung tâm kinh tế, tài chính lớn, đóng góp quan trọng vào tăng cường kinh tế cả nước, là động lực phát triển cho vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, vùng Đồng bằng Sông Hồng; đi đầu trong xây dựng, phát triển kinh tế tri thức với các ngành kinh tế tiên tiến, hiện đại, năng suất cao, hiệu quả lớn; phát triển kinh tế Hà Nội có tác dụng đi đầu, hỗ trợ các tỉnh trong vùng cùng phát triển; là trung tâm giao dịch quốc tế chính của cả nước và có uy tín trong khu vực; là thành phố quốc tế, nơi đặt trụ sở các cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế, các tập đoàn đa quốc gia, xuyên quốc gia; nơi tổ chức các sự kiện quốc tế lớn và quan trọng nhất của đất nước.

II. Công tác quản lý phát triển nhà ở thành phố Hà Nội trước khi mở rộng địa giới:

1. Khu vực Thủ đô Hà Nội trước khi mở rộng địa giới hành chính theo Nghị quyết số 15/2008/NQ-QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội.

Ngày 20/5/1998, Thành ủy Hà Nội ban hành Chương trình số 12.Ctr/TU về phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và định hướng đến năm 2010, trong đó nêu rõ thực trạng nhà ở của Thủ đô, các quan điểm chỉ đạo, mục tiêu cơ bản và những chính sách giải pháp phát triển nhà ở.

Đánh giá những kết quả đạt được của Chương trình phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và định hướng đến năm 2010:

- Kết quả đạt được:

+ Về xây dựng cơ chế chính sách: Từ năm 2000 đến nay, Thành phố đã ban hành nhiều văn bản quy định về quản lý đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị mới, quy định về quản lý, mua bán nhà ở, khai thác vận hành các khu đô thị mới, cải tạo khu chung cư cũ. Chấm dứt việc giao đất cho các cơ quan đơn vị tự xây dựng nhà ở. Quy định phát triển nhà ở theo các dự án đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật- xã hội theo quy hoạch chung được phê duyệt. Định hướng phát triển tỷ lệ nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới chiếm 80%, qui định tỷ lệ giành 20% đất ở trong các khu đô thị mới, khu nhà để phát triển quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư. Các cơ chế chính sách này đã hình thành nên các khu đô thị mới văn minh, tạo dáng vẻ hiện đại cho Thủ đô tại khu vực phía tây, tây nam (Trung Hòa- Nhân Chính, Mỹ Đình, Mễ Trì, Linh Đàm, Định Công...), cũng như khu vực Việt Hưng, Sài Đồng, Long Biên. Việc hình thành các khu đô thị mới với các khu nhà ở cao tầng đã góp phần tạo nếp sống văn minh đô thị cho người dân thủ đô.

+ Về chỉ tiêu phát triển nhà ở: Từ năm 2000 đến năm 2010 Thành phố đã xây mới được 16 triệu m² nhà ở so với 12-13 triệu m² kế hoạch đề ra. Bình quân diện tích ở khu vực nội thành là 10m²/người so với chỉ tiêu đề ra là 8 m²/người.

Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Thành phố đã xây dựng Đề án "Đầu tư xây dựng thí điểm nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai

đoạn 2007-2010" Đến nay, Đề án đã cơ bản hoàn thành với 515 căn hộ nhà xã hội cho thuê, 300 căn nhà xã hội thuê mua tại khu đô thị mới Việt Hưng- Long Biên và 24 đơn nguyên nhà 5 tầng với 864 phòng phục vụ cho 10.000 công nhân khu công nghiệp Bắc Thăng Long. Thành phố đã xóa bỏ xong hồ xí thùng, xí hai ngăn khu vực phố cổ, phố cũ. Phá dỡ, di dời và gia cố chống lún các chung cư nguy hiểm cấp D.

- Tồn tại:

+ Việc phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu đô thị mới chưa đồng bộ, gây khó khăn, bức xúc cho người sử dụng.

+ Các quy định, mô hình về quản lý khai thác vận hành các khu nhà ở, khu đô thị chưa đáp ứng được yêu cầu.

+ Một số chỉ tiêu về cải tạo chung cư cũ chưa đạt kế hoạch đề ra.

+ Việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê mới ở mức độ thí điểm, nguồn tài chính để phát triển loại hình nhà ở này còn hạn chế.

+ Về tổ chức thực hiện còn chưa đạt yêu cầu, mới chỉ có Ban điều hành chương trình cấp Thành phố, chưa có Ban điều hành chương trình cấp quận, huyện.

- Nguyên nhân của những tồn tại:

+ Cấp ủy, chính quyền quận, huyện chưa quan tâm xác định phát triển nhà ở là nhiệm vụ của từng địa phương quận, huyện; coi việc phát triển nhà ở là của Thành phố. Chưa có quận, huyện nào thành lập Ban điều hành chương trình phát triển nhà

+ Các cơ chế chính sách về nhà ở, đất đai đầu tư có nhiều thay đổi, có những điểm chồng chéo hoặc chưa thống nhất.

+ Sự tham gia của các tổ chức tài chính tín dụng cũng như các chính sách của nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua còn hạn chế.

2. Khu vực tỉnh Hà Tây cũ

Tỉnh Hà Tây cũ có diện tích tự nhiên là 219.250 ha, với bình quân diện tích nhà ở khu đô vực đô thị khoảng 18 m²/ người, khu vực nông thôn là 13 m²/ người. Để thu hút đầu tư phát triển đô thị, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1854/2005/QĐ-UBND ngày 6/12/2005 quy định một số chính sách đầu tư trên địa bàn tỉnh, đã thu hút được đầu tư phát triển không gian đô thị tại một số đô thị trọng điểm tại Hà Đông, Sơn Tây, Hòa Lạc, Xuân Mai và các đô thị mới khác giáp với Hà Nội.

3. Huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã thuộc tỉnh Hòa Bình

- Huyện Mê Linh có 16 xã và 02 thị trấn là thị trấn Quang Minh và thị trấn Chi Đông đã được quy hoạch chung 1/5000. Quy hoạch điểm dân cư nông thôn được 4 xã: Liên Mạc, Tiến Thắng, Chu Phan, Tự Lập, các xã còn lại đang

lập quy hoạch. Nhà ở đây đa số do dân tự xây dựng, người dân chưa có thói quen xin phép xây dựng.

- Khu vực 04 xã thuộc tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích tự nhiên là 8.783,92 ha, dân số 20.254 người. Khu vực này chủ yếu là đồi núi, hiện trạng chủ yếu là nhà ở nông thôn vùng núi.

III. Thực trạng chung về nhà ở của Thành phố

1. Thực trạng về nhà ở

- Về diện tích nhà ở: tổng diện tích nhà ở của thành phố Hà Nội năm 2011 là 146.723.439 m², bình quân diện tích nhà ở toàn thành phố là 21,5 m²/người, cao hơn bình quân diện tích nhà ở cả nước (18,6 m²/người).

- Về chất lượng nhà ở: thành phố Hà Nội, năm 2011 tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 88,56%, nhà ở bán kiên cố chiếm 11,12%, nhà ở thiếu kiên cố chiếm 0,26%, nhà ở đơn sơ chiếm 0,06%. Riêng nhà chung cư cũ được xây dựng từ cách đây vài chục năm, hiện bị lún, nứt kết cấu, hạ tầng kỹ thuật đã bị xuống cấp nghiêm trọng.

- Thực trạng về nhà ở các khu vực:

+ Khu vực đô thị (khu phố cổ, khu phố cũ, khu nhà ở tại các tuyến đường mới, các khu đô thị mới).

+ Khu vực nhà ở nông thôn: nhà ở điểm dân cư sản xuất thuần nông, nhà ở tại các làng nghề truyền thống, nhà ở tại các làng cổ, nhà ở tại những khu vực có tiềm năng phát triển du lịch, nhà ở khu vực bị sạt lở, nhà ở tại khu vực phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế.

- Thực trạng về quỹ đất và phát triển nhà ở

+ Diện tích đất tự nhiên của Hà Nội hiện nay khoảng 332.900 ha (tăng lên gấp 3,6 lần so với trước khi sáp nhập), trong đó quỹ đất ở của thành phố Hà Nội năm 2010 khoảng 41.785 ha, trong đó đất ở tại đô thị 7.840 ha (chiếm 2,4% trên tổng diện tích đất tự nhiên của thành phố), đất ở nông thôn là 33.945 ha (chiếm 10,2%). Trong những năm vừa qua nhìn chung tốc độ đô thị hóa của thành phố tăng nhanh, nhà ở không những phát triển tại các khu vực trung tâm mà còn phát triển mạnh tại các vùng ngoại ô.

- Thực trạng về thị trường nhà ở

Giá cả nhà ở tại Hà Nội luôn luôn bị đẩy tăng cao dẫn đến việc tiếp cận về nhà ở của một bộ phận lớn dân cư là khó khăn. Tình trạng xây dựng đầu cơ bất động sản nhà ở luôn diễn biến khó lường một lần nữa làm cho giá cả bất động sản lại gia tăng. Theo báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội, tính đến ngày 30/6/2012, kiểm tra 16 dự án nhà ở trên địa bàn thành phố có khoảng 1.400 biệt thự, nhà liền kề và căn hộ chung cư chưa đưa vào sử dụng, trong đó có 655 biệt thự, 574 nhà liền kề và 178 căn hộ chung cư (chiếm khoảng 1% trên 14.300 căn hộ chung cư đã hoàn thành).

- Về công tác quản lý và phát triển nhà ở

Đội ngũ cán bộ quản lý và phát triển nhà ở mỏng về số lượng và yếu về chất lượng, chưa đáp ứng được đòi hỏi của công tác quản lý và phát triển nhà. Công tác kiểm tra, xử lý các vi phạm về xây dựng không phép, sai phép còn chưa được thực hiện thường xuyên, kiên quyết dẫn đến những tồn tại rất khó khắc phục, gây tâm lý nhòe pháp luật.

- Thực trạng nhà ở tại 29 đơn vị hành chính của Thành phố (xem tại Phụ lục số 1 của Báo cáo chính).

- Một số kết quả phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội:

- + Về công tác quy hoạch, hầu hết các trung tâm các đô thị trên địa bàn đã có quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu 1/2000, quy hoạch chi tiết 1/2000, một số khu vực có tốc độ đô thị hóa cao đã triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch. Thành phố Hà Nội đã chọn 19 xã điểm thực hiện mô hình nông thôn mới; 100% số xã lập đề án và tổ chức lập quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn. Đến nay, toàn Thành phố đã có 161/401 xã cơ bản đạt 10-19 tiêu chí nông thôn mới.

- + Tăng trưởng về số lượng: Diện tích nhà ở tăng thêm mỗi năm từ 1,5 triệu m² đến 2 triệu m² và từ năm 2000 đến năm 2010 đạt 16 triệu m². Riêng năm 2011 diện tích nhà ở xây dựng mới đạt 3 triệu m². Tăng trưởng về diện tích nhà ở bình quân: năm 2009 diện tích sàn nhà ở bình quân là 20,8 m²/người và đến năm 2011, diện tích sàn nhà ở bình quân toàn thành phố là 21,5 m²/người.

- + Tăng trưởng về chất lượng nhà ở: Năm 2009, số lượng nhà ở kiên cố chiếm 88,28 %, nhà ở bán kiên cố chiếm 11,29 %, nhà ở thiếu kiên cố chiếm 0,31% và nhà ở đơn sơ chiếm 0,08 %. Năm 2011, số lượng nhà ở kiên cố chiếm 88,56 %, nhà ở bán kiên cố chiếm 11,12 %, nhà ở thiếu kiên cố chiếm 0,26% và nhà ở đơn sơ chiếm 0,06 %. So sánh số liệu kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và năm 2011, cho thấy chất lượng nhà ở đã tăng lên đáng kể.

- + Về tài chính nhà ở: cơ chế cho phép các chủ đầu tư dự án huy động tiền ứng trước của khách hàng, kết hợp với vốn vay ưu đãi và vốn vay của doanh nghiệp đã giúp cho chủ đầu tư các dự án đẩy nhanh tiến độ thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở

- + Về mô hình phát triển nhà ở tại đô thị: Hiện nay trên địa bàn thành phố, đã có nhiều dự án khu đô thị mới, khu nhà ở được triển khai thực hiện, nhiều dự án đã làm thay đổi hẳn bộ mặt khu vực đô thị, tạo ra cuộc sống đô thị văn minh, hiện đại, xanh, sạch đẹp

- + Ứng dụng khoa học công nghệ: Các nhà ở cao tầng được xây dựng với những công nghệ mới, với sự chuyển giao kinh nghiệm của các chủ đầu tư nước ngoài đã từng bước tạo ra sản phẩm nhà ở đa dạng, có chất lượng và đáp ứng được yêu cầu về an toàn trong quá trình sử dụng cho người dân.

- + Quy mô, năng lực các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở: Ngoài lực lượng các chủ đầu tư phát triển nhà ở, đội ngũ các chuyên gia môi giới định

giá, tư vấn đầu tư, tư vấn pháp lý là công cụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản cũng phát triển nhanh chóng

+ Giải quyết nhà ở cho các đối tượng xã hội: hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, người có công với cách mạng, giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang, cán bộ, công chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Sự đóng góp của phát triển nhà ở đối với phát triển KTXH: phát triển nhà ở thành phố Hà Nội là nền tảng cho tăng trưởng kinh tế, giải quyết công ăn việc làm và là công cụ hữu hiệu để ổn định kinh tế vĩ mô trong giai đoạn suy thoái kinh tế.

2. Những tồn tại, bất cập:

- Về quy hoạch xây dựng và thông tin quy hoạch: Do quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 mới được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nên quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của Thành phố chưa đầy đủ. Việc cung cấp thông tin về Quy hoạch chưa thường xuyên, đầy đủ và kịp thời.

- Về cơ chế, chính sách huy động nguồn lực từ đất đai: Chưa có những cơ chế đặc thù tạo quỹ đất sạch, thu hồi đất để hoang hóa, sử dụng không đúng mục đích, tổ chức đấu giá đất, khai thác có hiệu quả quỹ đất.

- Về nguồn vốn đầu tư: Thành phố mới có Quỹ đầu tư phát triển mà chưa có Quỹ phát triển nhà ở theo quy định để có thể huy động các nguồn vốn cho phát triển nhà ở; chưa nghiên cứu các hình thức huy động vốn trung hạn và các hình thức khác cho phát triển nhà ở.

- Về khoa học công nghệ: Chưa có những cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công và sản xuất vật liệu xây dựng nhà ở trên địa bàn.

- Về phát triển, quản lý sử dụng nhà ở: Chưa xây dựng chỉ số thị trường bất động sản, cơ sở dữ liệu về nhà ở, chưa có những cơ chế, chính sách đột phá về phát triển, quản lý nhà ở tái định cư, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật; TP chưa ban hành quy định quản lý sử dụng nhà chung cư. Giá nhà ở nói chung còn cao; thiếu loại nhà ở có diện tích nhỏ cho đối tượng nghèo và thu nhập thấp.

- Về hoàn thiện hệ thống tổ chức quản lý: Lực lượng cán bộ làm công tác quản lý và phát triển nhà ở của Sở Xây dựng và các quận huyện còn thiếu, chưa đáp ứng yêu cầu. Các doanh nghiệp của Thành phố chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, cải tạo chung cư cũ. Việc kiểm tra, thanh tra và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở chưa được thực hiện thường xuyên và triệt để.

- Về cải cách thủ tục hành chính: Việc cải cách thủ tục hành chính trong cấp giấy phép đầu tư, xây dựng còn chậm, chưa thực sự tạo điều kiện cho các

chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

- Về công tác tuyên truyền chính sách, pháp luật về nhà ở: Chưa có các hình thức thiết thực, phong phú để tuyên truyền chính sách pháp luật về nhà ở, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi tập quán từ sở hữu nhà ở chuyển sang hình thức thuê nhà, từ ở nhà riêng lẻ chuyển sang ở căn hộ chung cư.

3. Nguyên nhân của những tồn tại:

3.1. Nguyên nhân chủ quan

- Việc phát triển nhà ở theo dự án chưa đảm bảo xây dựng nhà ở đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Các cơ chế, chính sách về nhà ở, các văn bản hướng dẫn của thành phố chưa đầy đủ và đồng bộ.

- Cải cách thủ tục hành chính còn chậm.

- Cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở còn thiếu và yếu

- Đầu tư vốn từ nguồn vốn ngân sách thành phố để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội còn hạn chế.

3.2. Nguyên nhân khách quan

- Xuất phát điểm của nền kinh tế còn thấp.

- Số lượng và đối tượng mà Thành phố cần giải quyết nhà ở tập trung quá lớn.

- Nhà ở là lĩnh vực phức tạp, có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của nền kinh tế.

Chương II. Nhu cầu và phương hướng phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội đến năm 2020 và định hướng đến 2030:

1. Một số định hướng và yêu cầu xác định chỉ tiêu về nhà ở

1.1. Một số định hướng

- 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.

- Quyết định số 1081/2011/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, Thủ tướng Chính phủ đã đưa ra mục tiêu phát triển kinh tế thành phố Hà Nội, cụ thể là:

+ "Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân thời kỳ 2011 - 2015 đạt 12%/năm - 13%/năm, thời kỳ 2016 - 2020 đạt khoảng 11%/năm - 12%/năm và thời kỳ 2021 - 2030 đạt khoảng 9,5%/năm - 10%/năm".

+ "Đến năm 2015, GDP bình quân đầu người của Hà Nội đạt 4.100 USD - 4.300 USD, đến năm 2020 đạt 7.100 USD - 7.500 USD, đến năm 2030 đạt khoảng 16.000 USD - 17.000USD".

+ "Nâng diện tích nhà ở lên 23 m²/người - 24 m²/người vào năm 2015 và 25 m²/người - 30m²/người vào năm 2020".

+ Dự báo về dân số, tốc độ đô thị hoá: Quy mô dân số đến năm 2015 đạt 7,2 triệu người - 7,3 triệu người, năm 2020 khoảng 7,9 triệu người - 8,0 triệu người, đến năm 2030 khoảng 9,2 triệu người. Tỷ lệ đô thị hoá năm 2015 đạt 46% - 47%, năm 2020 đạt 58% - 60%, đến năm 2030 đạt khoảng 65% - 68%.

1.2. Yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Việc tính toán nhu cầu nhà ở đến năm 2015, năm 2020 và định hướng đến năm 2030, phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Đáp ứng các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở quốc gia (tối thiểu phải đạt và phấn đấu vượt chỉ tiêu nhà ở quốc gia).

- Dự kiến tổng vốn phát triển nhà ở và chỉnh trang, cải tạo nhà ở chiếm tỷ trọng không vượt quá 14% GDP của thành phố⁽¹⁾;

- Từng bước giải quyết nhu cầu nhà ở của các đối tượng chính sách xã hội của thành phố, bao gồm các đối tượng: người có công với cách mạng; hộ nghèo; người thu nhập thấp tại đô thị; cán bộ, công chức, viên chức; hộ nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang; sinh viên, học sinh các trường đại học, trung học chuyên nghiệp; công nhân khu công nghiệp; hộ người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam;

- Giải quyết nhà ở phục vụ tái định cư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hoá và phát triển nhà ở thương mại.

2. Cơ sở tính toán

2.1. Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội: được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở).

2.2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo bao gồm: nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở (nhà ở cho sinh viên, công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ công chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ, lực lượng vũ trang; người có công với cách mạng, hộ nghèo và người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam; nhà ở công vụ (kể cả nhà ở công vụ cho giáo viên theo quy định); nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở do dân tự xây dựng.

2.3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở: Vốn huy động (nhà ở thương mại, nhà ở do dân tự xây dựng); vốn ngân sách trung ương, địa phương (nhà công vụ, nhà xã hội), vốn trái phiếu Chính phủ (nhà sinh viên), vốn giải phóng mặt bằng (nhà tái định cư)...

3. Nhu cầu về nhà ở thành phố Hà Nội

3.1. Chỉ tiêu tổng quát về diện tích nhà ở bình quân, diện tích nhà ở tối thiểu và tổng diện tích nhà ở theo từng giai đoạn

⁽¹⁾ Kinh nghiệm cho thấy tổng vốn phát triển nhà ở và chỉnh trang, cải tạo nhà ở chiếm tỷ trọng khoảng từ 10% - 18% GDP của quốc gia hoặc địa phương.

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

+ Cuối năm 2011, diện tích nhà ở bình quân thành phố là $21,5 \text{ m}^2/\text{người}$. Phân đầu đạt chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở của thành phố đến năm 2015 là $23,1 \text{ m}^2/\text{người}$ (khu vực đô thị $26,6 \text{ m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $20,0 \text{ m}^2/\text{người}$); đến năm 2020 là $26,3 \text{ m}^2/\text{người}$ (khu vực đô thị $28,7 \text{ m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $22,7 \text{ m}^2/\text{người}$); đến năm 2030 là $31,5 \text{ m}^2/\text{người}$ (khu vực đô thị $33,8 \text{ m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $27,1 \text{ m}^2/\text{người}$).

+ Như vậy, trong giai đoạn từ năm 2012 đến 2015 mỗi năm tăng chỉ tiêu bình quân diện tích gần $0,4 \text{ m}^2/\text{người}$, từ năm 2016 đến 2020 mỗi năm tăng $0,63 \text{ m}^2/\text{người}$ và từ năm 2021 đến 2030 mỗi năm tăng gần $0,53 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu

Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của thành phố cao hơn chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia theo từng giai đoạn (khoảng 5%). Cụ thể đến năm 2015 là $6,5 \text{ m}^2/\text{người}$, đến năm 2020 là $8,5 \text{ m}^2/\text{người}$, đến năm 2030 là $12,6 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu về tổng diện tích nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của thành phố năm 2011 khoảng $146.723.000 \text{ m}^2$ sàn. Căn cứ vào dân số dự kiến và chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân nêu trên thì tổng diện tích nhà ở của thành phố đến năm 2015 khoảng $166.320.000 \text{ m}^2$ (tăng thêm so với năm 2011 khoảng $19.596.600 \text{ m}^2$); đến năm 2020 khoảng $207.375.000 \text{ m}^2$ (tăng thêm khoảng $41.055.000 \text{ m}^2$); đến năm 2030 khoảng $283.500.000 \text{ m}^2$ (tăng thêm khoảng $76.125.000 \text{ m}^2$).

3.2. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở cần tăng thêm trong từng giai đoạn tính cho từng nhóm đối tượng

- Nhà ở sinh viên

Theo dự báo, đến năm 2015 tổng số sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề trên thành phố có khoảng 1.000.000 người, trong đó có khoảng 60% có nhu cầu ở ký túc xá. Dự kiến diện tích cần xây dựng theo từng giai đoạn với diện tích bình quân khoảng $6 \text{ m}^2/\text{chỗ}$, cụ thể như sau (có tính đến việc sử dụng quỹ nhà ở sinh viên luân phiên):

+ Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu cần khoảng $1.300.000 \text{ m}^2$ sàn nhà ở, đáp ứng 200.000 chỗ ở.

+ Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 800.000 m^2 sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 130.000 chỗ ở.

+ Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu cần khoảng 400.000 m^2 sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 65.000 chỗ ở, đồng thời tập trung cải tạo, nâng cấp chất lượng nhà ở sinh viên sẵn có.

- Nhà ở công nhân

Dự kiến diện tích cần xây dựng theo từng giai đoạn với diện tích bình quân khoảng $10 \text{ m}^2/\text{chỗ}$, cụ thể như sau (có tính đến việc sử dụng nhà ở công nhân luân phiên):

+ Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu cần khoảng 3000.000 m^2 sàn nhà ở, đáp ứng 300.000 chỗ ở.

+ Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 4000.000 m² sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 400.000 chỗ ở.

+ Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu cần khoảng 2000.000 m² sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 200.000 chỗ ở, đồng thời tập trung cải tạo, nâng cấp chất lượng nhà ở công nhân.

- *Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội khác* (bao gồm nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ, lực lượng vũ trang, người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn và người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam) với diện tích bình quân khoảng 70 m²/căn, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu về nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đối tượng nêu trên dự kiến 30% trên tổng số cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có công với cách mạng...) khoảng 3.200.000 m² sàn nhà ở, đáp ứng 45.000 căn hộ.

+ Giai đoạn 2016 - 2020, cần khoảng 5.000.000 m² sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 72.000 căn hộ.

+ Giai đoạn 2021 - 2030, thành phố cần khoảng 2.500.000 m² sàn nhà ở cho các đối tượng nêu trên, đáp ứng 36.000 căn hộ và cải tạo, nâng cấp chất lượng nhà ở.

+ *Riêng đối với hộ nghèo khu vực nông thôn thì không tính chỉ tiêu về diện tích nhà ở như trên mà dự kiến hỗ trợ về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ.*

- *Nhà ở công vụ*

Dự kiến nhu cầu nhà ở công vụ với diện tích bình quân khoảng 70 m²/căn, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2012 – 2015: Thực hiện đầu tư quỹ nhà ở công vụ phục vụ công tác luân chuyển cán bộ (phân loại quỹ nhà theo tiêu chuẩn hệ số lương và phụ cấp trách nhiệm), trước mắt xây dựng khoảng 1.400 m² nhà ở công vụ.

+ Giai đoạn 2016 - 2020 dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 30 căn, tương ứng khoảng 2.100 m².

+ Giai đoạn 2021 - 2030 dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 50 căn, tương ứng khoảng 3.500 m².

- *Nhà ở thương mại*

+ *Giai đoạn 2012 – 2015* : Tạm ngừng, chưa xem xét đề xuất một số dự án phát triển nhà ở thương mại, thực hiện rà soát các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng theo tiêu chí của Bộ Xây dựng trình Chính phủ. Thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 87%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 25%.

+ Giai đoạn 2016 – 2020: Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại, thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để

xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 89%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 30%.

Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách để đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mùa; nhà ở công vụ; một phần cho nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư khoảng 7.635 tỷ đồng (chiếm 1,7% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020);

Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 3.664,6 ha.

+ Giai đoạn 2021 - 2030 dự kiến chiếm tỷ trọng 60%, tương ứng khoảng 45.700.000 m².

- Nhà ở tái định cư

Dự kiến nhu cầu nhà ở tái định cư với diện tích bình quân khoảng 80 m²/căn, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu cần khoảng 25.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, ứng 2.000.000 m² sàn⁽²⁾.

+ Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 35.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, ứng 2.800.000 m² sàn⁽⁸⁾.

+ Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu cần khoảng 40.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương ứng 3.200.000 m² sàn.

- Nhà ở do người dân tự xây dựng (dự kiến chiếm tỷ trọng giảm dần khoảng 51,5% - 29,4% tổng số diện tích tăng thêm theo từng giai đoạn):

+ Giai đoạn 2012 - 2015 dự kiến khoảng 10.100.000 m², chiếm 51,5% tổng diện tích tăng thêm.

+ Giai đoạn 2016 - 2020 dự kiến khoảng 14.100.000 m², chiếm 34,3% tổng diện tích tăng thêm.

+ Giai đoạn 2021 - 2030 dự kiến khoảng 22.347.000 m², chiếm 29,4% tổng diện tích tăng thêm.

3.3. Nhu cầu nhà ở phân theo các đối tượng thu nhập cao, trung bình và thấp

UBND Thành phố đã nghiên cứu và dự kiến chỉ tiêu về diện tích nhà ở phân theo các đối tượng thu nhập cao, trung bình và thấp theo từng giai đoạn như sau:

- Nhà ở cho các đối tượng thu nhập cao dự kiến chiếm khoảng 20% diện tích nhà ở thương mại, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2012 - 2015, tạm ngừng, chưa xem xét đề xuất một số dự án phát triển nhà ở thương mại, thực hiện rà soát các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng theo tiêu chí của Bộ Xây dựng trình Chính phủ.

² Theo Đề án Xây dựng các khu đô thị phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2020 (đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 02/4/2010).

- + Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu khoảng 2.900.000 m² sàn.
- + Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu khoảng 9.100.000 m² sàn.
- Nhà ở cho các đối tượng thu nhập trung bình dự kiến chiếm khoảng 50% diện tích nhà ở thương mại; nhà ở tái định cư, nhà dân tự xây, cụ thể như sau:
 - + Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu khoảng 12.100.000 m² sàn.
 - + Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu khoảng 24.100.000 m² sàn.
 - + Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu khoảng 48.400.000 m² sàn.
- Nhà ở giá thấp dự kiến chiếm khoảng 30% diện tích nhà ở thương mại; nhà ở công vụ, nhà sinh viên, công nhân, nhà ở xã hội khác, cụ thể như sau:
 - + Giai đoạn 2012 - 2015, nhu cầu khoảng 7.500.000 m² sàn.
 - + Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu khoảng 14.100.000 m² sàn.
 - + Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu khoảng 18.600.000 m² sàn.

3.4. Chỉ tiêu về nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2012 - 2015, tỷ lệ nhà chung cư phải đạt 87%, ứng với khoảng 8.300.000 m² nhà chung cư.
- Giai đoạn 2016 - 2020, tỷ lệ nhà chung cư phải đạt 89% ứng với khoảng 24.000.000 m² nhà chung cư.
- Giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ nhà chung cư phải đạt 93%, ứng với khoảng 52.000.000 m² nhà chung cư.

3.5. Chỉ tiêu nhà ở cho thuê tại đô thị

- Giai đoạn 2012 - 2015, tỷ lệ nhà ở cho thuê tại đô thị phải đạt 25%, ứng với khoảng 2.400.000 m² nhà ở.
- Giai đoạn 2016 - 2020, tỷ lệ nhà ở cho thuê tại đô thị phải đạt 30%, ứng với khoảng 8.100.000 m² nhà ở.
- Giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ nhà ở cho thuê tại đô thị phải đạt 35%, ứng với khoảng 19.700.000 m² nhà ở.

3.6. Nhu cầu vốn đầu tư (tỷ đồng) đối với diện tích tăng thêm

Dự kiến vốn xây dựng 1m² sàn nhà ở dân tự xây là 6 triệu đồng/m² sàn; vốn xây dựng 1m² sàn nhà ở khác (thương mại, xã hội...) là 9,8 triệu đồng/m² sàn (theo Quyết định 295/QĐ-BXD ngày 22/3/2011 của Bộ Xây dựng). Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật chiếm khoảng 14% giá thành xây dựng nhà ở, vốn xây dựng hạ tầng xã hội chiếm khoảng 15% giá thành xây dựng nhà ở và GPMB chiếm 6% giá thành xây dựng nhà ở. Vốn đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2012 - 2015, vốn đầu tư xây dựng khoảng 186.300 tỷ đồng.
- Giai đoạn 2016 - 2020, vốn đầu tư xây dựng khoảng 441.300 tỷ đồng.
- Giai đoạn 2021 - 2030, vốn đầu tư xây dựng khoảng 846.000 tỷ đồng.

3.7. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách:

Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách: *dự kiến 0,3% diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; 100% diện tích nhà ở công vụ; nhà ở sinh viên cho GPMB và đầu tư HTKT khoảng 1.300.000 m² sàn; đầu tư xây dựng 20% quỹ nhà ở tái định cư kể cả giải phóng mặt bằng và các công trình hạ tầng kỹ thuật; hỗ trợ 1 triệu đồng/hộ nghèo có khó khăn về nhà ở. Cụ thể như sau:*

- Từ năm 2012 đến năm 2015 khoảng 8.453,4 tỷ đồng (chiếm 4,5% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2015);

- Đến năm 2020 khoảng 7.635 tỷ đồng (chiếm 1,7% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020);

- Đến năm 2030 khoảng 8.612,7 tỷ đồng (chiếm 1,0% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2030).

Theo các giai đoạn, vốn ngân sách Thành phố cho phát triển nhà ở được dự kiến là phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

4. Chỉ tiêu nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 (theo Chương trình 06-CTr/TU ngày 08/11/2011 của Thành ủy Hà Nội)

Chương trình số 06-CTr/TU của Thành ủy Hà Nội đẩy mạnh công tác quy hoạch, xây dựng và quản lý đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 – 2015 đã xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở cho một số nhóm đối tượng chính sách xã hội. Theo đó, do khả năng huy động nguồn lực từ ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương cũng như của các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế trong giai đoạn năm 2011 – 2015 theo dự kiến rất khó khăn. Do vậy thành phố Hà Nội phấn đấu thực hiện xây dựng tối thiểu đạt 4.800.000 m² sàn nhà ở xã hội (mỗi năm khoảng 960.000 m²), cụ thể như sau:

- Nhà ở cho sinh viên khoảng 600.000 m², đáp ứng cho 100.000 chỗ ở.

- Nhà ở cho người có thu nhập thấp (mua, thuê, thuê mua) khoảng 1.100.000 m², đáp ứng 15.500 căn hộ.

- Nhà ở cho công nhân khoảng 1.500.000 m², đáp ứng cho 230.000 công nhân.

- Nhà ở phục vụ tái định cư khoảng 1.600.000 m², đáp ứng 20.000 căn hộ.

Trong trường hợp điều kiện kinh tế - xã hội phát triển thuận lợi, các chỉ tiêu này sẽ được điều chỉnh tăng thêm nhằm phấn đấu đạt mục tiêu xây dựng nhà ở xã hội như đã nêu trên.

5. Vốn đầu tư cho cải tạo, chỉnh trang nhà ở:

Công tác cải tạo, chỉnh trang nhà ở bao gồm: cải tạo chung cư cũ, cải tạo nhà ở khác và chỉnh trang, bảo trì nhà ở. Cụ thể như sau:

- Cải tạo chung cư cũ: Hà Nội hiện có khoảng 985.000 m² nhà chung cư cũ, dự kiến đến năm 2020 hoàn thành cải tạo chung cư cũ. Do vậy, đến năm 2020, số vốn đầu tư xây dựng, cải tạo nhà chung cư cũ khoảng 13.000 tỷ đồng.

- Cải tạo nhà ở khác: Giả định việc đầu tư cải tạo nhà ở khoảng 5 triệu đồng/m² và dự tính trên cơ sở tỷ lệ (%) nhà ở bán kiên cố, thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ sẽ được cải tạo thành nhà ở kiên cố. Do vậy, số vốn cải tạo nhà ở của

thành phố đến năm 2015 cần 8.700 tỷ đồng, đến năm 2020 cần 12.000 tỷ đồng, đến năm 2030 cần 21.000 tỷ đồng.

- Chính trang, bảo trì nhà ở: Giả định tiền bảo trì nhà ở chiếm 5% giá thành xây dựng, với giá xây dựng (không tính kết cấu hạ tầng) vào khoảng 6 triệu đồng/m² và phải thực hiện bảo trì trong 50 năm thì chi phí bảo trì cho mỗi m² nhà ở/năm là 6.000 đồng. Do đó, số vốn chính trang, bảo trì nhà ở đến năm 2015 cần 3.700 tỷ đồng, đến năm 2020 cần 5.600 tỷ đồng, đến năm 2030 cần 14.700 tỷ đồng.

6. Chỉ tiêu về đất ở tăng thêm

Căn cứ tiêu chuẩn quy hoạch đô thị, nông thôn và các quy hoạch phân khu của Thành phố, dự kiến đối với nhà ở do dân tự xây, chỉ tiêu diện tích đất ở khoảng 30 m²/người và các nhà ở khác với chỉ tiêu khoảng 20 m²/người. Do đó, diện tích đất ở tăng thêm ở cả khu vực đô thị và nông thôn đến năm 2015 cần 2.133,7 ha, đến năm 2020 cần 3.664,6 ha, đến năm 2030 cần 5.542,9 ha.

Căn cứ Nghị quyết số 06/NQ-CP ngày 09/01/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 – 2015) của thành phố Hà Nội, trong đó chưa tính diện tích đất ở nông thôn thì năm 2010 đất ở tại đô thị là 7.840 ha, đến năm 2015 là 8.950 ha (tăng thêm so với năm 2010 là 1.110 ha) và đến năm 2020 là 9.522 ha (tăng thêm so với năm 2015 là 572 ha). Như vậy, chỉ tiêu về đất ở tăng thêm là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở đến năm 2020 của Thành phố.

7. Một số chỉ tiêu chủ yếu của 29 quận, huyện: (xem tại Phụ lục số 2 của Báo cáo chính).

II. Phương hướng phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội đến năm 2030

1. Quan điểm

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của nhà nước, đảm bảo an sinh xã hội, sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái;

- Huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, nguồn lực từ đất, nguồn vốn theo phương thức xã hội hoá để xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố trong từng giai đoạn;

- Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây cũng như tăng tỷ lệ nhà chung cư, nhà ở cho thuê trong các dự án.

- Hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở (người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực nông thôn, người già cô đơn, người tàn tật, người nhiễm chất độc da cam); hạn chế hỗ trợ gián tiếp thông qua doanh nghiệp.

2. Mục tiêu và phương hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

2.1. Mục tiêu chung

- Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, phù hợp với tiến trình phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố; tạo động lực phát triển đô thị bền vững theo hướng công nghiệp hoá - hiện đại hoá;

- Huy động tối đa vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở;

- Trên cơ sở nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2030, Thành phố bố trí ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và các đối tượng chính sách xã hội khác;

- Kết hợp giữa phát triển với bảo tồn nhà ở khu phố cổ, phố cũ; cải tạo chỉnh trang, mở rộng và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng thời giữ gìn và phát huy bản sắc của từng địa phương trên địa bàn Hà Nội; kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2.2. Mục tiêu cụ thể

Đã nêu tại Mục 3, Chương II – Nhu cầu về nhà ở thành phố Hà Nội của Báo cáo tóm tắt này.

2.3. Phương hướng phát triển nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2030

- Phương hướng chung : phát triển nhà ở phù hợp với tổ chức không gian đô thị Hà Nội theo mô hình chùm đô thị, bao gồm đô thị trung tâm, các đô thị vệ tinh, các thị trấn và vùng nông thôn. Trong quá trình tiếp tục nghiên cứu triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết sau khi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, một số dự án phát triển nhà ở, quỹ đất dành cho phát triển nhà ở cần phải rà soát, kiểm tra lại và có thể phải điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch.

- Phương hướng cụ thể:

+ Khu vực đô thị:

- Đến năm 2020, giảm dân số 04 quận nội thành từ 1.200.000 người xuống 800.000 người; giảm mật độ dân cư phố cổ từ 823 người/ha xuống còn 500 người/ha, dân dân khu phố cổ đồng thời tập trung phát triển bảo tồn nâng cao chất lượng nhà ở phố cổ tạo nét đặc trưng phát triển các dịch vụ, du lịch gắn với không gian phố cổ;

- Không chế mật độ xây dựng không quá 60%, hạn chế phát triển nhà cao tầng tập trung dân cư trong khu phố cũ làm phá vỡ không gian cảnh quan chung, gây quá tải cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có;

- Thực hiện công tác tổ chức di dời các hộ gia đình khi triển khai cải tạo chung cư cũ đã được phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật;

- Phát triển các khu đô thị mới đồng bộ với kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng và bền vững, xây dựng các công trình đa chức năng tại các tuyến phố chính; chấm dứt tình trạng xây dựng nhà siêu mỏng, siêu méo tại các đường mới mở;

+ Khu vực nông thôn:

- Phương hướng phát triển nhà ở cho điểm dân cư sản xuất thuần nông theo dạng nhà truyền thống có vườn cây, ao cá, bố trí đất sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung, công nghiệp hóa gắn với công nghệ sản xuất sau thu hoạch, từng bước phát triển nhà ở gắn với việc nâng cao điều kiện sống cho các hộ gia đình thuần nông.

- Đối với làng nghề truyền thống, quy hoạch phát triển nhà ở theo hướng giữ gìn và bảo tồn nghề truyền thống kết hợp phát triển dịch vụ - thương mại - du lịch; giữ gìn và bảo tồn kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa; giữ gìn những nét đặc trưng các làng nghề của thành phố Hà Nội và bản sắc văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số trên địa bàn.

- Đối với làng cổ phát triển nhà ở theo hướng lưu giữ bảo tồn toàn bộ không gian chung và đặc biệt là các công trình nhà ở của người dân.

- Đối với nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch, phát triển khu công nghiệp được xây dựng kết hợp với kinh doanh dịch vụ, du lịch và thương mại, đồng thời đảm bảo cho các hộ dân chuyển đổi nghề khi mất đất sản xuất.

- Đối với nhà ở khu vực có nguy cơ bị sạt lở cần được tổ chức di dời các hộ dân sang khu tái định cư, hỗ trợ và đảm bảo đất sản xuất theo quy hoạch, tạo điều kiện cho các hộ dân ổn định đời sống trong các khu tái định cư.

- Đối với phát triển nhà ở theo mô hình nông thôn mới cần công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các tuyến đường, nút giao thông và điểm dân cư; kết hợp chặt chẽ với quy hoạch giao thông thủy, bộ và quy hoạch xây dựng nhà ở đảm bảo sự gắn kết giữa phát triển nhà ở với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng; sử dụng hiệu quả quỹ đất ở, tiết kiệm vật liệu có sẵn như gỗ, tre để nâng cấp, kiên cố hoá nhà ở; huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để phát triển nhà ở.

Chương III: Các giải pháp phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội đến năm 2030.

1. Giải pháp chung

- Thành phố thực hiện các cơ chế, chính sách thu hút, tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả.

- Thành phố bố trí ngân sách đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua. Thành phố khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia và có cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở phi hàng hóa để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường.

- Thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giải pháp cụ thể:

a) Nhóm giải pháp mang tính đột phá

- Nhóm giải pháp về lập và thông tin công khai về quy hoạch xây dựng

+ Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ, Thành phố chỉ đạo khẩn trương lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở phân bố dân cư và quản lý phát triển nhà ở theo quy hoạch; công khai các thông tin về quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng với các hình thức phong phú và thiết thực.

+ Việc lập quy hoạch và bố trí quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và điều kiện cụ thể của Thành phố.

- Nhóm giải pháp về chính sách đất đai

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định dành quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; có các cơ chế tạo quỹ đất sạch, khai thác có hiệu quả quỹ đất dự trữ phát triển hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đất xen kẹt, đất thu hồi do sử dụng lãng phí hoặc do vi phạm pháp luật) để có kinh phí hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân.

- Nhóm giải pháp về vốn và cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở

+ Giải pháp về vốn ngân sách: Thành phố đầu tư vốn ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách cho nhà ở công vụ, nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua và một phần cho nhà ở tái định cư từ các nguồn thu đấu giá đất, nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho Thành phố và các nguồn thu khác theo quy định của pháp luật hoặc nhận lại các căn hộ trong dự án nhà ở thương mại do chủ đầu tư bàn giao theo hình thức BT để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; kết hợp thực hiện lồng ghép các chương trình phát triển nhà ở xã hội với việc triển khai các dự án trọng điểm, chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở cho người nghèo, các đối tượng

chính sách có khó khăn về nhà ở. Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn, Thành phố nghiên cứu, bổ sung chức năng của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội hoặc thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

+ Giải pháp về cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở: Phát triển mô hình Quỹ tín dụng cộng đồng, Quỹ tiết kiệm nhà ở tạo điều kiện để người dân giúp đỡ nhau tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Nghiên cứu hình thức huy động vốn trung hạn cho phát triển nhà ở thông qua thị trường chứng khoán hoặc phát hành trái phiếu công trình nhà ở. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở. Đối với các chủ đầu tư, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên, Thành phố có chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và điều kiện cụ thể của Thành phố.

- Nhóm giải pháp phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

+ Thành phố công khai các danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở thương mại trên phương tiện thông tin đại chúng để các chủ đầu tư đăng ký tham gia đầu tư xây dựng, để người dân biết, thực hiện các quyền và giám sát cộng đồng theo quy định của pháp luật.

+ Tập trung rà soát các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đang triển khai trên địa bàn Thành phố, xác định dự án tiếp tục được triển khai, các dự án phải điều chỉnh cơ cấu nhà ở, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, các dự án tạm dừng chờ quy hoạch phân khu; rà soát quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ quy định để xem xét thu hồi, giao chủ đầu tư khác triển khai thực hiện.

+ Đối với các dự án nhà ở, khu đô thị mới được hình thành cần chú trọng nâng cao tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở cho thuê trên địa bàn Thành phố theo đúng định hướng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Đối với công tác cải tạo chung cư cũ trên địa bàn, tập trung rà soát lại các chủ đầu tư dự án cải tạo chung cư cũ, nếu không đảm bảo năng lực theo yêu cầu thì kiên quyết thu hồi giao cho chủ đầu tư khác có năng lực thực hiện.

+ Hướng dẫn việc cơ cấu lại diện tích các căn hộ trong các dự án nhà ở có căn hộ diện tích lớn, khó bán; hướng dẫn việc điều chỉnh dự án nhà ở thương mại chuyển sang dự án nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp có khả năng mua, thuê nhà ở xã hội.

+ Có cơ chế cho phép các chủ đầu tư khai thác tạm thời quỹ đất trống hiện có, chuyển hướng tổ chức kinh doanh, sản xuất trong thời gian chuyển đổi dự án.

+ Để khắc phục tình trạng dự án “treo”, Thành phố cần căn cứ vào kế hoạch đầu tư xây dựng mạng lưới hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (do Nhà nước đầu tư) để có thể khớp nối với hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án khi

thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhà ở. Ngoài ra, để đảm bảo xây dựng đồng bộ nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trước khi đưa vào sử dụng, Thành phố cần xác định rõ chủ đầu tư, nguồn vốn và phương thức huy động vốn thực hiện các dự án hạ tầng xã hội trong khu nhà ở, khu đô thị mới.

+ Tăng cường kiểm tra hoạt động các sàn giao dịch bất động sản để minh bạch, lành mạnh các giao dịch và tăng cường vai trò kiểm soát của Nhà nước trong các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản.

+ Về quản lý sử dụng nhà chung cư, tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

b) Nhóm giải pháp khác

- Nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ

Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản. Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án có nguồn vốn ngân sách của Thành phố.

- Nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ chế, chính sách và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

Trên cơ sở các chính sách chung, Thành phố nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định về nhà ở cho các đối tượng chính sách người có công với cách mạng; lực lượng vũ trang; cán bộ, công chức, viên chức, nhân sĩ, trí thức, văn nghệ sỹ; người có thu nhập thấp tại đô thị; công nhân các khu công nghiệp; học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo; hộ nghèo; các đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn trên địa bàn Thành phố phù hợp với điều kiện và đặc thù của địa phương. Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở. Rà soát loại bỏ, hạn chế tuyệt đối các loại giấy phép, phí, lệ phí do chính quyền địa phương các cấp tự đặt ra trong thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và việc xây dựng nhà ở của người dân.

- Nhóm giải pháp hoàn thiện hệ thống, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

+ Củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các quận, các huyện của Thành phố, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

+ Tăng cường công tác thanh tra xây dựng, kiên quyết xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn, đồng thời xử lý nghiêm khắc, kỷ luật các cán bộ liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng đô thị. Đây cũng

là một trong những giải pháp cần làm quyết liệt trong thời gian tới để giữ vững kỷ cương.

+ Thành phố lựa chọn giao cho một số Tập đoàn, Tổng Công ty xây dựng có tiềm lực và kinh nghiệm triển khai các dự án đô thị mới để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê, đầu tư xây dựng nhà ở từ ngân sách của Thành phố.

- Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động

Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở các khu vực nông thôn của Thành phố.

Chương IV. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của UBND các cấp

1.1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

- Chỉ đạo các Sở, Ban ngành có liên quan nghiên cứu, hoàn thiện các cơ chế, chính sách về nhà ở; lập Quỹ phát triển nhà ở của Thành phố; bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ; bố trí ngân sách nhà nước hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua nhà ở;

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Thành phố và các quận, huyện đảm bảo có đủ cán bộ, đủ điều kiện và năng lực thực hiện;

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, Ban ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

- Phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan để triển khai chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn

1.2. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản Thành phố Hà Nội:

- Giúp Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo triển khai thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản theo Luật Nhà ở, kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố.

- Chỉ đạo triển khai Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, kiểm tra quá trình thực hiện và đề xuất kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền, giải quyết tháo gỡ khó khăn vướng mắc.

- Định kỳ tổ chức tổng kết, đánh giá, rút kinh nghiệm, đề xuất cơ chế chính sách phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

1.3. Ủy ban nhân dân quận, huyện

- Có trách nhiệm tổ chức triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở, vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để bố trí các dự án phát triển nhà phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn; nghiên cứu, phối hợp với các Ban ngành trong việc giữ gìn, bảo tồn phố cổ, phố cũ và các làng nghề truyền thống;

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết và thực hiện đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm phù hợp với chương trình này;

- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các Chủ đầu tư trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt;

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo định kỳ.

2. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành

2.1. Sở Xây dựng

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của Thành phố, tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030; đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện tốt các nhiệm vụ đã được phân công trong chương trình phối hợp hành động giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 trên địa bàn Thành phố; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định; Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định;

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Sở Xây dựng và của các quận, huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội lập kế hoạch hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà công vụ cho giáo viên, nhà ở cho sinh viên các cơ sở đào tạo, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn phù hợp với quy hoạch ngành và Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội được phê duyệt;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; sửa đổi bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn thành phố; tổ chức nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

2.2. Sở Quy hoạch- Kiến trúc

Chủ trì việc thẩm định, phê duyệt các đồ án, dự án quy hoạch theo thẩm quyền, tổ chức nghiên cứu xây dựng thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn tuân thủ các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và các quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến 2020 và định hướng đến 2030 và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội được phê duyệt;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; tập trung tháo gỡ vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận;

- Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hướng dẫn thực hiện việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn

2.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên hàng năm và từng thời kỳ;

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước để xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

2.5. Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các ban ngành liên quan lập Đề án thành lập Quỹ phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

- Bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên theo kế hoạch trình Ủy ban nhân dân thành phố trước khi thông qua Hội đồng nhân dân thành phố quyết định;

- Phối hợp Sở Xây dựng trong việc xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư.

2.6. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Mặt trận Tổ quốc thành phố Hà Nội và Ngân hàng chính sách xã hội lập kế hoạch hàng năm và 5 năm hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Nội vụ, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đề xuất trình tự ưu tiên khi nhà ở xã hội chưa đáp ứng được nhu cầu.

2.7. Sở Nội vụ

- Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của thành phố, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, quyết định;

- Phối hợp với các Sở, ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên và nhà ở xã hội.

2.8. Sở Giao thông - Vận tải

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông nông thôn, gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố.

3. Trách nhiệm của các Ban và các Chủ đầu tư

3.1. Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố:

Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

3.2. Ban Quản lý khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

3.3. Các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt dự án nhà ở và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

Phần 3 - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và định hướng đến năm 2030 sẽ giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội cùng với chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới, góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản thông qua các phương hướng, giải pháp huy động mọi nguồn lực về vốn, đất đai cho phát triển nhà ở, đồng thời kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

II. Kiến nghị:

1. Kiến nghị Chính phủ:

- Tiếp tục cho phép miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng đối với các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho sinh viên và nhà ở cho các đối tượng chính sách khác) để giảm giá thành nhà ở, tạo điều kiện cho các đối tượng nêu trên có khó khăn về nhà ở khi mua, thuê, thuê mua nhà ở.

- Cho phép áp dụng cơ chế chính sách phát triển nhà ở cho công nhân các cụm công nghiệp, nhà máy như đối với công nhân các khu công nghiệp.

- Số lượng cán bộ công chức hưởng lương ngân sách thuộc các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn chiếm quá nửa tổng số cán bộ công chức trên địa bàn Thành phố; do đó đề nghị Chính phủ bố trí kinh phí để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng này.

2. Kiến nghị Bộ Xây dựng:

- Sớm ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn giải pháp công nghệ đối với nhà ở xã hội để tạo điều kiện quản lý giá thành nhà ở xã hội và đáp ứng khả năng chi trả của người có thu nhập thấp.

- Chủ trì tìm kiếm nguồn vốn vay ưu đãi, dài hạn để phát triển quỹ nhà ở cho thuê.

Số: /NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2013

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội
giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHÓA....., KỲ HỌP THỨ.....**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 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;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày.....tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030; báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế và Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố,

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở:

- Thực hiện xóa bao cấp về nhà ở, đồng thời Thành phố có cơ chế chính sách phù hợp, khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo an sinh xã hội, sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái.

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở (người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực nông thôn, người già cô đơn, người tàn tật, người nhiễm chất độc da cam).

2. Mục tiêu

2.1. Mục tiêu chung

- Đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố; thu hút vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở; khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai;

- Trên cơ sở nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2030, Thành phố bố trí ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở; thực hiện chủ trương kết hợp giữa phát triển kinh tế và giải quyết các vấn đề xã hội nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân dân;

- Kết hợp giữa phát triển với bảo tồn nhà ở khu phố cổ, phố cũ; cải tạo chỉnh trang, mở rộng và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đồng thời giữ gìn và phát huy bản sắc của từng địa phương trên địa bàn Hà Nội;

- Kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2.2. Mục tiêu cụ thể

a) Mục tiêu đến năm 2015

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là $23,1\text{m}^2/\text{người}$ (diện tích nhà ở tối thiểu $6,5\text{m}^2/\text{người}$), trong đó khu vực đô thị $26,6\text{m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $20,0\text{m}^2/\text{người}$; diện tích nhà ở khoảng $166.320.000\text{m}^2$ (tăng thêm so với năm 2011 khoảng $19.596.600\text{m}^2$).

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 89,7% (năm 2011 tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố là 88,6%); giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống còn 0,05%.

- Tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn. Cụ thể là:

+ Nhu cầu về nhà ở sinh viên cần khoảng $1.300.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, tương ứng 200.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 600.000m^2 , đáp ứng cho 100.000 chỗ ở cho sinh viên.

+ Nhu cầu về nhà ở công nhân cần khoảng $3.000.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, tương ứng 300.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng $1.500.000\text{m}^2$, đáp ứng cho 230.000 chỗ ở cho công nhân.

+ Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp cho các đối tượng chính sách xã hội khác (bao gồm nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, nhân

sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ, lực lượng vũ trang, người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn và người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam) khoảng 3.200.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 45.000 căn hộ. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 1.100.000 m², đáp ứng 15.500 căn hộ cho người có thu nhập thấp (mua, thuê, thuê mua).

+ Nhu cầu về nhà ở công vụ: Thực hiện đầu tư quỹ nhà ở công vụ phục vụ công tác luân chuyển cán bộ (phân loại quỹ nhà theo tiêu chuẩn hệ số lương và phụ cấp trách nhiệm), trước mắt xây dựng khoảng 1.400 m² nhà ở công vụ

+ Nhu cầu về nhà ở tái định cư cần khoảng 25.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương ứng 2.000.000 m² sàn. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 1.600.000 m², đáp ứng 20.000 căn hộ tái định cư.

+ Riêng đối với hộ nghèo khu vực nông thôn thì không tính chỉ tiêu về diện tích nhà ở như trên mà dự kiến hoàn thành việc hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo giai đoạn 2 (theo chuẩn nghèo mới).

- Tạm ngừng, chưa xem xét đề xuất một số dự án phát triển nhà ở thương mại, thực hiện rà soát các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng theo tiêu chí của Bộ Xây dựng trình Chính phủ. Thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 87%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 25%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách để đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; 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 khoảng 8.453,4 tỷ đồng (chiếm 4,5% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2015);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 2.133,7 ha.

b) Mục tiêu đến năm 2020

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 26,3m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 8,5 m²/người), trong đó khu vực đô thị 28,7 m²/người, khu vực nông thôn 22,7 m²/người; diện tích nhà ở khoảng 207.375.000 m² (tăng thêm khoảng 41.055.000 m² so với năm 2015).

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 91,2%; hoàn thành việc xóa nhà tạm, nhà ở đơn sơ.

- Về nhu cầu nhà ở xã hội

+ Nhu cầu về nhà ở sinh viên cần khoảng 800.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 130.000 chỗ ở cho sinh viên.

+ Nhu cầu về nhà ở công nhân cần khoảng 4000.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 400.000 chỗ ở cho công nhân.

+ Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp cho các đối tượng chính sách xã hội khác cần khoảng 5.000.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 72.000 căn hộ.

+ Nhu cầu về nhà ở công vụ khoảng 30 căn, tương ứng khoảng 2.100 m² nhà ở công vụ.

+ Nhu cầu về nhà ở tái định cư cần khoảng 35.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương ứng 2.800.000 m² sàn.

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại; thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 89%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 30%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách cho nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; nhà ở công vụ; một phần cho nhà ở sinh viên; nhà ở tái định cư khoảng 7.635 tỷ đồng (chiếm 1,7% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 3.664,6 ha.

c) Định hướng đến năm 2030

Tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, thỏa mãn nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Thành phố có những cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xanh sạch, hiện đại, bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 31,5m²/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,6 m²/người), trong đó khu vực đô thị 33,8 m²/người, khu vực nông thôn 27,1 m²/người; diện tích nhà ở khoảng 283.500.000 m² (tăng thêm khoảng 76.125.000 m² so với năm 2020) và thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở đã có.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 93,2%.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 93%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở tại đô thị đạt 35%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách khoảng 8.612,7 tỷ đồng (chiếm 1% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2030);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 5.542,9 ha.

3. Về nhiệm vụ, giải pháp

3.1. Nhiệm vụ

a) Đối với nhà ở khu vực đô thị, Thành phố thực hiện các cơ chế, chính sách tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả; bố trí một phần ngân sách đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua; triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở phi hàng hóa để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn Thành phố.

b) Đối với nhà ở khu vực nông thôn, Thành phố chỉ đạo tổ chức lập quy hoạch các điểm dân cư nông thôn, ban hành điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng, các mẫu thiết kế kiến trúc nhà ở và hướng dẫn người dân xây dựng nhà ở đảm bảo quy hoạch, kiến trúc và quản lý chất lượng nhà ở. Bên cạnh đó, Thành phố

phần đầu đến năm 2030 hoàn thành các tiêu chí về nông thôn mới cho 100% các xã.

c) Thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thành phố cần cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020, định hướng đến năm 2030 bằng các đề án, dự án cụ thể, phân kỳ đầu tư, trên cơ sở đó, xác định thứ tự ưu tiên triển khai các dự án nhà ở xã hội nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

3.2. Các nhóm giải pháp

a) Nhóm giải pháp về lập và thông tin công khai về quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ, Thành phố chỉ đạo khẩn trương lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở phân bố dân cư và quản lý phát triển nhà ở theo quy hoạch; công khai các thông tin về quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng với các hình thức phong phú và thiết thực.

b) Nhóm giải pháp về chính sách đất đai

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định dành quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội; có các cơ chế tạo quỹ đất sạch, khai thác có hiệu quả quỹ đất dự trữ phát triển hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đất xen kẹt, đất thu hồi do sử dụng lãng phí hoặc do vi phạm pháp luật) để có kinh phí hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân.

c) Nhóm giải pháp về vốn và cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở

- Giải pháp về vốn ngân sách: Thành phố đầu tư vốn ngân sách và có nguồn gốc từ ngân sách cho nhà ở công vụ, nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua và một phần cho nhà ở tái định cư từ các nguồn thu đấu giá đất, nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho Thành phố và các nguồn thu khác theo quy định của pháp luật; kết hợp thực hiện lồng ghép các chương trình phát triển nhà ở xã hội với việc triển khai các dự án trọng điểm, chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở cho người nghèo, các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở. Thành phố nghiên cứu, bổ sung chức năng của Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hà Nội hoặc thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Giải pháp về cơ chế, chính sách tài chính về nhà ở: Phát triển mô hình Quỹ tín dụng cộng đồng, Quỹ tiết kiệm nhà ở tạo điều kiện để người dân giúp đỡ nhau tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở. Nghiên cứu hình thức huy động vốn trung hạn cho phát triển nhà ở thông qua thị trường chứng khoán hoặc phát hành trái phiếu công trình nhà ở. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng

cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở. Đối với các chủ đầu tư, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên, Thành phố có chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và phù hợp với điều kiện cụ thể của Thành phố.

d) Nhóm giải pháp phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Thành phố công khai các danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở thương mại trên phương tiện thông tin đại chúng để các chủ đầu tư đăng ký tham gia đầu tư xây dựng, để người dân biết, thực hiện các quyền và giám sát cộng đồng theo quy định của pháp luật.

- Đối với các dự án nhà ở, khu đô thị mới được hình thành cần chú trọng nâng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở cho thuê trên địa bàn Thành phố theo đúng định hướng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; có cơ chế chính sách phù hợp khuyến khích các doanh nghiệp tham gia cải tạo chung cư cũ trên địa bàn.

- Tăng cường kiểm tra hoạt động các sàn giao dịch bất động sản để minh bạch, lành mạnh các giao dịch và tăng cường vai trò kiểm soát của Nhà nước trong các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản.

đ) Nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ

Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản. Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở, đặc biệt là các dự án nhà ở được đầu tư từ nguồn ngân sách của Thành phố.

e) Nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ chế, chính sách và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

Trên cơ sở các chính sách chung, Thành phố nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định về nhà ở cho các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở trên địa bàn phù hợp với điều kiện và đặc thù của Thành phố. Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở. Rà soát loại bỏ, hạn chế tuyệt đối các loại giấy phép, phí, lệ phí do chính quyền địa phương các cấp tự đặt ra trong thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và việc xây dựng nhà ở của người dân.

g) Nhóm giải pháp hoàn thiện hệ thống, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

- Củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các quận, các huyện của Thành phố, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

- Tăng cường công tác thanh tra xây dựng, kiên quyết xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn, đồng thời xử lý nghiêm khắc, kỷ luật các cán bộ liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

- Thành phố lựa chọn giao cho một số Tập đoàn, Tổng Công ty xây dựng có tiềm lực và kinh nghiệm triển khai các dự án phát triển nhà ở để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê, đầu tư xây dựng nhà ở từ ngân sách của Thành phố.

h) Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động

Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở khu vực nông thôn của Thành phố.

Điều 2. Hội đồng nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố khóa....., kỳ họp thứ..... thông qua ngày.....tháng.....năm 2013./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Đ/c Phạm Quang Nghị, UVBCT, Bí thư Thành ủy;
- VP, Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Thành phố;
- Các Sở, Ban, ngành, Đoàn thể Thành phố;
- VP HĐND, UBND Thành phố;
- TT HĐND các quận, huyện;
- Lưu: VT, HS kỳ họp.

CHỦ TỊCH

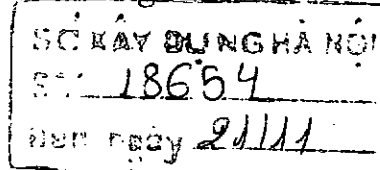
Ngô Thị Doãn Thanh

THÀNH ỦY HÀ NỘI

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Số 321 - TB/TU

Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2012

**THÔNG BÁO**

**Ý kiến kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy
về “Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020,
định hướng đến năm 2030”**

Ngày 07/11/2012, Ban Thường vụ Thành ủy đã họp, nghe Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo “*Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020, định hướng đến năm 2030*”. Đồng chí Phạm Quang Nghị - Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Thành ủy chủ trì Hội nghị. Cùng dự, có đại diện các ban đảng Trung ương; Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố; đại diện lãnh đạo Văn phòng Thành ủy, Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách, Ban Văn hóa - Xã hội (Hội đồng nhân dân Thành phố), Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; các sở: Thông tin và Truyền thông, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Quy hoạch và Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội và Viện nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Hà Nội.

Sau khi nghe báo cáo và các ý kiến phát biểu tại Hội nghị, Ban Thường vụ Thành ủy có ý kiến kết luận chỉ đạo như sau:

1. Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020, định hướng đến năm 2030 là chương trình có ý nghĩa rất quan trọng, nhằm cụ thể hóa và chỉ đạo thực hiện tốt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn Hà Nội; đồng thời, góp phần thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Giao Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020, định hướng đến năm 2030, bảo đảm yêu cầu về tiến độ và chất lượng, trình Hội đồng nhân dân Thành phố và các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Trong quá trình tiếp thu ý kiến để bổ sung, hoàn thiện dự thảo Chương trình, cần lưu ý:

- Về đánh giá thực trạng: Cần rà soát lại các số liệu, đánh giá đúng thực trạng tình hình, kết quả triển khai thực hiện Chương trình phát triển

nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2000-2010, trọng tâm là chỉ rõ những mặt làm được; những hạn chế, yếu kém, phân tích rõ nguyên nhân của những hạn chế, yếu kém; bài học kinh nghiệm trong công tác chỉ đạo thực hiện, nhất là sau khi Thành phố thực hiện chủ trương của Chính phủ xóa bỏ bao cấp về nhà ở.

- *Về mục tiêu, quan điểm phát triển nhà ở thành phố Hà Nội:* Cần bám sát mục tiêu, quan điểm, nội dung của chiến lược, các quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô và Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 để cụ thể hóa cho phù hợp tình hình thực tiễn của Thủ đô.

- *Về các chỉ tiêu:* Trên cơ sở định hướng các chỉ tiêu theo văn bản hướng dẫn của Trung ương, căn cứ vào tình hình, đặc điểm cụ thể của Hà Nội, cần nghiên cứu, xây dựng các chỉ tiêu phù hợp với điều kiện, đặc thù và nhu cầu thực tế về phát triển nhà ở của Thủ đô.

- *Về nhiệm vụ, giải pháp:* Bên cạnh các nhiệm vụ, giải pháp mang tính toàn diện, cần có những giải pháp có tính đột phá và nhiệm vụ trọng tâm phù hợp với từng giai đoạn cụ thể; tập trung giải quyết những hạn chế, yếu kém còn tồn tại trong thời gian qua; kịp thời có các giải pháp khả thi để sớm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Trong đó, cần chỉ rõ biện pháp, cách thức thực hiện bảo đảm tính khả thi, nhất là trong việc xác định nguồn lực về vốn, quỹ đất.

Khi xây dựng các cơ chế, chính sách, chỉ tiêu để phát triển nhà ở, cần lưu ý tới đặc điểm riêng của từng khu vực đô thị, nông thôn. Trên cơ sở đó, đề ra lộ trình, tiến độ thực hiện, thứ tự công việc cần ưu tiên; kịp thời đề xuất, kiến nghị với Trung ương về những khó khăn, vướng mắc trong chính sách phát triển nhà ở để điều chỉnh chính sách vĩ mô cho phù hợp, góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy kinh tế - xã hội Thủ đô phát triển.

Thừa lệnh Ban Thường vụ Thành ủy, Văn phòng Thành ủy thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy để các đơn vị có liên quan biết, tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Các đ/c Ủy viên BTV Thành ủy;
- Đảng đoàn HĐND TP;
- BCS Đảng UBND TP;
- Các ban đảng, VPTU;
- Văn phòng UBND TP;
- Các sở, ban, ngành liên quan;
- Lưu VPTU.

**T/L BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Cao Khoa Bằng

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia
đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011 - 2020;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 với những nội dung chính sau đây:

I. QUAN ĐIỂM

1. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

2. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

3. Phát triển nhà ở tại các địa phương phải phù hợp với chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, phải tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm

đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê, kể cả khu vực nhà nước và tư nhân.

4. Phát triển nhà ở phải bảo đảm 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 với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

II. CHIẾN LƯỢC HÀNH ĐỘNG

Tập trung nghiên cứu sửa đổi, bổ sung đồng bộ các cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính và khoa học công nghệ, xây dựng kế hoạch 5 năm và hàng năm để huy động nguồn lực của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường; đồng thời xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và chủ động triển khai các chương trình phát triển nhà ở phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị; chú trọng hoàn thiện chính sách và tổ chức triển khai chương trình phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp; tiếp tục triển khai chương trình phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; thực hiện hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn cải thiện nhà ở; hỗ trợ nâng cao điều kiện an toàn về chỗ ở cho đồng bào đang sinh sống tại khu vực thường xuyên bị thiên tai, lũ lụt, đáp ứng khả năng ứng phó với tình hình biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Tăng tỷ trọng nhà ở chung cư, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị, bao gồm nhà ở cho thuê giá rẻ do Nhà nước đầu tư và nhà ở cho thuê thương mại do các thành phần kinh tế đầu tư có sự hỗ trợ của Nhà nước; phân đầu thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà ở mỗi năm khoảng 100 triệu m² sàn, trong đó tối thiểu khoảng 20% diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đô thị dành cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp.

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng phải được xác định cụ thể trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hàng năm và từng giai đoạn để tổ chức triển khai, đồng thời là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giám sát, đánh giá kết quả thực hiện.

III. MỤC TIÊU

1. Mục tiêu đến năm 2015:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 22 m^2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26 m^2 sàn/người và tại nông thôn đạt 19 m^2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 6 m^2 sàn/người;

- Trong giai đoạn 2011 - 2015, tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn; phấn đấu xây dựng tối thiểu khoảng 10 triệu m^2 nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (chủ yếu là nhà căn hộ chung cư); đáp ứng cho khoảng 60% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở; hoàn thành việc hỗ trợ cho khoảng 400 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 62%, trong đó tại đô thị đạt 65%, tại nông thôn đạt 60%; giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống dưới 5%; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 70%, trong đó tại đô thị đạt 95% và tại nông thôn đạt 50%;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 80%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 50%, đô thị loại III đạt trên 30% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 20% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên;

- Phấn đấu hoàn thành việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở trên cơ sở các cơ chế, chính sách đã ban hành; tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và triển khai thực hiện các quy định về hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

2. Mục tiêu đến năm 2020:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m^2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m^2 sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m^2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m^2 sàn/người;

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m^2 nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

Đến năm 2030, phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

IV. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Nhiệm vụ:

a) Nhà nước tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả;

b) Nhà nước có cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường, bao gồm:

- Giải quyết nhà ở cho người có công với cách mạng theo hướng tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng khi mua, thuê nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, khi giao đất làm nhà ở; thực hiện việc ưu tiên và hỗ trợ đối với người có công với cách mạng khi thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng;

- Giải quyết nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo hướng tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ để các hộ gia đình có nhà ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, góp phần xóa đói, giảm nghèo bền vững theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí từ nguồn ngân sách kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình được hỗ trợ; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; đồng thời ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua;

- Giải quyết nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ theo hướng Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách tạo lập quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác và các đối tượng khác thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định; Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua; Nhà nước có chính sách hỗ trợ về tài chính (Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật) để tạo điều kiện cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ cải thiện nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua đối với sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp; nghiên cứu ban hành sửa đổi, bổ sung cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp công tác tại khu vực biên giới, hải đảo, các địa bàn khó khăn và chính sách hỗ trợ về tài chính để sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp có điều kiện cải thiện nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính - tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế, gồm: Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động trong các khu công nghiệp, các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua đối với các hộ gia đình, cá nhân là công nhân lao động tại các khu công nghiệp;

- Giải quyết nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề theo hướng tiếp tục thực hiện chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê từ nguồn trái phiếu Chính phủ, nguồn ngân sách nhà nước (trung ương và địa phương); từng bước

nghiên cứu phương thức huy động vốn của các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở sinh viên trên cơ sở khuyến khích, tạo điều kiện và có chế độ ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho sinh viên, học sinh các cơ sở đào tạo thuê;

- Giải quyết nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam...) theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bố trí chỗ ở cho các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương, nhà đại đoàn kết để giúp đỡ cho các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn có chỗ ở ổn định.

c) Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các giải pháp thực hiện:

a) Về chính sách đất đai

Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

b) Về quy hoạch - kiến trúc

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch;

- Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở; quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch mạng

lưới các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở cho người lao động, nhà ở cho giáo viên, học sinh, sinh viên;

- Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, gây ảnh hưởng xấu đến sự an toàn của nhân dân và mỹ quan đô thị;

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới; thí điểm mô hình phát triển nhà ở theo dự án;

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

c) Về chính sách tài chính - tín dụng và thuế

- Bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

- Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở;

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê;

- Tập trung chỉ đạo việc hình thành Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng đề án thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở để góp phần tăng thêm nguồn cung về tài chính cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở;

- Cải cách chế độ tiền lương, bảo đảm có tiền nhà ở trong cơ cấu tiền lương với tỷ lệ hợp lý để người làm công hưởng lương, đặc biệt là người hưởng lương từ ngân sách nhà nước có khả năng tạo lập nhà ở; nghiên cứu quy định trách nhiệm của người sử dụng lao động cùng chăm lo nhà ở với người lao động, nhất là các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động;

- Căn cứ tình hình kinh tế - xã hội và khả năng cân đối ngân sách, hàng năm bố trí nguồn vốn hợp lý từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác hoặc hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT), hợp tác công - tư (PPP) để triển khai các chương trình phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở; đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 05 (năm) năm và hàng năm của toàn quốc và của từng địa phương; quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bảo đảm các kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện đạt mục tiêu đề ra;

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của cả nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

- Ban hành quy định cụ thể để đa dạng hoá cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật;

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước;

- Hoàn thiện thể chế thị trường nhà ở, bảo đảm thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai và minh bạch; xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở;

- Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình. Xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

đ) Về khoa học, công nghệ

- Triển khai nghiên cứu, ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở nhằm tăng tỷ trọng sản xuất trong công xưởng, rút ngắn thời gian và giảm nhân công xây dựng trực tiếp ngoài công trường, giảm giá thành xây dựng; có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng mới tiết kiệm năng lượng, vật liệu không nung, vật liệu tái chế; ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà ở sinh thái, nhà ở tiết kiệm năng lượng;

- Tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở, kể cả các nhà ở do dân tự xây đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu;

- Có chính sách khuyến khích, hỗ trợ phát triển và sử dụng các thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo trong các công trình nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.

e) Về cải cách thủ tục hành chính

Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở, tạo điều kiện để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp dễ dàng xin phép và tự tổ chức xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở theo quy hoạch, cũng như để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

g) Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở

- Nghiên cứu hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy về phát triển và quản lý nhà ở các cấp, đặc biệt là tại cơ quan trung ương và tại các thành phố trực thuộc Trung ương;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở;

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường nhà ở;

- Hình thành doanh nghiệp với mô hình tổ chức và phương thức hoạt động phù hợp để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê.

h) Về công tác tuyên truyền, vận động

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản:

a) Giúp Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở tại các Bộ, ngành và địa phương và việc triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến 2030;

b) Chỉ đạo việc triển khai xây dựng đề án thành lập Quỹ Tiết kiệm nhà ở để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương tổ chức triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030; hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện xây dựng chương trình phát triển nhà ở của các địa phương; theo dõi, tổng hợp tình hình triển khai thực hiện Chiến lược để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và tổ chức sơ kết, tổng kết việc thực hiện Chiến lược theo định kỳ; đề xuất sửa đổi, bổ sung Chiến lược cho phù hợp với tình hình thực tế trong từng giai đoạn;

b) Chủ trì hoặc tham gia đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về xây dựng đô thị, pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản phù hợp với định hướng chiến lược phát triển nhà ở và tình hình thực tế; nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan đến phát triển nhà ở; xây dựng các cơ chế, chính sách và giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở cho từng nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan xây dựng chính sách nhà ở cho thuê, Đề án Quỹ tiết kiệm nhà ở và các chương trình nhà ở khác, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các địa phương xây dựng hệ thống chỉ tiêu thống kê về nhà ở, phục vụ cho công tác hoạch định chính sách và quản lý nhà nước;

đ) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển nhà ở, các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng cụ thể tại các địa bàn trọng điểm theo thẩm quyền và phân giao trách nhiệm cho các địa phương để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; chỉ đạo, hướng dẫn và giám sát việc tổ chức thực hiện công tác quy hoạch, các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên địa bàn cả nước;

e) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan giao nhiệm vụ và chỉ đạo các tập đoàn, tổng công ty nhà nước có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tham gia các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa bàn trọng điểm;

g) Đề xuất phương án hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy, mô hình phát triển và quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống quản lý nhà nước về nhà ở các cấp cho phù hợp trong từng thời kỳ phát triển.

3. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai theo các giải pháp đã đề ra trong Quyết định này để thúc đẩy phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư.

4. Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đầu tư để đơn giản hoá thủ tục đầu tư nhà ở, ban hành hướng dẫn cụ thể việc thực hiện đầu tư phát triển nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức hợp tác công tư (PPP); bổ sung danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở thuộc danh mục dự án khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan lập kế hoạch bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, vốn trái phiếu Chính phủ, vốn ODA và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật để thực hiện các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch nhà ở quy định tại Quyết định này sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trách nhiệm của Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, hoàn thiện cơ chế, chính sách về tài chính, thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp quy định tại Quyết định này; nghiên cứu, xây dựng chính sách thuế nhà ở nhằm hạn chế đầu cơ; hướng dẫn, đôn đốc các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập và quản lý hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; ban hành hướng dẫn cụ thể về các cơ chế, chính sách tài chính liên quan đến việc thực hiện đầu tư phát triển nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức hợp tác công tư (PPP);

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền đối với nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước để thực hiện các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Quyết định này.

6. Trách nhiệm của Bộ Nội vụ:

Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở từ trung ương đến địa phương để thực hiện có hiệu quả việc phát triển và quản lý nhà ở theo quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Trách nhiệm của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội:

Phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc tổ chức thực hiện các chương trình hỗ trợ cho các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

8. Trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, hoàn thiện cơ chế, chính sách về tín dụng nhà ở; quy trình cho vay thế chấp, giải chấp nhà ở;

b) Tổ chức đánh giá việc triển khai thực hiện Định hướng tài chính nhà ở giai đoạn 2020 theo Quyết định số 105/2007/QĐ-TTg ngày 13 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ và đề xuất giải pháp bổ sung, hoàn thiện.

9. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan:

Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách và chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở.

10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của địa phương đến năm 2020 bảo đảm phù hợp với nội dung của Chiến lược này, hoàn thành chậm nhất đến hết quý IV năm 2012; tổ chức triển khai thực hiện công tác quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở của địa phương, định kỳ hàng năm báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

b) Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện;

c) Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn;

d) Thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Thực hiện bố trí vốn từ ngân sách của địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn;

e) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

11. Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

12. Các Hiệp hội nghề nghiệp có liên quan đến lĩnh vực nhà ở có trách nhiệm tuyên truyền, giáo dục các hội viên chấp hành các quy định của pháp luật trong lĩnh vực nhà ở; tham gia tư vấn, phản biện và tích cực thực hiện các chính sách về nhà ở.

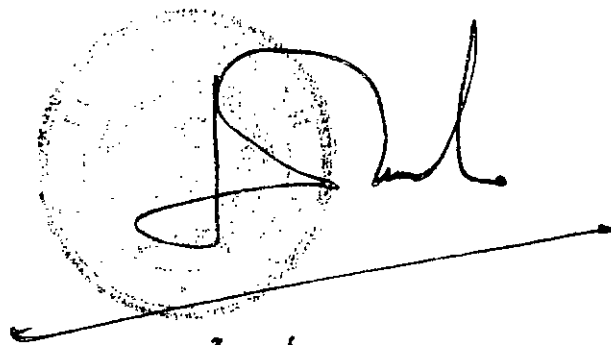
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCD TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản;
- Văn phòng Ban Chỉ đạo TW về CS nhà ở & TT BĐS
- VPCP: BTCN, các PCN, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). KN. 260

THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng