

MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
ĐẶT VẤN ĐỀ	
I. Vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế	4
II. Sự cần thiết	4
III. Cơ sở pháp lý	6
IV. Nguồn số liệu	6
V. Phạm vi nghiên cứu	6
Chương I	7
THỰC TRẠNG NHÀ Ở TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI	
I. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội	7
I.1. Điều kiện tự nhiên	
I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	
II. Về công tác quản lý, phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2010 đã được phê duyệt	11
III. Thực trạng chung về nhà ở thành phố Hà Nội sau khi mở rộng	16
III.1. Thực trạng về nhà ở	16
III.2. Thực trạng về nhà ở tại 29 đơn vị hành chính của thành phố Hà Nội	27
III.3. Một số kết quả trong phát triển nhà ở	27
III.4. Những tồn tại, bất cập	33
III.5. Nguyên nhân của những tồn tại	36
Chương II	37
NHU CẦU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030	
I. Nhu cầu về nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2030	37
I.1. Một số định hướng và yêu cầu khi xác định chỉ tiêu phát	37

triển nhà ở	
I.2. Cơ sở tính toán	38
I.3. Nhu cầu nhà ở thành phố Hà Nội	40
I.4. Một số chỉ tiêu về nhà ở chủ yếu của 29 đơn vị hành chính của thành phố Hà Nội	50
II. Định hướng phát triển nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2030	51
II.1. Quan điểm	51
II.2. Mục tiêu	51
II.3. Phương hướng phát triển nhà ở thành phố Hà Nội	53
Chương III CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030	59
I. Giải pháp chung	59
II. Các nhóm giải pháp cụ thể	59
Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN	61
I. Trách nhiệm của UBND các cấp	61
II. Trách nhiệm của các Sở, Ban, ngành	62
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	65
CÁC PHỤ LỤC, TÀI LIỆU KÈM THEO BÁO CÁO; PHÂN LOẠI CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở	66

ĐẶT VẤN ĐỀ

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

Trong đời sống xã hội, việc cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhằm nâng cao đời sống của nhân dân. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một quyền cơ bản của con người, là nhu cầu chính đáng của mỗi hộ gia đình và là điều kiện cần thiết để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Nhà ở là nơi tái sản xuất sức lao động và là nơi phát huy nguồn lực con người. Theo kết quả nghiên cứu gần đây nhất của các nhà khoa học thì 80% tăng trưởng nghề nghiệp và hiểu biết của mỗi người được hình thành tại gia đình.

Nhà ở không chỉ là tài sản lớn, có giá trị của mỗi hộ gia đình, cá nhân mà còn là yếu tố quan trọng thể hiện trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia cũng như nền văn hoá, phong tục, tập quán của mỗi dân tộc, của từng vùng miền.

Giải quyết tốt vấn đề nhà ở là tạo tiền đề thuận lợi để thực hiện công cuộc xoá đói giảm nghèo, từng bước ổn định xã hội, tiến tới phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Lĩnh vực xây dựng nhà ở sử dụng sản phẩm của nhiều ngành kinh tế (trên 60 sản phẩm của các ngành kinh tế khác nhau) vì vậy, phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước và tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động.

II. Sự cần thiết

Ngày 29/5/2008, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 15/2008/NQ-QH12 về việc mở rộng địa giới hành chính của Thủ đô Hà Nội trên cơ sở sáp nhập nguyên trạng tỉnh Hà Tây cũ, toàn bộ huyện Mê Linh – huyện Vĩnh Phúc và 04 xã thuộc tỉnh Hoà Bình. Theo số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở 01/4/2009, tổng dân số trên địa bàn Hà Nội có 6.451.909 người với 34 dân tộc anh em, gồm dân tộc Kinh, Mường, Dao, Thái, Tày, Nùng...

Như vậy, Thủ đô Hà Nội sau khi mở rộng rất đa dạng và phong phú về các loại hình văn hoá của các dân tộc được hình thành qua quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Mặt khác, sau khi mở rộng địa giới Thủ đô, quy mô dân số lớn hơn, tỷ lệ đô thị hoá có thay đổi, đồng thời các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội cũng cần được điều chỉnh lại so với Hà Nội trước đây. Do đó, khi nghiên cứu Chương trình phát triển nhà ở của Thủ đô Hà Nội cần dựa trên cơ sở những tác động về kinh tế - xã hội từ việc mở rộng địa giới nêu trên.

Trước đây, năm 1998 UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2000, định hướng đến năm 2010 và chỉ đạo các Sở ban ngành và quận huyện triển khai thực hiện Chương trình này. Theo báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội cho thấy, trong 10 năm vừa qua (từ 2000 đến 2009), Hà

Nội đã phát triển được thêm khoảng 25 triệu m² (bao gồm cả cải tạo và xây dựng mới), trong đó diện tích phát triển nhà ở theo dự án đạt 10,7 triệu m² (chủ yếu tại khu vực đô thị), nhà ở do nhân dân tự xây dựng đạt khoảng 14,3 triệu m², bình quân mỗi năm xây dựng được hơn 2,5 triệu m², với diện tích bình quân đầu người tại thời điểm tiến hành Tổng điều tra dân số và nhà ở (ngày 01/4/2009) đạt khoảng 20,8 m²/người.

Tổng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội có khoảng 210.000 căn, diện tích khoảng 6,3 triệu m². Hiện nay, các công ty quản lý nhà đã bán theo Nghị định 61/CP được 147.329 căn. Giải quyết nhà ở cho các đối tượng được hưởng lương từ ngân sách đã được Thành phố quan tâm từ những năm đầu thập kỷ 60. Kết quả thực hiện các chính sách nêu trên cho thấy, đến nay trên địa bàn Hà Nội đã có khoảng 42.146 trường hợp được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định 118/TTg năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ, tương ứng với số tiền hỗ trợ khoảng 646,9 tỷ đồng.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được thì trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở cũng đã và đang xuất hiện nhiều vấn đề vướng mắc, tồn tại về các mặt sau: về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở, chính sách phát triển và quản lý nhà ở, chất lượng nhà ở, môi trường sống, quy hoạch phát triển nhà ở, quy mô, kiến trúc nhà ở, chính sách tài chính nhà ở, hoạt động của thị trường nhà ở.

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.

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, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt, làm cơ sở để UBND thành phố Hà Nội đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời giao chỉ tiêu phát triển nhà ở cho từng quận, huyện, thị xã trên địa bàn, làm căn cứ đánh giá kết quả thực hiện công tác phát triển nhà ở và 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 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 là rất cần thiết.

III. Cơ sở pháp lý

- Điều 135 của Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;
- 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;
- 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 490/QĐ-TTg ngày 05/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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.

IV. Nguồn số liệu

- Nghị quyết số 11-NQ-TW ngày 06/01/2012 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2011 – 2020;
- Chương trình số 06-CTr/TU ngày 08/11/2011 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;
- Các văn bản liên quan của UBND thành phố về giá xây dựng mới nhà ở và công trình, vật kiến trúc áp dụng trên địa bàn thành phố Hà Nội cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Các văn bản liên quan về các quy hoạch phân khu tại Đô thị trung tâm, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại thành phố Hà Nội;
- Niên giám thống kê thành phố Hà Nội năm 2010; số liệu báo cáo thực trạng về nhà ở của UBND các cấp phục vụ Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030.

V. Phạm vi nghiên cứu

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn năm 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở đô thị và nhà ở nông thôn.

Chương I

THỰC TRẠNG NHÀ Ở TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

I.1. Điều kiện tự nhiên

1. Vị trí địa lý

Nằm chệch về phía tây bắc của trung tâm vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng, Hà Nội có vị trí từ $20^{\circ}53'$ đến $21^{\circ}23'$ vĩ độ Bắc và $105^{\circ}44'$ đến $106^{\circ}02'$ kinh độ Đông, tiếp giáp với các tỉnh Thái Nguyên, Vĩnh Phúc ở phía Bắc, Hà Nam phía Nam, Bắc Giang, Bắc Ninh và Hưng Yên phía Đông, Hòa Bình cùng Phú Thọ phía Tây. Sau đợt 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.

2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Địa hình Hà Nội thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông với độ cao trung bình từ 5 m đến 20 m so với mực nước biển. Nhờ phù sa bồi đắp, 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. Phần diện tích đồi núi phần lớn thuộc các huyện Sóc Sơn, Ba Vì, Quốc Oai, Mỹ Đức. Khu vực nội thành có một số gò đồi thấp như gò Đống Đa, núi Nùng.

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. Trong khu vực nội đô có thể kể tới những hồ nổi tiếng khác như Trúc Bạch, Thiền Quang, Thủ Lệ... 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 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.

3. Đặc điểm khí hậu, thủy văn

Khí hậu Hà Nội tiêu biểu cho vùng Bắc Bộ với đặc điểm của khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm, mùa hè nóng, mưa nhiều và mùa đông lạnh, ít mưa. Thuộc

vùng nhiệt đới, thành phố quanh năm tiếp nhận lượng bức xạ Mặt Trời rất dồi dào và có nhiệt độ cao. Hà Nội có độ ẩm và lượng mưa khá lớn, trung bình 114 ngày mưa một năm. Một đặc điểm rõ nét của khí hậu Hà Nội là sự thay đổi và khác biệt của hai mùa nóng, lạnh. 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, Hà Nội có đủ bốn mùa xuân, hạ, thu và đông.

I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

1. Điều kiện xã hội

a) Về các đơn vị hành chính

- 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).

b) Về dân số

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%) và một số tỉnh như Hoà Bình, Thanh Hoá, Cà Mau. Trên địa bàn Thủ đô hiện có 34 dân tộc với khoảng 60.000 người, gồm dân tộc Mường, Nùng, Tày, Dao, Thái...

Hiện trạng dân số như sau:

STT	Năm	Tổng số (người)	Trong đó chia ra			
			Thành thị (người)	%	Nông thôn (người)	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	2009	6.451.909	2.644.536	41,0	3.807.373	59,0
2	2010	6.688.000	2.846.000	42,6	3.841.000	57,4
3	2011	6.820.000	2.936.000	43,0	3.884.000	57,0

c) Phân bố dân cư

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

- Đơn vị hành chính có mật dân cư cao nhất là ở quận Đống Đa lên tới 35.341 người/km², trong khi đó, ở những huyện như ngoại thành như Sóc Sơn, Ba Vì, Mỹ Đức, mật độ dưới 1.000 người/km².

- Số lượng từng nhóm đối tượng chính sách:

+ Người có công với cách mạng (Theo số liệu báo cáo của Sở Lao động Thương binh và Xã hội Hà Nội)

Điều kiện ở	Hộ	Người
10-20 m ²	32.635	96.869
5-10 m ²	17.027	58.561
<5 m ²	3.456	11.172
Tổng cộng	53.118	166.602

+ Hộ nghèo

Điều kiện ở	Hộ	Người
10-20 m ²	24.220	65.800
5-10 m ²	13.483	37.951
<5 m ²	4.397	14.676
Tổng cộng	42.100	118.427

+ Cán bộ, công chức, viên chức, sự nghiệp (kể cả cơ quan Trung ương và Thành phố) là 338.260 người; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang khoảng 17.000 người. Tổng cộng có 355.260 người, trong đó có 202.966 người thuộc các cơ quan Trung ương trên địa bàn Thành phố.

+ Nghệ sỹ nhân dân, nghệ sỹ ưu tú là 124 người (số liệu theo Văn bản số 1992/BVHTTDL-KHTC ngày 11/6/2010 của Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch).

+ Sinh viên, học sinh các trường đại học, trung học chuyên nghiệp khoảng 500.000 người.

+ Công nhân khu công nghiệp khoảng 400.000 người.

+ Hộ người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam....

Điều kiện ở	Hộ	Người
10-20 m ²	9.577	16.041
5-10 m ²	3.984	13.535
<5 m ²	2.002	8.265
Tổng cộng	15.563	37.841

2. Điều kiện kinh tế

2.1. Thực trạng cơ cấu kinh tế của thành phố Hà Nội (Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Hà Nội và Quyết định số 1081/QĐ-TTg).

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2011
I	Cơ cấu kinh tế theo nhóm ngành nghề	%	100

1	Ngư, nông, lâm nghiệp	%	6,2
2	Công nghiệp, xây dựng	%	40,0
3	Dịch vụ	%	53,8

- 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%.

2.2. Cơ cấu lao động (Nguồn: Số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở thành phố Hà Nội và Quyết định số 222/QĐ-TTg).

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2011
I	Cơ cấu lao động theo nhóm ngành nghề	%	100
1	Ngư, nông, lâm nghiệp	%	30,0
2	Công nghiệp, xây dựng	%	27,4
3	Dịch vụ	%	42,6

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%.

3. Quan hệ GDP bình quân đầu người với tích lũy dành cho nhà ở

Theo Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 thì GDP bình quân đầu người của Hà Nội đến năm 2015 đạt 4.100 USD - 4.300 USD và đạt khoảng 7.100 USD - 7.500 USD đến năm 2020 và đạt khoảng 16.000 USD – 17.000 USD đến năm 2030. Như vậy, nếu tích lũy dành cho nhà ở hàng năm chiếm 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.

4. Vị trí, vai trò của Thủ đô 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.

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, thủ đô Hà Nội sẽ phát triển trở thành động lực thúc đẩy phát triển đất nước với mục tiêu tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân thời kỳ 2011-2015 đạt 12-13%/năm, thời kỳ 2016-2020 đạt khoảng 11-12%/năm và khoảng 9,5-10%/năm thời kỳ 2021-2030. Ngày 26/7/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1259/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để quản lý việc đầu tư xây dựng phát triển đô thị, phát huy có hiệu quả hơn nữa mọi tiềm năng và thế mạnh của Thủ đô để từng bước nâng cao điều kiện sống của nhân dân về nhà ở, giáo dục, hạ tầng kỹ thuật. Theo đồ án được phê duyệt, xây dựng Thành phố Hà Nội trở thành một đô thị xanh, văn hiến, văn minh, hiện đại, có bản sắc trên nền tảng phát triển bền vững sẽ là nhiệm vụ trọng tâm xuyên suốt trong năm 2012 và trong những năm tiếp theo của Hà Nội.

II. Về công tác quản lý, phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2010 đã được phê duyệt

II.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 năm 2010 trong đó nêu rõ Thủ đô Hà Nội có diện tích tự nhiên là 92.097 ha với quỹ nhà ở khoảng 12 triệu m², bình quân khoảng 5m² ở/người năm 1996 (năm 1994 có tới 30% dân số nội thành ở dưới 3m² sàn/người). Đa số quỹ nhà ở xây dựng đã lâu, hết niên hạn sử dụng, chất lượng nhà ở đang xuống cấp nghiêm trọng. Số nhà phải sửa chữa cải tạo chiếm 62%, trong đó 5% hư hỏng nghiêm trọng cần dỡ bỏ. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có khoảng 5 triệu m² (trong đó ngành Nhà đất Thành phố quản lý ký hợp đồng khoảng 1,8 triệu m², số còn lại do các cơ quan tự quản). Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân và sở hữu khác chiếm 60% quỹ nhà. Trong đó có khoảng gần 10% các nhà ở tư nhân có giấy tờ sở hữu nhà, sử dụng đất hợp pháp. Thực trạng

về nhà ở (quy hoạch xây dựng, kiến trúc và chất lượng nhà ở và hạ tầng cơ sở) trên địa bàn Hà Nội như sau:

Khu vực phố cổ phần lớn thuộc khu vực 36 phố phường cũ là dạng nhà ống, hết niên hạn sử dụng, hầu hết thuộc diện hư hỏng phải sửa chữa, về sinh môi trường kém, cống rãnh hở, thiếu ánh sáng.

Khu vực phố cũ hầu hết thuộc quận Hoàn Kiếm, một phần thuộc quận Ba Đình, Hai Bà Trưng, Đống Đa với đa số nhà biệt thự kiểu Pháp đẹp, cần được giữ gìn tôn tạo. Hiện Thành phố có 1.568 biệt thự, trong đó có 1.006 biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước, 562 biệt thự thuộc sở hữu tư nhân.

Các khu chung cư thấp tầng (từ 5 tầng trở xuống) hầu hết được xây dựng sau năm 1954 nằm rải rác ở các quận Hai Bà Trưng, Đống Đa, Ba Đình hầu hết đã hết niên hạn sử dụng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội xuống cấp nghiêm trọng. Các chung cư cũ ở Giảng Võ, Trung Tự, Thành Công, Thanh Xuân, Nghĩa Đô được xây dựng từ những năm 1970 - 1980, kiểu dáng kiến trúc đơn điệu, chất lượng xây dựng chưa cao. Hiện một số nhà ở đã bị lún nứt, có nguy cơ sập đổ, tình trạng coi nới lún chiếm đất lưu không trong các khu nhà ở là phổ biến.

Nhà ở ven nội đô là những khu nhà nước và nhân dân cùng làm, Nhà nước cấp đất, chia lô và cán bộ công nhân viên các cơ quan tự xây dựng như các khu Nam Thành Công, Thái Hà, Nguyễn Văn Cừ, Mai Động, Thanh Nhân ...

Từ bức tranh thực trạng về nhà ở nêu trên, Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2000 và 2010 đã đưa ra:

- *Năm quan điểm chỉ đạo:*

+ Bảo đảm thực hiện từng bước quyền có nhà ở, quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của cư dân.

+ Tăng cường vai trò của Nhà nước trong việc xây dựng và quản lý nhà ở.

+ Xã hội hóa việc xây dựng nhà ở.

+ Phát triển nhà ở theo các dự án và quy hoạch được duyệt.

+ Thực hiện xây dựng đồng bộ nhà ở và các công trình hạ tầng cơ sở.

- *Bốn mục tiêu cơ bản:*

+ Thực hiện công bằng xã hội, đảm bảo cơ hội được tạo lập và quyền có nhà ở, giảm chênh lệch quá lớn về điều kiện ở trong các tầng lớp dân cư.

+ Phát triển đồng bộ, cân đối giữa xây dựng mới và sửa chữa nhà ở cũ, nhất là nhà lún nứt, hư hỏng nặng. Bảo tồn tôn tạo phố cổ và có qui chế bảo tồn, giữ gìn biệt thự kiến trúc kiểu Pháp, chỉnh trang khu phố cũ, cải tạo khu tập thể và phát triển các khu đô thị mới, tăng thêm 1,5 - 2 triệu m² nhà ở đến năm 2000 và từ 12 - 13 triệu m² đến năm 2010.

+ Bình quân diện tích ở đầu người đến năm 2000 tối thiểu là 5,5 m² đến năm 2010 tối thiểu là 8 m².

+ Giải quyết về cơ bản những trường hợp ở dưới 3 m²/người, loại bỏ xí thùng, xí hai ngăn trong khu vực phố cổ, phố cũ vào năm 2000; giảm dần các khu nhà ổ chuột ở nội thành và ven nội.

- *Những chính sách, biện pháp cụ thể phát triển và quản lý nhà ở đến năm 2000 và 2010*

Chương trình đã đưa ra 7 chính sách giải pháp trong các lĩnh vực về tăng cường quản lý, về qui hoạch và kiến trúc, về đất đai, về vốn và các nguồn tài chính cho nhà ở, về chính sách giải phóng mặt bằng, về chính sách cho các đối tượng sử dụng nhà ở, biện pháp trong kinh doanh và phát triển nhà ở và một số mô hình phát triển.

- *Kết quả đạt được:*

+ Về xây dựng cơ chế chính sách: Từ năm 2000 đến nay, Thành phố đã ban hành 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 các khu nhà ở cao tầng cũng góp phần tạo nếp sống văn minh đô thị cho người dân thủ đô (*Danh mục các văn bản qui định tại biểu phụ lục kèm theo*).

+ 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 (*Chi tiết tại Phụ lục số 3 kèm theo Báo cáo này*).

+ Theo số liệu của Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 (Thành phố Hà Nội sau khi mở rộng địa giới hành chính) trên địa bàn Thành phố có hơn 1.713.684 hộ trong đó chia ra:

Khu vực đô thị: Tổng số 713.480 hộ, chiếm tỷ trọng 41,63%: Số hộ có nhà ở 713.377 (*trong đó nhà chung cư: 113.034; nhà riêng lẻ: 596.675, số không xác định 3.668*), chia theo diện tích sử dụng, cụ thể bảng sau :

TT	Diện tích bình quân (m ² /người)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Dưới 5	42.232	5,9
2	6-10	128.283	17,98

3	11-20	205.125	28,75
4	21-25	65.711	9,21
6	Diện tích khác	272.026	38,16

Khu vực nông thôn: Tổng số hộ 1.000.204, chiếm tỷ trọng 58,37%; Số hộ có nhà ở 999.807 (trong đó nhà chung cư 10.386, nhà riêng lẻ 989.365, số không xác định 56), chia theo diện tích sử dụng, cụ thể bảng sau :

T	Diện tích bình quân (m ² / người)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
	Dưới 5	35.307	3,53
	6-10	243.249	24,32
	11-20	401.881	40,18
	21-25	82.616	8,26
	Diện tích khác	236.754	23,71

Ngoài việc phát triển nhà ở thương mại theo cơ chế thị trường, Thành phố đã cơ bản hoàn thành việc hỗ trợ người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng Tháng 8/1945, cải thiện nhà ở theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 3/2/2002 của Chính phủ, Thành phố đã giành nguồn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở cho các gia đình chính sách thương binh liệt sỹ tại Hồ Việt Xô, Tương Mai...

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 hố 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 quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua còn hạn chế.

II.2. Về tình hình quản lý nhà ở 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, được hình thành qua các thời kỳ:

- Cũng như Hà Nội và các tỉnh phía bắc thời kỳ trước năm 1960 chủ yếu là các quỹ nhà được xây dựng từ thời kỳ Pháp thuộc (trung tâm các tỉnh lỵ, thị trấn) được tiếp quản để bố trí cho các cơ quan, người dân. Từ năm 1960 đến trước năm 1990, nhà ở chủ yếu được hình thành từ nguồn vốn ngân sách trong qua trình đầu tư xây dựng các nhà máy, xí nghiệp và các khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên sử dụng, quy mô từ 1 đến 5 tầng với kết cấu chủ yếu là tường chịu lực, sàn panen, đa số cơ cấu căn hộ không khép kín. Quỹ nhà này cũng không được sửa chữa cải tạo duy tu thường xuyên nên hầu hết hiện nay đã xuống cấp nghiêm trọng cả về chất lượng công trình, môi trường cảnh quan cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn từ năm 1990 đến nay, với các chính sách của Nhà nước về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, trong quá trình phát triển các tuyến giao thông tỉnh lỵ đã hình thành các tuyến phố mới do dân tự đầu tư xây dựng chủ yếu kiến trúc nhà ở cũng là chia lô, hình ống cao 2 - 4 tầng. Khu vực nông thôn đa số là dạng kiến trúc nhà vườn hoặc khung gỗ lợp mái ngói. 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 như Thành phố Hà Đông, Thành phố Sơn Tây, Thành phố Hòa Lạc, Xuân Mai và các đô thị tiếp giáp với Thủ đô. Một số khu đô thị mới được hình thành đồng bộ hệ thống

hạ tầng kỹ thuật xã hội theo phương châm phát triển đô thị hiện đại và bền vững như khu Văn Quán, Mỗ Lao, An Khánh...

II.3. Về tình hình quản lý nhà ở huyện Mê Linh - Vĩnh Phúc:

Huyện Mê Linh – Vĩnh Phúc có diện tích tự nhiên khoảng 14.162 ha, theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2004 khu đô thị mới Mê Linh với diện tích 2.300 ha đã giao các chủ đầu tư xây dựng khu đô thị mới là trên 2000 ha. Khu trung tâm hành chính huyện Mê Linh theo quy hoạch là 32 ha. Theo quy hoạch được duyệt huyện Mê Linh có 4 khu công nghiệp là KCN Quang Minh 1, KCN Quang Minh 2, KCN Kim Hoa và KCN Tiến Thắng với tổng diện tích được phê duyệt là trên 880 ha, các khu công nghiệp này về cơ bản đã thực hiện quy hoạch 1/2000. Khu công nghiệp Quang Minh 1 đã lấp đầy 70%. 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.

II.4. Về nhà ở 04 xã thuộc huyện Lương Sơn - 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 thành phố Hà Nội sau khi mở rộng

Trên cơ sở phân tích kết quả đã đạt được và những tồn tại khi thực hiện Chương trình phát triển nhà ở năm 2000 và đến năm 2010 và đánh giá thực trạng chung về nhà ở thành phố Hà Nội sau khi được mở rộng nhằm phát huy những mặt mạnh, đồng thời khắc phục những tồn tại khi nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030. Thực trạng chung về nhà ở thành phố Hà Nội sau khi mở rộng được thể hiện qua các mặt sau:

III.1. Thực trạng về nhà ở

1. Về diện tích nhà ở

Theo tổng hợp báo cáo, đến cuối năm 2011, tổng diện tích nhà ở của thành phố Hà Nội 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) và thành phố Cần Thơ (17,6 m²/người), tỉnh Hòa Bình (12,4 m²/người), Cà Mau (15,3 m²/người).

2. Về chất lượng nhà ở

a) Về chất lượng nhà ở nói chung

Theo phân loại chất lượng nhà ở phục vụ Tổng điều tra dân số và nhà ở toàn quốc 01/4/2009 thì chất lượng nhà ở được phân 04 loại (theo độ bền chắc của 03 thành phần chủ yếu là sàn, tường cột và mái nhà) như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà bán kiên cố là nhà có 2 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà thiếu kiên cố là nhà có 1 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà đơn sơ là nhà cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Tổng hợp số liệu báo cáo của các xã, phường, thị trấn thuộc các quận, huyện trên địa bàn 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%.

b) Về chất lượng nhà chung cư cũ

Trên địa bàn thành phố có 23 khu chung cư cũ cao từ 3 đến 5 tầng gồm 982 nhà chung cư cũ tập trung ở 4 quận nội thành Đống Đa, Thanh Xuân, Ba Đình, Hai Bà Trưng và 173 nhà chung cư, nhà tập thể khác do Bộ Quốc phòng quản lý. Hầu hết các chung cư cũ này đã được xây dựng từ cách đây vài chục năm, do mật độ dân số tăng nhanh dẫn đến tình trạng nhà ở bị coi nới, lún, nứt kết cấu và hạ tầng kỹ thuật đã bị xuống cấp nghiêm trọng, tình trạng thiếu nước sinh hoạt, nhà bị thấm dột diễn ra phổ biến. Một số nhà chung cư nguy hiểm nhất cấp D đã được kiểm định chất lượng theo quy định để tổ chức di chuyển các hộ dân, thực hiện cải tạo xây dựng lại các nhà chung cư này.

3. Thực trạng chung về nhà ở

Sau khi tỉnh Hà Tây và một số xã thuộc tỉnh Hòa Bình, Vĩnh Phúc sáp nhập với Hà Nội tháng 8/2008, việc nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Bộ Xây dựng và UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan liên quan khẩn trương triển khai, đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch xây dựng vùng thủ đô Hà Nội để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011. Đây là một trong những văn bản pháp lý quan trọng tạo cơ sở cho việc triển khai công tác quy hoạch phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho việc thực hiện quản lý quy hoạch xây dựng nhà ở đô thị, nông thôn, thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội chung của Thủ đô Hà Nội nói riêng cũng như của cả nước nói chung. Sau khi quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Thành phố cần rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho phù hợp.

Tổng hợp số liệu báo cáo của các quận, huyện trên địa bàn và qua khảo sát cho thấy, hiện trạng mức độ hoàn thiện cơ sở hạ tầng toàn thành phố Hà Nội như sau: hạ tầng kỹ thuật gồm cấp điện lưới đạt cao nhất 99,94%, cấp nước hợp vệ sinh đạt khá 98,98%, hệ thống thoát nước đạt 74,41%, hệ thống đường giao thông bê tông nhựa đạt 75,58%, thu gom rác thải đạt 80,24%,; hạ tầng xã hội gồm y tế đạt 83,86%, giáo dục 78,17%, văn hoá đạt 78,66% và thương mại

73,48%. Như vậy, trong thời gian tới, thành phố cần tập trung đầu tư cho các hạng mục chưa đảm bảo yêu cầu, tiêu chuẩn theo quy định.

Thực trạng chung về nhà ở khu vực đô thị và khu vực nông thôn trên địa bàn Hà Nội như sau:

a) Về nhà ở khu vực đô thị

- Về quy hoạch xây dựng

Đến nay, phần lớn các đô thị của thành phố Hà Nội đã có quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm đô thị, tạo nhiều thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch xây dựng nhà ở đô thị. Hầu hết các đô thị trên địa bàn đã phù hợp quy hoạch chi tiết 1/2000, một số khu vực phát triển mạnh về kinh tế đã triển khai quy hoạch chi tiết 1/500, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch. Tuy nhiên, phần lớn các đô thị này chưa có thiết kế đô thị làm cơ sở triển khai xây dựng và quản lý nhà ở trên từng tuyến đường trong đô thị.

Đối với khu chung cư cũ trong khu vực đô thị, Thành phố đã tiến hành xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước – nhân dân – doanh nghiệp, phù hợp với điều kiện cụ thể. Tuy nhiên, theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng phê duyệt, khu vực lõi đô thị (gồm 4 quận nội thành cũ) cần phải giảm mật độ dân số từ 1,2 triệu người xuống còn 0,8 triệu người, đồng thời khống chế chiều cao các công trình xây dựng tại các quận nội thành, trong khi các nhà chung cư cũ tập trung chủ yếu tại khu vực này. Do đó, việc cân đối tài chính dự án của chủ đầu tư cải tạo nhà chung cư cũ là không khả thi khiến cho việc nghiên cứu, lập quy hoạch điều chỉnh của các khu chung cư cũ trong thời gian qua bị chậm tiến độ theo yêu cầu.

Mặt khác, khi tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch tổng thể, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế theo quy định tại Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế Thành phố cần quan tâm đến việc lập và phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở cho công nhân gắn với quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế.

Khu vực đô thị trung tâm mới đang được quy hoạch phát triển mở rộng từ khu vực nội đô về phía Tây, Nam đến đường vành đai 4 và về phía Bắc với khu vực Mê Linh, Đông Anh; phía Đông đến khu vực Gia Lâm và Long Biên. Khu vực nội đô lịch sử đã có quy hoạch bảo tồn, trong đó có khu phố cổ, khu phố cũ. Khu vực nội đô mở rộng đang được nghiên cứu giới hạn từ đường vành đai 2 đến sông Nhuệ, là khu vực phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm văn hóa, dịch vụ - thương mại cấp thành phố có chất lượng cao, kiến trúc hiện đại.

- Về kiến trúc nhà ở:

Kiến trúc nhà ở khu vực đô thị được phân chia làm 4 loại chính như sau:

+ Nhà ở khu phố cổ

Khu phố cổ Hà Nội chiếm khoảng 80 ha đến 100 ha, hiện nay vẫn là khu vực đông đúc dân cư nhất. Địa giới không gian khu phố cổ có thể coi là một hình tam giác cân với đỉnh là phố Hàng Than, cạnh phía Đông là đê sông Hồng, cạnh phía Tây là Hàng Cót, Hàng Điếu, Hàng Da, còn đáy là trục Hàng Bông – Hàng Gai - Cầu Gỗ. Qua nhiều năm, những cư dân sinh sống nhờ các nghề thủ công, buôn bán tiểu thương đã hình thành những con phố nghề đặc trưng mang những cái tên như Hàng Bạc, Hàng Bò, Hàng Đường, Hàng Thùng...

Tất cả các ngôi nhà hai bên đường khu phố cổ đều theo kiểu nhà ống, mang nét đặc trưng: bề ngang hẹp, chiều dài sâu, đôi khi thông sang phố khác. Bên trong các ngôi nhà này cũng có cách bố trí gần như nhau: gian ngoài là nơi bán hoặc làm hàng, tiếp đó là khoảng sân lộ thiên để lấy ánh sáng, trên sân có bể cạn trang trí, quanh sân là cây cảnh, giàn hoa, gian nhà trong mới là nơi ăn ở và nối tiếp là khu phụ. Những năm gần đây, do mật độ dân số tăng cao khiến nhà ở khu phố cổ Hà Nội quá tải, xuống cấp khá nghiêm trọng. Một phần cư dân ở đây phải sống trong điều kiện thiếu tiện nghi, thậm chí bất tiện, nguy hiểm. Một vài trường hợp đặc biệt được ghi nhận như ba người sống trong một diện tích 1,5 m² hay bốn người sống trong một căn phòng 10 m² nhưng trên nóc một nhà vệ sinh chung.

+ Khu phố cũ:

Nhà ở khu phố cũ phần lớn là nhà biệt thự có kiểu dáng kiến trúc đa dạng, cao từ 2 đến 3 tầng, trước đây được người Pháp thiết kế, xây dựng. Nhà biệt thự dọc các tuyến phố cũ trên địa bàn khu Nam quận Hoàn Kiếm, khu Đông quận Ba Đình và khu Bắc quận Hai Bà Trưng chiếm khoảng 400 ha (như phố Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Quang Trung, Ngô Quyền, Phan Chu Trinh, Điện Biên, Trần Phú, Phan Đình Phùng) có giá trị không gian cảnh quan và cấu trúc đặc trưng kiểu nhà vườn, cần được cải tạo, chỉnh trang, tạo diện mạo mới cho đô thị.

+ Khu nhà ở tại các tuyến đường mới

Tình trạng xây dựng lộn xộn không phép, sai phép và sự xuất hiện các nhà nhiều tầng “siêu mỏng, siêu méo” trên các trục phố sau khi mở rộng đường và nút giao thông, thậm chí cả các tuyến đường mới mở xuyên qua các khu dân cư hiện có. Cho đến nay, tại các tuyến đường mới mở, nhà ở hầu hết đã được kiên cố hóa, có rất nhiều loại hình nhà được xây dựng ven đường như nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ, cửa hiệu... để phục vụ kinh doanh và phần lớn do dân tự đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và trình độ thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu nhà khác nhau đã tạo nên kiến trúc nhà ở đô thị không có sự thống nhất về quy mô, hình thức và quy cách. Các khu nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thể hiện sự chắp vá, chật chội, đủ mọi hình khối, đường nét, màu sắc, đôi lúc gây sự phản cảm.

+ Các khu đô thị mới

Với sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong những năm qua, hàng loạt các dự án khu đô thị mới được triển khai. Các loại nhà ở đã được quy hoạch đồng bộ, loại hình nhà ở phổ biến là chung cư cao tầng và nhà phân lô, tỷ lệ nhà biệt thự chiếm một phần nhỏ. Kiến trúc nhà ở được quy định rõ ràng với một tỷ lệ xây dựng bắt buộc tại các loại nhà phân lô tạo nên một sự đồng bộ chung trong khu đô thị mới. Tuy nhiên, hiện nay nhiều dự án bị chậm tiến độ, thực hiện dở dang rất nhiều do tình hình khó khăn của nền kinh tế. Mặt khác, các chủ đầu tư chỉ quan tâm đến vấn đề lợi nhuận từ khai thác diện tích nhà ở thương mại mà đã quên đi phần hạ tầng xã hội đi kèm.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn với nhà ở khu vực đô thị

Nhìn chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được cải thiện đáng kể trong những năm vừa qua. Hầu như tất cả các trung tâm quận, huyện đều có hệ thống giao thông đường bộ đến tận nơi, các tuyến đường vành đai đang dần được hoàn thiện tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình lưu thông của người dân như vành đai 1, 2, 3, đại lộ Thăng Long ... và một loạt các con đường mới được cải thiện và xây dựng mới như đường Lê Văn Lương kéo dài, đường Trần Duy Hưng.... Nhiều cầu vượt đã được xây dựng nên làm giảm tải cho giao thông trong những giờ cao điểm và làm hiện đại hóa hạ tầng giao thông như cầu vượt Giải Phóng, Ngã Tư Sở, hầm chui Kim Liên... và gần đây nhất là 2 cây cầu vượt lắp ghép tại 2 nút giao thông thường xuyên tắc đường trong giờ tan tầm là Chùa Bộc - Thái Hà, Láng Hạ - Huỳnh Thúc Kháng. Các cây cầu vượt qua sông Hồng đã dần được hoàn thành và đưa vào sử dụng góp phần lưu thông hàng hóa và phương tiện của các tỉnh lân cận với thủ đô Hà Nội đồng thời giảm tải rất nhiều cho cầu Chương Dương và cầu Thăng Long, điển hình là Cầu Thanh Trì và cầu Vĩnh Tuy.

Hệ thống thoát nước ở khu vực nội đô đang là một vấn đề nan giải trong những năm gần đây, nguyên nhân chính là do quá trình di dân cơ học và sự quá tải của hệ thống các công trình thoát nước. Để từng bước khắc phục tình trạng ngập trên diện rộng tại các quận nội thành Hà Nội, thành phố cần khẩn trương có kế hoạch nạo vét cống rãnh, bảo đảm hệ thống thoát nước thông thoáng, đồng thời thành phố nên tập trung vào các dự án nhằm tăng công suất tiêu nước như: xây dựng mở rộng trạm bơm Yên Sở; cải tạo và xây dựng tuyến kênh hạ lưu sông Tô Lịch hiện trạng nối từ hạ lưu sông Kim Ngưu và tuyến kênh dẫn đến trạm bơm Đông Mỹ qua cửa xả Văn Điển và Đồng Trì; đầu tư nâng công suất các trạm bơm Đông Mỹ, Nam Thăng Long, Cồ Nhu, Đồng Bông, Liên Mạc... đồng thời cải tạo hàng loạt cụm công trình đầu mối khác.

Các công trình hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện, chợ còn thiếu nhiều, nhất là tại các khu đô thị mới phần lớn các công trình trường tiểu học, trung học, phổ thông chưa được xây dựng gây nên tình trạng quá tải, cần được giải quyết trong thời gian tới.

b) Về nhà ở khu vực nông thôn

- Qua tổng hợp báo cáo và khảo sát thực trạng về nhà ở khu vực nông thôn cho thấy có những dạng nhà ở như sau: nhà ở tại những điểm dân cư sản xuất thuần nông, nhà ở tại các làng nghề, nhà ở tại các làng cổ, nhà ở tại điểm dân cư gắn với du lịch, dịch vụ, nhà ở khu vực có nguy cơ sạt lở đất, nhà ở khu vực phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế. Cụ thể như sau:

+ Nhà ở tại những điểm dân cư sản xuất thuần nông, điều kiện kinh tế của người dân khu vực sản xuất thuần nông nhìn chung kém phát triển. Đa phần các hộ có thu nhập ở mức độ trung bình và vẫn cận kề với ngưỡng nghèo. Nhà ở của các hộ dân được xây dựng theo dạng nhà ở nông thôn truyền thống, quy mô nhỏ với vật liệu địa phương như gạch, đá, gỗ.

+ Nhà ở tại các làng nghề thường hình thành một cách tự phát ở quy mô nhỏ do một gia đình, một dòng họ hoặc một nhóm người có điều kiện về vốn đầu tư, đất đai, tay nghề kỹ thuật gây dựng lên. Đến khi phát triển thành một xóm, làng lại thiếu quy hoạch ban đầu, nên không có mặt bằng đất bố trí cơ sở sản xuất tập trung cho các hộ nhất là ở các làng nghề cơ khí, chế biến nông sản. Hầu hết các cơ sở sản xuất nằm trong khu vực dân cư, sản xuất theo quy mô hộ gia đình nhằm tận dụng lao động và mặt bằng đất của gia đình, đã biến nơi ở sinh hoạt hàng ngày thành nơi sản xuất, nhà kho. Vì vậy tiếng ồn, bụi, hóa chất độc hại thải ra trong quá trình sản xuất đã xáo trộn nếp sinh hoạt hàng ngày, gây ô nhiễm nghiêm trọng và ảnh hưởng tới sức khỏe của cộng đồng dân cư.

+ Nhà ở tại các làng cổ thường có không gian, diện tích chật hẹp. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chỉ phù hợp với nhu cầu sinh hoạt sản xuất của điểm dân cư nông thôn trước đây. Vì thế, nếu không có giải pháp tốt, các điểm dân cư này rất dễ bị biến đổi, phá vỡ dưới tác động của nhu cầu phát triển dân cư, phát triển nhà ở và phát triển sản xuất. Các làng cổ có nguy cơ không thể lưu giữ bảo tồn được, nếu không có giải pháp bảo tồn giữ gìn. Các điểm dân cư này tuy cũng đã có được quan tâm đầu tư hơn nhưng mới dừng ở việc cải tạo trùng tu các công trình công cộng chứ chưa có được sự quan tâm để phát triển đồng bộ, giữ gìn toàn bộ không gian chung và đặc biệt là các công trình nhà ở của người dân.

+ Nhà ở tại những khu vực có tiềm năng phát triển du lịch được xây dựng kết hợp với kinh doanh dịch vụ, du lịch và thương mại. Các dự án đầu tư khu du lịch này góp phần rất lớn vào phát triển kinh tế xã hội nói chung và đặc biệt là hệ thống đường giao thông. Việc phát triển các điểm du lịch không chỉ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương nói chung mà còn góp phần làm thay đổi cơ cấu kinh tế của địa phương, tạo ra nhiều việc làm trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại, cải thiện điều kiện kinh tế của từng hộ gia đình nói riêng. Bên cạnh những mặt tích cực của việc phát triển của các điểm du lịch còn tồn tại không ít những tác động ảnh hưởng tiêu cực. Việc phát triển mở rộng của các điểm du lịch làm thu hẹp đất ở, đất sản xuất của các hộ dân xung quanh kéo theo nhiều lao động phải chuyển đổi nghề. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch mới chỉ nghiên cứu tập trung trong khu vực dự án chứ chưa nghiên cứu

đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan của các khu vực xung quanh.

+ Nhà ở khu vực bị sạt lở tập trung tại các xã ven sông Đà thuộc huyện Ba Vì (Minh Quang, Sơn Đà, Tản Hồng, Thuần Mỹ, Châu Sơn, Phú Châu, Chu Minh). Ngoài ra còn có một số điểm dân cư nhỏ thuộc xã Sài Sơn, xã Tân Hòa thuộc huyện Quốc Oai, xã Cẩm Đình, Vân Hà thuộc huyện Phúc Thọ nằm trong vùng sạt lở ven sông Đáy. Thu nhập chính của các hộ gia đình này chủ yếu từ cây lúa, ngô, rau màu, chăn nuôi, số hộ có nghề phụ rất ít, thu nhập của người lao động không cao và thiếu ổn định, thiên tai thường đe dọa mùa vụ sản xuất, vì vậy đời sống hàng ngày của nhiều hộ gia đình gặp khó khăn. Do điều kiện kinh tế hạn chế, các hộ dân thuộc khu vực này cũng không có điều kiện đầu tư xây dựng nhà ở khang trang, kiên cố. Đa phần nhà ở của các hộ dân là nhà ở bán kiên cố, nhà tạm với diện tích chật hẹp được xây dựng chủ yếu bằng vật liệu địa phương. Không gian kiến trúc, cảnh quan chung hình thành mang tính tự phát, chắp vá. Hệ thống cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất và phúc lợi xã hội của nhân dân còn thiếu và yếu kém, nhất là giao thông, thủy lợi, điều kiện tiếp cận với dịch vụ y tế, giáo dục của người dân còn nhiều hạn chế và khó khăn.

+ Nhà ở tại khu vực phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, đặc biệt là những khu vực gần đường giao thông thuận lợi phát triển dịch vụ thương mại, nhu cầu mua bán, chuyên nhượng đất ở, xây dựng nhà ở, ki ốt, công trình dịch vụ thương mại tăng cao. Kinh tế của các hộ dân tăng lên do có thêm thu nhập từ việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nguồn thu từ dịch vụ thương mại tạo điều kiện để đầu tư xây dựng nhà ở cũng như hạ tầng kỹ thuật chung. Tuy nhiên, sự thay đổi và phát triển tại các khu vực này mang tính tự phát và thiếu đồng bộ. Các điểm dân cư nông thôn này bị biến đổi rất nhanh, nhiều nơi khoác bên ngoài hình thức của không gian, kiến trúc đô thị mặc dù tập quán sinh hoạt, trình độ dân trí và đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội vẫn mang tính chất nông thôn. Đây là sự biến đổi không dựa trên một quá trình phát triển tự nhiên nên thiếu tính bền vững và tồn tại rất nhiều bất cập đặc biệt là các vấn đề về an ninh xã hội.

- Nhìn chung, thực trạng nhà ở khu vực nông thôn được thể hiện rõ nét thông qua các mặt về quy hoạch xây dựng, kiến trúc nhà ở và các công trình hạ tầng cơ sở như sau:

+ Về quy hoạch xây dựng nhà ở khu vực nông thôn:

Hiện nay, ở nông thôn nhất là các xã mới được sáp nhập về Hà Nội chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn dẫn đến tình trạng xây dựng nhà ở tự phát không quản lý được.

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn Hà Nội theo mô hình “Nông thôn mới” đặt ra vấn đề cần quản lý chặt chẽ việc xây dựng nhà ở theo quy hoạch đảm bảo các tiêu chí của nhà ở nông thôn mới. Do vậy, trong thời gian tới, thành

phố Hà Nội cần chú trọng việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cụm, điểm dân cư nông thôn làm cơ sở để phát triển và quản lý nhà ở khu vực nông thôn. Thành phố Hà Nội phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành các tiêu chí về nông thôn mới cho 100% các xã.

+ Về kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn:

Sau khi mở rộng địa giới hành chính, Hà Nội có 401 xã, chiếm hơn 80% diện tích đất và gần 4 triệu người sinh sống khu vực nông thôn. Do quá trình đô thị hóa mạnh mẽ mà kiến trúc nhà ở tại khu vực nông thôn đã thay đổi nhanh chóng tạo nên sự tạp nham, sự mất cân đối, phá vỡ kiến trúc làng xã ở nông thôn. Tuy nhiên, hiện nay việc thiết kế mẫu nhà riêng cho khu vực nông thôn còn hạn chế, để khắc phục tình trạng lộn xộn trong kiến trúc nhà ở nông thôn, thành phố cần đưa ra mẫu về nhà ở để người dân lựa chọn. Nông thôn ở mỗi giai đoạn khác nhau cần những hình mẫu thực sự phù hợp với đời sống và văn hóa vùng miền.

Tại các vùng nông thôn ven đô, không nhất thiết phải giữ kiểu kiến trúc nhà truyền thống với 3 gian, 5 gian; vật liệu làm nhà cũng có thể thay gỗ, tre bằng bê tông vững chắc hơn... Nhưng ở các làng cổ, các vùng chưa bị ảnh hưởng nhiều bởi đô thị hóa nên giữ kiến trúc nông thôn truyền thống với nhà thấp tầng, đặc biệt là nhà ngói gắn với sân vườn... Đặc biệt, đối với các làng cổ điển hình của vùng nông thôn truyền thống như Đường Lâm, Cự Đà, Đông Ngạc... việc giữ gìn kiến trúc nhà cổ là rất quý. Tuy nhiên, tại các làng này chỗ ở chật chội, trong một gia đình có nhiều thế hệ sinh sống, nhu cầu đòi hỏi của người dân phải cải tạo nhà ở phục vụ cuộc sống nên nhà cổ rất dễ bị tháo dỡ. Thành phố cần sớm phân loại các làng cổ, nhà ở nông thôn có giá trị để bảo tồn và định hướng phát triển lâu dài.

Nhìn chung kiến trúc nhà ở nông thôn Hà Nội còn đơn giản, nhiều nhà ở chưa đảm bảo các điều kiện về an toàn, nhất là các nhà ở vùng ngoại ô, xa trung tâm. Trong thời gian tới, cần phải căn cứ vào điều kiện khí hậu, địa hình, môi trường tự nhiên và phong tục tập quán của người dân để nghiên cứu, thiết kế kiến trúc nhà ở nông thôn cho phù hợp. Điều này không những góp phần vào tăng cường công tác quy hoạch, phát triển nhà ở mà còn thúc đẩy tiềm năng du lịch sinh thái, văn hóa tại thành phố.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực nông thôn

Những năm gần đây thành phố đã quan tâm đầu tư xây dựng mới cũng như nâng cấp, cải tạo nhưng nhìn chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực nông thôn vẫn còn kém so với khu vực đô thị.

Hệ thống thoát nước hầu như chưa được quan tâm đầu tư xây dựng, các khu vực dân cư ngoại thành, nông thôn hầu hết đều thoát nước thải tại chỗ gây ảnh hưởng lớn đến vệ sinh môi trường, giảm chất lượng sống trong khu dân cư cũng như ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên. Về hệ thống cấp điện, đây là một trong những mặt được đầu tư tốt về hệ thống hạ tầng kỹ thuật của thành phố. Trong những năm vừa qua được sự quan tâm chỉ đạo của các cấp, các ngành và

sự đồng lòng của nhân dân mà quá trình “bê tông hóa” đường nông thôn được triển khai mạnh mẽ tạo nên bộ mặt khang trang cho khu vực nông thôn. Hệ thống trường học và thiết bị dạy học được đầu tư nâng cấp, góp phần từng bước nâng cao chất lượng giáo dục ở khu vực nông thôn. Công trình nhà văn hóa, sân vận động thể thao ở nhiều nơi được đầu tư xây dựng khang trang, sạch đẹp. Công tác vệ sinh môi trường bước đầu đã được quan tâm đầu tư.

4. Thực trạng về quỹ đất và phát triển nhà ở

a) Về quỹ đất ở:

Theo 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). Đây là cơ sở để Thành phố bố trí quỹ đất cụ thể để phát triển từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội...) đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở của Thành phố đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, tạo điều kiện thuận lợi để người dân và các tổ chức tham gia phát triển nhà ở.

b) Về phát triển nhà ở:

- Phát triển nhà ở đô thị:

Trong những năm qua, do quá trình di dân cơ học của các tỉnh lân cận về Thủ đô tăng nhanh và nền kinh tế đang có những bước phát triển về mọi mặt, do đó tốc độ đô thị hoá trên địa bàn thành phố Hà Nội cũng tăng rất nhanh, làm gia tăng nhu cầu về nhà ở, vì vậy hệ thống kết cấu hạ tầng của thành phố đã xuống cấp theo thời gian thì ngày càng bị quá tải. Hàng loạt các dự án nhà ở, trong có các khu nhà chung cư được triển khai nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, tuy nhiên, đa số các Chủ đầu tư dự án chỉ nhằm tới các đối tượng có thu nhập cao chưa quan tâm nhiều đến nhu cầu của các đối tượng xã hội như những người hưởng lương từ ngân sách, đặc biệt là công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở. Đây là một trong những tồn tại lớn, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế đặt ra, đặc biệt là khi Đảng và Nhà nước ta đang tích cực triển khai thực hiện chính sách an sinh xã hội trong quá trình phát triển và hội nhập.

Theo số liệu thống kê tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án ở Hà Nội cao nhất cả nước với tỷ lệ là 16,64%, cao hơn cả thành phố Hồ Chí Minh (6,13%). Tuy nhiên, Chủ đầu tư các dự án nhà ở mới chỉ quan tâm đầu tư khu nhà ở để mau chóng khai thác thu lợi nhuận, còn các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực dự án thì bị bỏ lại, chưa được đầu tư đồng bộ với nhà ở, thiếu những tiện ích cần thiết trong khu vực dự án, gây bức xúc cho người dân.

Đối với các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở, Nhà nước mới có những chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư phát triển nhà ở thông qua các ưu đãi cho từng dự án hoặc thông qua các doanh nghiệp kinh doanh nhà mà chưa

trực tiếp hỗ trợ cho các đối tượng thụ hưởng. Mặt khác, trong thời gian vừa qua nguồn cung về nhà ở trên thị trường mới chỉ tập trung phát triển các loại căn hộ nhà ở để bán, Nhà nước chưa có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở để cho thuê.

Mặc dù nhà ở phát triển khá mạnh song các đô thị Hà Nội hiện vẫn chưa thực sự đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng. Thống kê của UNFPA cho thấy, hiện 25% cư dân thành thị Hà Nội không đủ tiền để mua nhà ở, 20% nhà ở đô thị bị xếp vào loại không đạt tiêu chuẩn. Trong các khu đô thị mới, phần lớn đất đai dành phát triển nhà ở, xây dựng các công trình dịch vụ để bán và cho thuê, diện tích cây xanh, các khu vui chơi công cộng bị thu hẹp tối đa để nhường chỗ cho nhà ở và công trình khai thác thương mại. Xét về lâu dài, nó lại ảnh hưởng xấu đến chất lượng môi trường cũng như chất lượng dịch vụ xã hội của khu vực (khu nhà ở ngày càng bị thiếu diện tích vườn hoa, cây xanh, nhà trẻ, các tuyến đi bộ...). Cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật tại các khu dân cư đô thị thành phố nhìn chung không đồng bộ, mạng lưới giao thông trong và ngoài đô thị chưa phát triển, gây trở ngại cho các mối liên thông giữa đô thị với các vùng lân cận cũng như hoạt động làm việc, nghỉ ngơi, sinh hoạt của người dân trong đô thị.

Trên địa bàn Hà Nội, hệ thống các đô thị trung tâm chưa hình thành một cách hợp lý, việc bố trí các khu công nghiệp, trung tâm thương mại dịch vụ, các khu công nghệ cao chưa được nghiên cứu, bố trí hợp lý trong từng khu vực khác nhau trên địa bàn thành phố. Phần lớn các cơ sở kinh tế cũng như dân cư vẫn tập trung ở những khu đô thị truyền thống mà chưa có xu hướng dẫn ra các đô thị mới, hay các địa danh mới sát nhập vào Hà Nội, làm cho các đô thị truyền thống trở nên quá tải nhưng chưa có biện pháp hữu hiệu điều hòa quá trình tăng trưởng đó.

Nhà ở tại thành phố Hà Nội có nhiều loại hình và nhiều thành phần tham gia đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm nhà mặt phố, nhà vườn, nhà liên kế, nhà chung cư. Thời gian gần đây nhà ở đã có sự phát triển đáng kể về số lượng, chất lượng quy mô và hình thức kiến trúc, trong đó nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng chiếm tỷ lệ không nhỏ. Nhà ở đô thị của các thị trấn huyện lỵ còn lại đang dần dần từng bước phát triển nhà ở theo dự án có quy hoạch xây dựng, định hướng cụ thể. Qua khảo sát cho thấy, hiện nay quỹ đất dành cho nhà ở tại khu vực nội đô đang dần thu hẹp, vì vậy tỷ trọng loại hình nhà ở chung cư cần được phát triển mạnh hơn nữa, đồng thời tại các dự án phải chấm dứt tình trạng phân lô bán nền.

Đối với việc cải tạo chung cư cũ, cần thực hiện công tác kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư cũ nguy hiểm, đồng thời đánh giá các yếu tố tác động đến môi trường sống của các hộ dân đang sống trong các khu chung cư cũ. Trên cơ sở đó, có những giải pháp hữu hiệu tổ chức di dời các hộ dân này kể cả việc cưỡng chế di dời đối với nhà chung cư đặc biệt nguy hiểm, đồng thời có những cơ chế, chính sách khuyến khích việc dân dân khu chung cư cũ trong nội

đô nhằm giảm tải cho hệ thống kết cấu hạ tầng hiện có đang ngày càng xuống cấp nghiêm trọng. Mặt khác, Thành phố cần phối hợp với Bộ Xây dựng sớm trình Chính phủ ban hành chính sách mới về cải tạo chung cư cũ.

- Phát triển nhà ở tại nông thôn

Có thể nói, nhà ở nông thôn được phát triển hầu hết là do người dân tự xây dựng chưa theo một quy hoạch nhất định. Do đặc điểm đời sống người dân nông thôn gắn với lao động sản xuất nông, lâm ngư nghiệp nên nhà ở cũng được phát triển gắn với những đặc điểm đó. Bên cạnh đó, bằng việc quy hoạch mở rộng các đô thị vệ tinh mà việc phát triển nhà ở tại nông thôn đã được đa dạng hơn

Nhà ở được xây dựng trên cơ sở tận dụng các nguyên liệu sẵn tại địa phương nên loại hình nhà ở nông thôn chủ yếu là nhà gỗ, nhà thấp tầng, nhà vườn với chất lượng thấp và kiến trúc lạc hậu. Những nhà ở này tập trung phát triển dọc theo các trục giao thông đường liên xã, liên huyện, các khu vực sản xuất nông nghiệp. Công tác quản lý nhà ở nông thôn cũng bị buông lỏng cho nên việc phát triển nhà ở tự phát của người dân nông thôn như hiện nay đang là một trong những thách thức lớn cho Thành phố.

5. Thực trạng về thị trường nhà ở

Hà Nội là một trong những thành phố lớn, tập trung dân cư khu vực nội đô với mật độ lớn. 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, qua kiểm tra 16 dự án nhà ở trên địa bàn thành phố có khoảng 1.540 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. Nguyên nhân chủ yếu dẫn tới tình trạng trên là do việc lựa chọn phân khúc đầu tư chưa phù hợp với nhu cầu của đa số các đối tượng xã hội, việc kinh doanh các dự án phát triển nhà ở còn nhiều bất hợp lý, nhất là phương thức chia lô, bán nền. Bên cạnh đó, hệ thống hạ tầng khu đô thị mới chưa đồng bộ, các dịch vụ thiết yếu chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân cũng là nguyên nhân dẫn đến các biệt thự, nhà liền kề bị bỏ hoang.

Trong giai đoạn năm 2011 và 2012 thị trường bất động sản lại rơi vào tình trạng trầm lắng do nguồn cung nhà ở đặc biệt là chung cư quá lớn với cơ cấu về diện tích, mức độ đầu tư nhà ở, căn hộ bất hợp lý, giá cả cao dẫn đến khả năng thanh toán rất thấp. Việc đầu tư xây dựng của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chủ yếu dựa vào nguồn vốn vay của ngân hàng, vì vậy khi bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu và trong nước thì thị trường bất động sản nhà ở bị giảm sút nghiêm trọng dẫn tới những hệ lụy không lường trước được.

Hướng tới khi xem xét các dự án đầu tư Thành phố sẽ ưu tiên các đối tượng bình dân, chính sách, quy định các dự án nhà ở phải có tỷ lệ nhà chung cư trên 80% trong các dự án nhà ở. Ngoài ra, mở rộng phương thức Thành phố tổ

chức giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng, sau đó bán đấu giá quyền sử dụng đất có hạ tầng.

6. Về công tác quản lý và phát triển nhà ở

Trong giai đoạn trước, đội ngũ cán bộ quản lý và phát triển nhà ở mỏng về số lượng và yếu về chất lượng, hầu hết chưa đáp ứng được đòi hỏi của công tác quản lý và phát triển nhà. Tuy nhiên, thời gian gần đây công tác này đã có bước chuyển biến tích cực. Một số các lĩnh vực như quản lý cấp phép xây dựng, kiểm tra và xử lý các trường hợp xây dựng trái phép, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công tác quy hoạch và công bố quy hoạch đã bắt đầu được tăng cường quản lý, bước đầu tạo nên nếp trong công tác quản lý đô thị nói chung và quản lý, phát triển nhà ở nói riêng. Mặc dù vậy việc tổ chức còn hạn chế đặc biệt trong công tác kiểm tra thực hiện. 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 nhờn pháp luật.

Khắc phục hạn chế này, UBND thành phố Hà Nội đang chỉ đạo Sở Xây dựng từng bước kiện toàn tổ chức, trong đó chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng lực lượng cán bộ nhằm đảm bảo cả về số lượng và chất lượng, thực hiện phân cấp mạnh mẽ, phân giao nhiệm vụ cụ thể và đề cao trách nhiệm của các bộ phận, góp phần tăng cường quản lý nhà nước cho công tác quản lý và phát triển nhà, đồng thời kiên quyết xử phạt kịp thời các tổ chức, cá nhân vi phạm và xử lý kỷ luật các cán bộ, công chức thiếu trách nhiệm để xảy ra những vi phạm trong phạm vi mình phụ trách.

III.2. Thực trạng nhà ở tại 29 đơn vị hành chính của thành phố Hà Nội

Căn cứ báo cáo số liệu về thực trạng nhà ở của 29 quận, huyện, thị xã của thành phố Hà Nội để tiến hành phân tích thực trạng nhà ở (Có Phụ lục số 1 kèm theo Báo cáo).

III.3. Một số kết quả trong phát triển nhà ở thành phố Hà Nội

Trong thời gian vừa qua thì lĩnh vực nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội đã đạt được những kết quả đáng khích lệ. Có thể đánh giá kết quả ở các mặt sau đây:

1. Tăng trưởng về số lượng nhà ở

Trước năm 2000, số lượng nhà ở tuy có phát triển nhưng chưa nhiều, chưa đáp ứng được yêu cầu của người dân thì với những chính sách mới, khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở, từ năm 2000 đến nay, số lượng, diện tích nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người đã có những tăng trưởng đáng kể, cụ thể là:

- Năm 1999, dân số trên địa bàn thành phố Hà Nội cũ có 5.235.007 người với 1.223.164 hộ gia đình, trong đó số hộ gia đình có nhà ở chiếm tỷ lệ 99,94%; số hộ gia đình không có nhà ở chiếm tỷ lệ 0,06%.

- Đến năm 2009, dân số thành phố Hà Nội sau khi mở rộng có 6.451.909 người với 1.713.684 hộ gia đình, trong đó số hộ gia đình có nhà ở chiếm tỷ lệ 99,99%; số hộ gia đình không có nhà ở chiếm tỷ lệ 0,01%.

- Diện tích nhà ở tăng thêm mỗi năm từ 1,5 triệu m^2 đến 2 triệu m^2 và từ năm 2000 đến năm 2010 đạt 16 triệu m^2 . Riêng năm 2011 diện tích nhà ở xây dựng mới đạt 3 triệu m^2 .

2. Tăng trưởng về diện tích nhà ở bình quân

Do có sự tăng trưởng về số lượng và diện tích nhà ở toàn thành phố nên diện tích nhà ở bình quân đầu người cũng tăng hơn, cụ thể là: năm 1999, diện tích sàn nhà ở bình quân trên đầu người là $13,8m^2$; đến năm 2009 diện tích sàn nhà ở bình quân là $20,8 m^2/người$ và đến năm 2011, diện tích sàn nhà ở bình quân toàn thành phố là $21,5 m^2/người$.

3. Tăng trưởng về chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở ngày càng được nâng cao, nhà ở phát triển đa dạng cả về chất lượng xây dựng và trang trí nội, ngoại thất. Bên cạnh việc phát triển các loại nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề, thành phố đã quan tâm và khuyến khích phát triển nhà chung cư cao tầng, với kiến trúc đẹp và cơ cấu căn hộ hợp lý (năm 2009, tỷ lệ nhà chung cư tại các đô thị của thành phố Hà Nội đạt 16,64%).

Chất lượng và cơ cấu căn hộ nhà ở đã có những tiến bộ rõ rệt. Trong các khu nhà chung cư cũ, các căn hộ có chung diện tích phụ đã được thay thế bằng các căn hộ mới khép kín với diện tích các phòng ở thích hợp hơn.

a) Sự tăng trưởng về chất lượng nhà ở:

- Năm 1999, thành phố có số lượng nhà ở kiên cố chiếm 33,83 %, nhà ở bán kiên cố chiếm 59,92 %, nhà ở thiếu kiên cố chiếm 0,7% và nhà ở đơn sơ chiếm 5,55 %.

- Năm 2009, trên phạm vi toàn thành phố, 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, trên phạm vi toàn thành phố, 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 1999 và năm 2009, 2011 cho thấy chất lượng nhà ở của thành phố đã tăng lên đáng kể.

4. Về tài chính nhà ở

Việc thu hút đa dạng các nguồn vốn huy động trong đầu tư xây dựng nhà ở đã góp phần giúp các chủ đầu tư tháo gỡ những khó khăn trong quá trình triển khai các dự án phát triển nhà ở trong thời gian vừa qua. Sự thành công của 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 trong các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới để sớm đưa dự án vào khai thác có hiệu quả.

5. Về mô hình phát triển nhà ở tại đô thị

Đến nay mô hình phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ đã từng bước thay thế cho việc phát triển nhà ở nhỏ lẻ, tự phát trước đây. 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 như: khu đô thị mới Yên Hòa, Khu đô thị mới Ciputra, khu đô thị mới Trung Hoà - Nhân Chính... Những thành tựu đã đạt được theo mô hình dự án nhà ở đã chứng minh định hướng đúng đắn của Nhà nước trong việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

Mô hình nhà ở chung cư cao tầng được tổ chức quản lý vận hành đồng bộ, chuyên nghiệp đã và đang được phát triển mạnh mẽ, xóa được tâm lý không tốt về những khu nhà ở tập thể và chung cư cũ trước đây, đang thu hút được sự quan tâm của các tầng lớp dân cư đô thị, từng bước góp phần hình thành nếp sống đô thị văn minh, hiện đại.

6. Áp dụng khoa học, công nghệ mới trong xây dựng và quản lý nhà ở

Cùng với sự phát triển của tiến bộ khoa học, công nghệ trong các lĩnh vực khác của nền kinh tế thì trong lĩnh vực nhà ở, các chủ đầu tư cũng đã từng bước áp dụng những tiến bộ khoa học trong việc xây dựng nhà ở để đẩy nhanh tiến độ các dự án, bảo đảm chất lượng và an toàn hơn đối với nhà ở, tiết kiệm các vật liệu xây dựng, giúp giảm chi phí đầu vào để hạ giá thành sản phẩm. 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, cùng với đội ngũ chuyên gia, cán bộ tư vấn có trình độ, có tay nghề cao 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.

Hoạt động quản lý dự án sau đầu tư và thực hiện các dịch vụ liên quan đến việc sử dụng nhà ở cũng ngày một đổi mới, bảo đảm cuộc sống của cư dân tại các khu đô thị mới, các khu nhà ở ngày càng được đáp ứng tối đa nhu cầu của mình. Với các dịch vụ đồng bộ và đầy đủ từ quản lý, an ninh bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, vận hành nhà ở, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường... đã giúp cho cư dân an tâm hơn và được chăm sóc tốt hơn, tạo điều kiện nâng cao đời sống tinh thần và vật chất cho người dân.

7. Về quy mô, năng lực của các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở

Số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng năm tăng lên khoảng 25%. Tính đến năm 2011 số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố khoảng 400 doanh nghiệp.

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; hiện nay thành phố đã có khoảng 450 sàn giao dịch bất động sản đăng ký hoạt động, có hàng trăm lượt người được đào tạo kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản. Đây là tiền đề quan trọng để thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phát triển mới, bền vững, công khai và minh bạch.

8. Giải quyết nhà ở cho các đối tượng xã hội

a) Về hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng

Ngày 27/11/1992, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 118/TTg “về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương” (sau đây gọi tắt là Quyết định 118/TTg), Quyết định này đã xóa bỏ chế độ phân phối về nhà ở, tạo cơ sở cho chuyển việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước sang phương thức kinh doanh; đồng thời đưa tiền nhà ở vào cơ cấu tiền lương để đảm bảo cho cán bộ, công nhân viên chức có khả năng chi trả tiền nhà ở theo giá mới. Kể từ ngày Quyết định 118/TTg có hiệu lực thi hành (ngày 01/11/1992), Nhà nước không thực hiện việc đầu tư xây dựng hoặc chuyển các loại nhà khác sang làm nhà ở để cho thuê theo Quyết định này. Tiếp đó, để tạo điều kiện cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải thiện nhà ở, ngày 05/7/1994, Chính phủ ban hành Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định 61/CP), trong đó có quy định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Chính sách này đã tạo điều kiện cho nhiều hộ gia đình là cán bộ, công nhân viên chủ động cải tạo, sửa chữa và cải thiện nhà ở. Theo báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội, tổng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội có khoảng 210.000 căn, diện tích khoảng 6,3 triệu m². Hiện nay đã bán theo Nghị định 61/CP được 147.329 căn. Chính sách phát triển nhà ở, đặc biệt cho các đối tượng được hưởng lương từ ngân sách đã được Thành phố quan tâm từ những năm đầu thập kỷ 60. Kết quả thực hiện các chính sách nêu trên cho thấy, đến nay trên địa bàn Hà Nội đã có khoảng 42.146 trường hợp được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định 118/TTg ngày 27/02/1996 của Thủ tướng Chính phủ, tương ứng với số tiền hỗ trợ khoảng 646,9 tỷ đồng.

b) Về giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị.

Thực hiện Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Tính đến thời điểm hiện tại Thành phố đã chấp thuận cho phép khởi công cũng như đã và đang triển khai các thủ

tục tổng cộng 11 dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn Thành phố. Với tổng diện tích đất là 21 ha, xây dựng 11.714 căn hộ đáp ứng cho khoảng 41.645 người.

Việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp còn hạn chế bởi nhiều lý do. Ngoài lý do căn bản về nguồn vốn, các cơ chế chính sách ưu đãi khác như miễn, giảm thuế, hỗ trợ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng chưa được thực hiện triệt để cũng có tác động không nhỏ. Để khai thông được nguồn vốn thì Chính phủ chấp thuận việc loại trừ các dự án phát triển nhà ở thu nhập thấp ra khỏi danh mục hạn chế cho vay của ngân hàng, tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại, Ngân hàng phát triển Việt Nam có thể nới rộng việc cho vay các dự án nhà ở thu nhập thấp. Trong thời gian tới, UBND thành phố phối hợp các cơ quan, ban ngành có liên quan để hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở để tạo nguồn vốn hỗ trợ, cho vay đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp.

c) Về giải quyết nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang, cán bộ, công chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ.

Theo số liệu của Cục thống kê Hà Nội cung cấp, số lượng cán bộ, công chức, viên chức (kể cả cơ quan Trung ương và Thành phố), lực lượng vũ trang hưởng lương ngân sách trên địa bàn thành phố Hà Nội là 355.260 người.

Từ năm 2006 đến nay, Thành phố Hà Nội đã và đang xem xét giải quyết tổng số 206 địa điểm để xây dựng nhà ở cho cán bộ các đơn vị với tổng diện tích đất khoảng 596,4 ha, trong đó có khoảng 27 địa điểm xây dựng nhà ở cho cán bộ các cơ quan thuộc Thành phố với diện tích khoảng 87,24 ha. Trong đó có 3 dự án đã có quyết định giao đất, 20 dự án đã có chủ trương đầu tư, 4 dự án có thỏa thuận kiến trúc... Phần lớn cán bộ, lực lượng vũ trang (đối tượng hưởng lương từ ngân sách) không có khả năng mua nhà ở thương mại mà cần có cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất đai, vay vốn ưu đãi, mua nhà ở trả chậm, trả dần.

d) Về giải quyết nhà ở cho công nhân khu công nghiệp

Theo kết quả điều tra cho thấy, số lượng nhà ở cho công nhân được đầu tư xây dựng còn rất khiêm tốn, phần lớn công nhân đang ở thuê các nhà trọ do dân tự xây với điều kiện sống chật chội, tạm bợ, không đảm bảo an toàn và chất lượng nhà ở, trật tự an ninh. Một số nhà ở công nhân do các tổ chức, doanh nghiệp đầu tư xây dựng thì vẫn chưa đảm bảo điều kiện về tiêu chuẩn theo quy định, hệ thống hạ tầng còn chưa đồng bộ nên điều kiện về chỗ ở cho công nhân còn nhiều hạn chế (vệ sinh môi trường, thoát nước). Bên cạnh khó khăn về nhà ở, đời sống tinh thần của công nhân còn hết sức nghèo nàn, hầu hết các công nhân không có điều kiện được tham gia các hoạt động thể thao, văn hóa; đây cũng là một trong những nguyên nhân dễ phát sinh tệ nạn xã hội, làm mất trật tự an ninh xã hội, ảnh hưởng đến đời sống người công nhân.

Do đó, trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, cần chú trọng phát triển xây dựng nhà ở đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thiết kế nhà ở đảm bảo tiêu chuẩn theo đúng quy định. Bên cạnh đó, cần có sự quan tâm phối hợp chặt chẽ giữa doanh nghiệp với chính quyền địa phương và có những

chính sách nhằm khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trên địa bàn nhằm chăm lo đời sống tinh thần, cải thiện chất lượng sống cho người công nhân, góp phần giữ gìn an ninh trật tự khu vực.

Thực hiện Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê. Tính đến thời điểm hiện tại, thành phố đã chấp thuận cho phép khởi công cũng như đã và đang triển khai các thủ tục tổng cộng 11 dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trên địa bàn Thành phố. Với tổng diện tích đất là 110 ha, dự kiến khi hoàn thành đáp ứng khoảng 74.000 chỗ ở, bằng khoảng 14% nhu cầu nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố.

Có 3 dự án nhà ở công nhân đang thi công xây dựng gồm dự án nhà ở công nhân tại Kim Chung, huyện Đông Anh; dự án nhà ở công nhân KCN Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ; dự án nhà ở công nhân Công ty Meiko – KCN Thạch Thất huyện Quốc Oai. Dự kiến khi hoàn thành đáp ứng cho khoảng 22.420 công nhân, đã hoàn thành và bố trí chỗ ở cho hơn 8.000 công nhân. Có 8 dự án đã được UBND thành phố có chủ trương cho phép đầu tư xây dựng và chủ đầu tư tự bảo đảm về nguồn vốn. Các dự án khi hoàn thành dự kiến đáp ứng cho khoảng 52.000 chỗ ở cho công nhân lao động. Để tập trung đẩy mạnh thu hút đầu tư xây dựng nhà ở công nhân trên địa bàn Thành phố đã giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội soạn thảo Quy định về quản lý đầu tư xây dựng nhà ở công nhân trên địa bàn thành phố.

đ) Về giải quyết nhà ở cho sinh viên

Thực hiện Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp. Thành phố Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh mục cho 10 dự án nhà ở cho sinh viên được đầu tư từ nguồn trái phiếu Chính phủ, với tổng mức đầu tư là 3.164 tỷ đồng, trong đó chi phí nội thất và dự phòng phí là 655,63 tỷ đồng. Cho đến nay, các dự án này đang gấp rút triển khai để kịp hoàn thành bàn giao đúng tiến độ. Tổng số vốn trái phiếu Chính phủ đã phân bổ cho 10 dự án này là 1.164,24 tỷ đồng (năm 2009 phân bổ 625 tỷ đồng, năm 2010: 160 tỷ đồng, năm 2011: 379,24 tỷ đồng). Trong đó, có 2 dự án cụm ký túc xá tập trung là dự án khu nhà ở sinh viên cụm trường tại khu đô thị mới Pháp Vân- Tứ Hiệp với tổng mức đầu tư 1.492,5 tỷ đồng, dự án khu nhà ở sinh viên cụm trường tại khu đô thị mới Mỹ Đình II- Từ Liêm tổng mức đầu tư 979 tỷ đồng, dự kiến khi hoàn thành sẽ đáp ứng cho khoảng 50.000 sinh viên.

e) Về giải quyết nhà ở cho đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam...)

Hà Nội hiện có khoảng 35.000 người nhiễm và phơi nhiễm dioxin, trong đó có khoảng 10.000 người bị nhiễm do trực tiếp tham gia chiến đấu. Đặc biệt, có khoảng 300 hộ gia đình ở Hà Nội có từ 3 nạn nhân da cam trở lên hiện còn

sống. Tuy nhiên, đến thời điểm này mới có khoảng 16.000 nạn nhân chất độc da cam ở Hà Nội được hưởng các chế độ chính sách hỗ trợ của nhà nước, chiếm khoảng 45%. Đời sống của đại bộ phận nạn nhân chất độc da cam rất khó khăn về nhà ở, vì vậy Thành phố cần có cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất đai, vay vốn ưu đãi, cho thuê nhà ở, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế hỗ trợ nhà tình nghĩa, nhà tình thương...

9. Sự đóng góp của lĩnh vực nhà ở đối với phát triển kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội, xóa đói giảm nghèo ngày càng được khẳng định

Phát triển nhà ở 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. Đến nay thị trường bất động sản nhà ở của Thành phố đã có những bước phát triển đáng kể, dần khẳng định là động lực, đầu kéo góp phần thúc đẩy các thị trường khác phát triển nhanh như: thị trường lao động, thị trường vật liệu xây dựng, các vật liệu điện, đồ gỗ, nội thất...

Qua thống kê cho thấy, hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng đã góp phần làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Lĩnh vực nhà ở cũng thu hút một lượng lớn lao động, góp phần tạo công ăn, việc làm, đặc biệt là lực lượng lao động nông nhân. Theo tính toán để xây dựng 1 m² nhà ở cần từ 17 - 25 công lao động, chưa kể lao động sản xuất các loại vật liệu xây dựng; mỗi một khối nhà chung cư khi đưa vào sử dụng sẽ tạo thêm trung bình 10 chỗ làm việc mới cho công tác dịch vụ quản lý vận hành.

Những tiến bộ trong lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là các chính sách hỗ trợ nhà ở cho khu vực nông thôn, cho các đối tượng có công với cách mạng ở Thành phố đã góp phần quan trọng vào Chương trình xóa đói, giảm nghèo trong thời gian vừa qua.

III.4. Những tồn tại, bất cập

1. Về Quy hoạch xây dựng và thông tin về quy hoạch:

Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 mới được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Thành phố cần triển khai một khối lượng công việc rất lớn và phức tạp để thực hiện Quy hoạch chung xây dựng nêu trên, vì vậy cũng cần có thời gian để lập khoảng 38 quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn. Các cơ quan truyền thông của Thành phố chưa có hình thức thiết thực và kịp thời thông tin về những quy hoạch mới được ban hành.

2. Về cơ chế, chính sách huy động nguồn lực từ đất đai

Thành phố chưa có cơ chế đặc thù tạo quỹ đất sạch, khai thác có hiệu quả quỹ 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. Theo quy định của pháp luật về nhà ở, đối với dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên, Chủ đầu tư

phải dành tối thiểu 20% diện tích đất xây dựng nhà ở để xây dựng nhà ở xã hội, tuy nhiên việc dành quỹ đất cho nhà ở xã hội của Thành phố có nơi chưa đủ tỷ lệ theo quy định hoặc chưa sử dụng quỹ đất này đúng mục đích cho phát triển nhà ở xã hội mà bố trí đất cho tái định cư hoặc theo nhu cầu khác của Thành phố.

3. Về vốn đầu tư xây dựng và tài chính cho nhà ở

Đến nay, 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. Ngoài ra, Thành phố chưa có những cơ chế, chính sách đặc thù hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở, đồng thời nghiên cứu phát triển những 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, nhất là nhà ở khu vực nông thôn theo quy hoạch hoặc chưa nghiên cứu các hình thức huy động vốn trung hạn và các hình thức khác cho phát triển nhà ở.

4. 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; chưa xây dựng được 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; chưa 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. Ngoài ra, công tác quản lý chất lượng trong khâu khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở chưa đạt yêu cầu; chưa gắn phát triển nhà ở với khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu.

5. Về phát triển, quản lý sử dụng nhà ở

Việc rà soát các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đang triển khai trên địa bàn Thành phố và quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở chưa được làm thường xuyên cũng như chưa kịp thời rà soát lại các dự án nhà ở, khu đô thị mới, dự án cải tạo chung cư cũ 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. Mặt khác, chưa có những cơ chế, chính sách đột phá 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.

Chưa nghiên cứu đa dạng hoá cơ cấu diện tích căn hộ; chưa xây dựng chỉ số thị trường bất động sản làm công cụ để định hướng, điều tiết thị trường trên địa bàn Thành phố; chưa thường xuyên và kịp thời cung cấp thông tin về quy hoạch phát triển nhà ở, các dự án nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn cũng như chưa đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài ra, chưa có chế tài và sử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi; chưa kiểm tra định kỳ và đột xuất 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. Chưa có quy định về 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

6. Về hoàn thiện hệ thống tổ chức quản lý và phát triển nhà ở

Chưa 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. 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 của Thành phố tuy đã được quan tâm, tuy nhiên chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn. Mặt khác, chưa tổ chức được các doanh nghiệp đầu tư và phát triển nhà ở của Thành phố có đủ sức mạnh đảm nhiệm các dự án lớn về nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê, cho thuê mua đầu tư xây dựng nhà ở từ ngân sách thành phố.

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. Chưa có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan trong công tác quản lý và phát triển nhà ở thành phố.

7. Về cải cách thủ tục hành chính

Mặc dù Thành phố đã quan tâm chỉ đạo sát sao về cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đầu tư xây dựng nhưng các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng còn phức tạp, rườm rà, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, 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 xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt cũng như chưa đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực cấp giấy phép đầu tư, xây dựng để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường. Ngoài ra, chưa quyết liệt rà soát loại bỏ, hạn chế tuyệt đối các loại giấy phép, phí, lệ phí tự đặt ra trong thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và đầu tư xây dựng nhà ở của người dân.

8. Về công tác tuyên truyền chính sách, pháp luật về nhà ở

Chưa thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, chưa có các hình thức thiết thực, phong phú để tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi nhận thức, tập quán từ sở hữu nhà ở chuyên sang

hình thức thuê nhà, từ ở nhà riêng lẻ chuyển sang ở căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị.

III.5. Nguyên nhân của những tồn tại

1. Nguyên nhân chủ quan

a) 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, gây khó khăn cho người dân trong quá trình sử dụng.

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

c) Cải cách thủ tục hành chính còn chậm.

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

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

2. Nguyên nhân khách quan

a) Xuất phát điểm của nền kinh tế còn thấp.

b) Số lượng và đối tượng cần giải quyết nhà ở tập trung quá lớn.

c) Nhà ở là lĩnh vực phức tạp, có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của nền kinh tế, giải quyết vấn đề nhà ở phải phù hợp với điều kiện kinh tế của đất nước trong từng thời kỳ.

III.6. Bài học kinh nghiệm

1. Kiên quyết xóa bỏ cấp về nhà ở, thực hiện xã hội hóa 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; hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở.

2. 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.

3. 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.

Chương II

NHU CẦU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

I. Nhu cầu về nhà ở của thành phố Hà Nội đến năm 2030

I.1. Một số định hướng và các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Định hướng chính về phát triển về kinh tế - xã hội

- Tại tại điểm a khoản 2 Mục II của 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 12-13%/năm, thời kỳ 2016 – 2020 đạt khoảng 11 – 12% và thời kỳ 2021 – 2030 đạt khoảng 9,5 – 10%".

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

Kinh nghiệm của nước ngoài và một số địa phương ở nước ta cho thấy, tốc độ phát triển nhà ở tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GDP, đồng thời 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 đó. Định hướng nêu trên là một trong những cơ sở để xác định quỹ nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn sắp tới.

- Tại tại điểm c khoản 2 Mục II của Quyết định số 1081/2011/QĐ-TTg nêu trên đã xác định:

"Nâng diện tích nhà ở lên 23 m²/người – 24 m²/người vào năm 2015 và 25-30m²/người vào năm 2020 (tính trung bình cả đô thị và nông thôn)

2. Dự báo về dân số, tốc độ đô thị hoá

- Về dân số, tại điểm b khoản 2 Mục II của 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 đã nêu rõ:

"Quy mô dân số đến năm 2015 đạt 7,2 - 7,3 triệu người, năm 2020 khoảng 7,9 - 8,0 triệu người, đến năm 2030 khoảng 9,2 triệu người".

- Về tốc độ đô thị hoá, tại điểm b khoản 2 Mục II của Quyết định nêu trên đã dự kiến:

"Tỷ lệ đô thị hoá năm 2015 đạt 46 - 47%, năm 2020 đạt 58 - 60%, đến năm 2030 đạt khoảng 65 - 68%".

Những dự báo về mức tăng dân số, tốc độ đô thị hoá nêu trên là một trong những cơ sở quan trọng để xác định các chỉ tiêu nhà ở trong từng giai đoạn.

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

- Phấn đấu chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người của thành phố vượt chỉ tiêu quốc gia⁽¹⁾ khoảng 5% trong từng thời kỳ. Cụ thể: đến năm 2015 là 23,1m²/người, đến năm 2020 là 26,3m²/người, đến năm 2030 là 31,5m²/người; đồng thời 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⁽²⁾;

- Từng bước giải quyết nhu cầu nhà ở của các đối tượng chính sách 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 nhà ở thương mại;

I.2. Cơ sở tính toán

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 quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở). Cụ thể là:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế, xã hội trên địa bàn;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân;

- Căn cứ vào thực trạng nhà ở thành phố Hà Nội năm 2011 để tính toán nhu cầu nhà ở theo quy mô dân số đô thị và tỷ lệ đô thị hoá đến năm 2015, đến năm 2020 và đến năm 2030;

- Căn cứ vào diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2011 và chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người đến năm 2015, đến năm 2020 và đến năm 2030;

(1) Theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 thì chỉ tiêu nhà ở quốc gia đến năm 2015 là 22,0m²/người, đến năm 2020 là 25,0m²/người, đến năm 2030 là 30,0m²/người.

(2) 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.

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của thành phố Hà Nội với dự kiến mỗi ha đất dành cho phát triển khu công nghiệp sẽ tạo việc làm cho khoảng 120 công nhân.

- Căn cứ mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh (tốc độ tăng trưởng GDP bình quân hàng năm trong từng giai đoạn phát triển).

2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở do dân tự xây dựng, nhà ở công vụ (kể cả nhà ở công vụ cho giáo viên theo quy định), nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở và nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, trung học chuyên nghiệp; công nhân khu công nghiệp thuê để ở. Cụ thể:

- Nhà ở thương mại là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

- Nhà ở do dân tự xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình theo các hình thức tự xây dựng nhà ở, thuê các tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở hoặc hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở;

- Nhà ở công vụ cho thuê để phục vụ cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang (của thành phố) thuộc diện được điều động, luân chuyển công tác trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở và được tính toán theo tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ và số lượng đối tượng có nhu cầu sử dụng nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác; nhà ở công vụ cho giáo viên phục vụ cho đối tượng là giáo viên ở các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn;

- Nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội (bao gồm: 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; hộ người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam) có khó khăn về nhà ở; nhà ở cho sinh viên phục vụ cho các đối tượng là học sinh, sinh viên, (gọi chung là sinh viên) tại các cơ sở đào tạo theo quy định tại Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê; nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo quy định tại Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ;

- Nhà ở tái định cư được dự báo thông qua định hướng phát triển hạ tầng đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển các khu công nghiệp và xây dựng lại các khu chung cư cũ bị hư hỏng, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng;

3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở:

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở do các hộ dân tự huy động.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang của địa phương sử dụng bằng nguồn vốn ngân sách của Thành phố; nguồn vốn xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên được sử dụng từ nguồn vốn ngân sách trung ương huy động từ trái phiếu Chính phủ và ngân sách của Thành phố theo quy định của Quyết định số 20/2008/QĐ-TTg về việc phê duyệt Đề án kiên cố hoá trường, lớp học và nhà ở công vụ cho giáo viên giai đoạn 2008 - 2012.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng nguồn vốn của các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội, của các doanh nghiệp và một phần ngân sách của địa phương. Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ từ vốn ngân sách trung ương và ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật; nguồn vốn xây dựng nhà ở sinh viên do ngân sách trung ương cấp và nguồn vốn ngân sách của địa phương theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ; nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân được huy động theo phương thức xã hội hóa quy định tại Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

- Nhà ở tái định cư được sử dụng từ nguồn vốn bồi thường giải phóng mặt bằng và một phần từ nguồn vốn ngân sách của địa phương.

- Vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước do khai thác đấu giá đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất...

Ngoài các nguồn vốn dùng trong phát triển nhà ở nêu trên, còn có nguồn vốn do các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh sử dụng để chỉnh trang, cải tạo nhà ở.

I.3. Nhu cầu về nhà ở thành phố Hà Nội đến năm 2030

Các số liệu khảo sát và dự báo các chỉ tiêu về nhà ở trong từng giai đoạn của toàn thành phố Hà Nội được tính toán cụ thể như sau:

CHỈ TIÊU CHÍNH VỀ DÂN SỐ VÀ NHÀ Ở

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2011			Năm 2015			Năm 2020			Năm 2030		
		Diện tích	Dân số	B quân	Diện tích	Dân số	B quân	Diện tích	Dân số	B quân	Diện tích	Dân số	B quân
		nhà ở (m ²)	(người)	(m ² /ng)	nhà ở (m ²)	(người)	(m ² /ng)	nhà ở (m ²)	(người)	(m ² /ng)	nhà ở (m ²)	(người)	(m ² /ng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
	Tổng cộng toàn tỉnh	146.723.447	6.820.168	21,5	166.320.000	7.200.000	23,1	207.375.000	7.900.000	26,3	283.500.000	9.000.000	31,5
	Vùng đô thị	73.588.534	2.893.083	25,4	89.148.528	3.348.000	26,6	134.672.977	4.700.500	28,7	200.550.924	5.940.000	33,8
	Vùng nông thôn	73.134.913	3.927.085	18,6	77.171.472	3.852.000	20,0	72.702.022	3.199.500	22,7	82.949.075	3.060.000	27,1
1	Quận Đống Đa	11.218.307	387.600	28,9	11.268.236	374.360	30,1	11.289.819	349.530	32,3	11.327.168	315.520	35,9
2	Quận Ba Đình	5.667.232	233.450	24,3	5.709.655	220.450	25,9	5.726.685	195.450	29,3	5.773.761	161.730	35,7
3	Quận Hoàn Kiếm	2.457.529	152.490	16,1	2.485.525	142.030	17,5	2.492.739	117.030	21,3	2.499.504	83.040	30,1
4	Quận Hai Bà Trưng	6.363.971	312.120	20,4	6.429.360	299.040	21,5	6.457.668	273.630	23,6	6.477.300	239.900	27,0
5	Quận Long Biên	5.996.361	241.740	24,8	7.285.300	273.849	26,6	9.250.985	330.826	28,0	14.156.202	439.823	32,2
6	Quận Tây Hồ	4.176.814	141.984	29,4	4.683.307	150.271	31,2	5.417.418	164.861	32,9	7.275.120	187.839	38,7
7	Quận Hoàng Mai	9.694.454	353.838	27,4	10.812.323	374.490	28,9	12.689.697	410.899	30,9	16.641.691	468.113	35,6
8	Quận Cầu Giấy	8.071.163	243.474	33,2	9.009.165	257.685	35,0	10.335.251	282.737	36,6	13.609.205	322.106	42,3
9	Quận Thanh Xuân	6.967.267	240.516	29,0	7.782.954	254.554	30,6	8.941.238	279.302	32,0	11.813.739	318.192	37,1
10	Quận Hà Đông	5.803.278	246.738	23,5	6.645.697	261.139	25,4	8.768.572	286.528	30,6	11.591.348	326.424	35,5
11	Thị xã Sơn Tây	2.513.176	130.365	19,3	2.943.220	137.974	21,3	3.947.598	151.388	26,1	5.849.782	172.467	33,9
	Đô thị	1.459.653	68.833	21,2	1.680.135	72.850	23,1	2.182.645	79.933	27,3	3.046.140	91.063	33,5
	Nông thôn	1.053.524	61.532	17,1	1.263.086	65.124	19,4	1.764.953	71.455	24,7	2.803.642	81.405	34,4
12	Huyện Thạch Thất	3.148.438	185.946	16,9	3.716.785	197.167	18,9	5.066.528	216.336	23,4	7.514.986	246.458	30,5
	Đô thị	97.833	5.283	18,5	247.863	12.220	20,3	2.077.825	84.745	24,5	3.554.755	116.340	30,6
	Nông thôn	3.050.605	180.663	16,9	3.468.921	184.947	18,8	2.988.702	131.591	22,7	3.960.231	130.118	30,4
13	Huyện Sóc Sơn	5.050.411	296.490	17,0	5.837.876	314.390	18,6	7.825.436	344.955	22,7	11.178.559	392.987	28,4
	Đô thị	59.101	3.165	18,7	149.175	7.329	20,4	2.991.476	121.589	24,6	5.827.927	190.082	30,7
	Nông thôn	4.991.310	293.325	17,0	5.688.700	307.061	18,5	4.833.959	223.366	21,6	5.350.631	202.905	26,4
14	Huyện Quốc Oai	2.399.307	168.402	14,2	2.799.209	178.569	15,7	3.768.058	195.930	19,2	5.448.815	223.211	24,4
	Đô thị	197.943	12.630	15,7	466.194	27.036	17,2	1.637.709	77.578	21,1	3.066.822	115.151	26,6

	Nông thôn	2.201.365	155.772	14,1	2.333.015	151.533	15,4	2.130.350	118.351	18,0	2.381.993	108.060	22,0
15	Huyện Ba Vì	3.497.388	255.881	13,7	4.080.311	271.330	15,0	5.492.570	297.709	18,4	7.942.550	339.162	23,4
	Đô thị	187.665	12.533	15,0	441.987	26.828	16,5	2.201.217	108.907	20,2	3.769.477	147.826	25,5
	Nông thôn	3.309.724	243.348	13,6	3.638.324	244.502	14,9	3.291.352	188.802	17,4	4.173.074	191.336	21,8
16	Huyện Từ Liêm	14.234.172	437.988	32,5	15.870.049	463.991	34,2	18.135.014	509.101	35,6	23.655.167	579.989	40,8
	Đô thị	1.078.456	30.168	35,7	2.420.633	64.516	37,5	9.002.557	231.577	38,9	16.173.095	367.983	44,0
	Nông thôn	13.155.716	407.820	32,3	13.449.415	399.475	33,7	9.132.457	277.525	32,9	7.482.072	212.006	35,3
17	Huyện Đan Phượng	2.391.784	151.283	15,8	2.790.432	160.416	17,4	3.740.461	176.012	21,3	5.343.212	200.520	26,6
	Đô thị	148.223	8.583	17,3	347.486	18.374	18,9	1.502.024	65.010	23,1	2.531.413	87.918	28,8
	Nông thôn	2.243.561	142.700	15,7	2.442.946	142.043	17,2	2.238.437	111.003	20,2	2.811.799	112.602	25,0
18	Huyện Thanh Trì	3.786.867	208.896	18,1	4.820.500	239.298	20,1	7.164.952	308.800	23,2	11.352.558	401.600	28,3
	Đô thị	294.534	14.770	19,9	1.501.478	67.925	22,1	3.565.008	138.179	25,8	6.875.527	221.078	31,1
	Nông thôn	3.492.333	194.126	18,0	3.319.022	171.373	19,4	3.599.944	170.621	21,1	4.477.031	180.522	24,8
19	Huyện Đông Anh	7.365.600	357.510	20,6	8.950.100	396.735	22,6	12.412.367	480.550	25,8	18.511.147	593.400	31,2
	Đô thị	535.278	23.690	22,6	2.130.283	87.001	24,5	5.325.385	186.856	28,5	12.507.416	370.042	33,8
	Nông thôn	6.830.322	333.820	20,5	6.819.817	309.734	22,0	7.086.982	293.694	24,1	6.003.731	223.358	26,9
20	Huyện Gia Lâm	5.425.228	243.984	22,2	6.680.700	276.469	24,2	9.450.448	343.600	27,5	14.434.126	443.100	32,6
	Đô thị	859.982	35.159	24,5	2.795.626	111.528	25,1	4.218.924	148.032	28,5	8.241.539	243.113	33,9
	Nông thôn	4.565.247	208.825	21,9	3.885.074	164.941	23,6	5.231.524	195.568	26,8	6.192.587	199.987	31,0
21	Huyện Chương Mỹ	4.659.936	301.614	15,5	5.436.625	319.823	17,0	7.318.325	350.917	20,9	10.454.156	399.779	26,1
	Đô thị	663.145	39.020	17,0	1.561.835	83.526	18,7	2.838.690	124.003	22,9	5.564.861	193.868	28,7
	Nông thôn	3.996.792	262.594	15,2	3.874.790	236.297	16,4	4.479.636	226.914	19,7	4.889.295	205.911	23,7
22	Huyện Hoài Đức	3.626.839	202.368	17,9	4.437.506	230.659	19,2	6.938.080	291.950	23,8	11.003.040	388.000	28,4
	Đô thị	104.438	5.325	19,6	924.760	44.247	20,9	2.729.925	110.078	24,8	5.761.159	192.681	29,9
	Nông thôn	3.522.402	197.042	17,9	3.512.746	186.412	18,8	4.208.155	181.872	23,1	5.241.881	195.319	26,8
23	Huyện Mê Linh	3.390.706	201.960	16,8	3.995.789	213.950	18,7	5.440.522	234.751	23,2	8.049.233	267.438	30,1
	Đô thị	468.663	25.377	18,5	1.097.667	54.271	20,2	2.066.420	84.521	24,4	3.689.049	121.081	30,5
	Nông thôn	2.922.043	176.583	16,5	2.898.122	159.679	18,1	3.374.102	150.230	22,5	4.360.184	146.357	29,8
24	Huyện Mỹ Đức	2.879.926	178.092	16,2	3.359.934	188.844	17,8	4.503.855	207.204	21,7	6.433.713	236.055	27,3

	Đô thị	112.470	6.323	17,8	140.968	7.236	19,5	1.671.696	70.240	23,8	2.843.014	95.856	29,7
	Nông thôn	2.767.455	171.769	16,1	3.218.966	181.608	17,7	2.832.159	136.964	20,7	3.590.699	140.198	25,6
25	Huyện Phú Xuyên	3.366.385	186.762	18,0	3.891.275	198.037	19,6	5.216.097	217.291	24,0	7.359.531	247.547	29,7
	Đô thị	286.422	14.526	19,7	357.332	16.624	21,5	2.073.006	79.784	26,0	3.786.324	117.664	32,2
	Nông thôn	3.079.963	172.236	17,9	3.533.943	181.413	19,5	3.143.090	137.507	22,9	3.573.207	129.883	27,5
26	Huyện Phúc Thọ	2.480.046	166.056	14,9	2.893.405	176.081	16,4	3.894.857	193.200	20,2	5.563.765	220.101	25,3
	Đô thị	120.103	7.311	16,4	151.231	8.367	18,1	1.579.777	71.389	22,1	2.696.117	97.166	27,7
	Nông thôn	2.359.943	158.745	14,9	2.742.174	167.715	16,4	2.315.080	121.811	19,0	2.867.648	122.936	23,3
27	Huyện Thanh Oai	3.053.487	175.236	17,4	3.529.590	185.815	19,0	4.731.272	203.881	23,2	6.675.479	232.269	28,7
	Đô thị	116.654	6.086	19,2	145.535	6.965	20,9	1.767.120	69.964	25,3	2.988.652	95.543	31,3
	Nông thôn	2.936.833	169.150	17,4	3.384.055	178.850	18,9	2.964.153	133.916	22,1	3.686.827	136.727	27,0
28	Huyện Thường Tín	3.768.818	229.807	16,4	4.396.981	243.681	18,0	5.893.975	267.373	22,0	8.419.486	304.602	27,6
	Đô thị	128.725	7.143	18,0	161.341	8.175	19,7	2.095.561	86.915	24,1	3.523.886	118.813	29,7
	Nông thôn	3.640.093	222.664	16,3	4.235.641	235.506	18,0	3.798.415	180.457	21,0	4.895.601	185.789	26,4
29	Huyện Ứng Hoà	3.268.555	187.578	17,4	3.778.191	198.903	19,0	5.064.512	218.240	23,2	7.145.656	248.628	28,7
	Đô thị	252.871	13.207	19,1	315.476	15.115	20,9	1.775.940	70.389	25,2	2.938.711	94.047	31,2
	Nông thôn	3.015.683	174.371	17,3	3.462.715	183.788	18,8	3.288.572	147.852	22,2	4.206.944	154.582	27,2

1. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân và tổng diện tích nhà ở

Đến năm 2015, dân số của thành phố dự kiến là 7.200.000 người; đến năm 2020, dân số dự kiến là 7.900.000 người; đến năm 2030 dân số dự kiến là 9.000.000 người.

Bảng 1. Dân số năm 2011 dự kiến đến năm 2030

Năm 2011 (người)	Năm 2015 (người)	Năm 2020 (người)	Năm 2030 (người)
6.820.168	7.200.000	7.900.000	9.000.000

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

Chỉ tiêu nhà ở của quốc gia đến năm 2015 là 22,0 m²/người, đến năm 2020 là 25,0 m²/người và đến năm 2030 là 30,0 m²/người. Qua khảo sát và tổng hợp số liệu trên địa bàn thành phố Hà Nội cho thấy, tính đến cuối năm 2011, diện tích nhà ở bình quân của thành phố là 21,5 m²/người.

Như vậy, Thành phố phấn đấu đạt chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở đến năm 2015 là 23,1m²/người, đến năm 2020 là 26,3m²/người, đến năm 2030 là 31,5m²/người.

Trong giai đoạn từ năm 2012 đến 2015 mỗi năm tăng chỉ tiêu bình quân diện tích gần 0,4 m²/người, từ năm 2016 đến 2020 mỗi năm tăng 0,63 m²/người và từ năm 2021 đến 2030 mỗi năm tăng gần 0,53 m²/người.

Bảng 2. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân so với chỉ tiêu nhà ở quốc gia

Chỉ tiêu nhà ở của TP (m ² /người)				Chỉ tiêu nhà ở quốc gia (m ² /người)		
Năm 2011	Năm 2015	Năm 2020	Năm 2030	Năm 2015	Năm 2020	Năm 2030
21,5	23,1	26,3	31,5	22,0	25,0	30,0

b) Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu

Phấn đấu 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 m²/người, đến năm 2020 là 8,5 m²/người, đến năm 2030 là 12,6 m²/người.

c) Chỉ tiêu về tổng diện tích nhà ở

Căn cứ vào dân số dự kiến và chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở nêu trên thì tổng diện tích nhà ở của thành phố đến năm 2015 là 166.320.000 m² sàn; đến năm 2020 là 207.375.000 m² sàn; đến năm 2030 là 283.500.000 m² sàn.

Tuy chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở tăng không nhiều nhưng tổng diện tích nhà ở tăng với số lượng đáng kể.

Bảng 3. Chỉ tiêu về tổng diện tích nhà ở

Năm 2011 (m ² sàn)	Năm 2015 (m ² sàn)	Năm 2020 (m ² sàn)	Năm 2030 (m ² sàn)
146.723.447	166.320.000	207.375.000	283.500.000

2. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở tăng thêm cho toàn thành phố

Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm trong từng giai đoạn của thành phố

Bảng 4. Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Các chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2011 (m ² sàn)	Năm 2015 tăng thêm (m ² sàn)	Năm 2020 tăng thêm (m ² sàn)	Năm 2030 tăng thêm (m ² sàn)
Nhu cầu	146.723.447	19.596.553	41.055.000	76.125.000
- Do tăng DS		8.171.397	16.170.000	28.875.000
- Do tăng DTBQ		11.425.157	24.885.000	47.250.000

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

Dự kiến đưa ra các chỉ tiêu về nhà ở theo thứ tự ưu tiên cho từng nhóm đối tượng chính sách như sau:

a) 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 m²/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 m² sàn nhà ở, đáp ứng 200.000 chỗ ở (*Thành phố hiện đang triển khai 10 dự án mới đáp ứng cho khoảng 43.500 sinh viên tương ứng khoảng 260.000 m²*).

- Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 800.000 m² 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 m² 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.

b) Nhà ở công nhân

Dự kiến diện tích cần xây dựng theo từng giai đoạn với diện tích bình quân khoảng 10 m²/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 m² sàn nhà ở, đáp ứng 300.000 chỗ ở (*Thành phố hiện đang triển khai các dự án mới đáp ứng cho khoảng 56.000 công nhân, tương ứng khoảng 536.000 m²*).

- Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 4000.000 m² sàn nhà ở, đáp ứng 400.000 chỗ ở.

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

c) 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, dự kiến 30% trên tổng số cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở, khoảng 3.200.000 m² sàn nhà ở, đáp ứng 45.000 căn hộ (*Thành phố hiện đang triển khai 14 dự án với khoảng 15.400 căn hộ tương ứng với 1.240.000 m²*).

- Giai đoạn 2016 - 2020, cần khoảng 5.000.000 m² sàn nhà ở, đáp ứng 72.000 căn hộ.

- Giai đoạn 2021 - 2030, thành phố cần khoảng 2.500.000 m² sàn nhà ở, 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.

d) 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 dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 1.400 m².

- Giai đoạn 2016 - 2020 dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 2.100 m².

- Giai đoạn 2021 - 2030 dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 3.500 m².

đ) Nhà ở thương mại

- *Giai đoạn 2012 – 2015 tạm ngừng, không phát triển thêm nhà ở thương mại.*

- Giai đoạn 2016 - 2020 dự kiến chiếm tỷ trọng 35%, tương ứng khoảng 14.400.000 m².

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

e) 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, tương ứng 2.000.000 m² sàn⁽³⁾ (Thành phố hiện đang triển khai 29 dự án với khoảng 6.400 căn hộ tương ứng khoảng 510.000 m² sàn).

- Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu cần khoảng 35.000 căn hộ phục vụ phục vụ tái định cư trên địa bàn, tương 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.

g) 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.

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

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:

a) 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, chưa có nhu cầu nhà ở thương mại.

- Giai đoạn 2016 - 2020, nhu cầu khoảng 2.900.000 m² sàn.

- Giai đoạn 2021 - 2030, nhu cầu khoảng 9.100.000 m² sàn.

b) 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.

c) 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.

³ 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 2021 - 2030, nhu cầu khoảng 18.600.000 m² sàn.

5. 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.

6. Chỉ tiêu nhà ở cho thuê trong các dự án phát triển nhà ở 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.

7. 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.

8. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách và có nguồn gốc 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.

9. 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.

- Chỉnh 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 chỉnh 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.

10. 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.

3.10. Khả năng thực hiện xây dựng nhà ở xã hội đến năm 2015:

Do việc huy động nguồn lực từ ngân sách Trung ương, ngân sách Thành phố cũng như của các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2015 theo dự kiến rất khó khăn, nên thành phố Hà Nội dự kiến thực hiện xây dựng khoảng 4.800.000 m² sàn nhà ở xã hội, 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.

11. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở

a) Chỉ tiêu về nâng cao chất lượng nhà ở

Bảng 6

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Nhà ở kiên cố	88,56%	89,74%	91,21%	93,23%
2	Nhà ở bán kiên cố	11,12%	10,00%	8,79%	6,77%
3	Nhà ở thiếu kiên cố	0,26%	0,21%	0,00%	0,00%
4	Nhà ở đơn sơ	0,06%	0,05%	0,00%	0,00%
Tổng		100,00%	100,00%	100,0%	100,00%

Như vậy, đến năm 2020, Thành phố phấn đấu xóa nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

Bảng 7

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật				
a	Cấp nước	98,98%	99,2%	99,3%	100%
b	Thoát nước	74,41%	80%	90%	100%
c	BT hoá giao thông	75,58%	81%	92%	100%
d	Cấp điện lưới	99,94%	99,99%	100%	100%
đ	Thu gom rác thải	80,24%	84%	92%	100%
2	Công trình hạ tầng xã hội				
a	Y tế	83,86%	87%	93%	100%
b	Giáo dục	78,17%	82%	88%	100%
c	Văn hoá	78,66%	83%	90%	100%
d	Thương mại	73,48%	80%	87%	100%

I.4. Một số chỉ tiêu về nhà ở chủ yếu của các đơn vị hành chính của thành phố Hà Nội

Thành phố Hà Nội có 29 đơn vị hành chính, bao gồm 10 quận, 01 thị xã và 18 huyện. Chỉ tiêu chủ yếu về nhà ở của từng đơn vị hành chính bao gồm chỉ tiêu về diện tích nhà ở, diện tích bình quân và chỉ tiêu diện tích nhà ở cần tăng thêm, được tính toán cụ thể (Chi tiết tại Phụ lục số 2 kèm theo Báo cáo này).

II. Định hướng phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội đến năm 2030

II.1. Quan điểm

- 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).

II.2. Mục tiêu

1. Mục tiêu chung

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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. 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 m² sàn nhà ở, tương ứng 200.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 600.000 m², đáp ứng cho 100.000 chỗ ở cho sinh viên.

+ Nhu cầu về nhà ở công nhân cần khoảng 3.000.000 m² sàn nhà ở, tương ứng 300.000 chỗ ở. Thành phố dự kiến thực hiện khoảng 1.500.000 m², 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.

II.3. Phương hướng phát triển nhà ở thành phố Hà Nội

1. 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 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.

Trên cơ sở Quy hoạch chung nêu trên, Thành phố triển khai 38 quy hoạch phân khu tại Đô thị trung tâm, trong đó giai đoạn đầu bao gồm 17 quy hoạch phân khu với khu vực nội đô lịch sử, nội đô mở rộng, chuỗi khu đô thị phía Đông đường vành đai 4 và chuỗi khu đô thị phía Bắc sông Hồng (với các chỉ tiêu phát triển chính như: dân số, mật độ cư trú, đất dân dụng, đất đơn vị ở). Trong đó các chỉ tiêu được dự báo đến năm 2030 như sau:

- Chỉ tiêu về dân số thấp nhất là phân khu H1 (khu nội đô lịch sử) khoảng 800.000 người và cao nhất là chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng khoảng 1.700.000 người.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở thấp nhất là phân khu H1 khoảng 18 m²/người - 20 m²/người và cao nhất là phân khu N6 khoảng 97 m²/người.

Một số phân khu như S1, N1, N11 phát triển theo hướng khu vực sinh thái. Phân khu S2 khu vực trục Hồ Tây - Ba Vì được tổ chức không gian cao tầng. Phân khu N4, N5, N7, N8 khu vực đô thị phục vụ khu công nghiệp Bắc Thăng Long, khu vực trục Nhật Tân - Nội Bài tổ chức không gian cao tầng và đô thị kề cận khu công nghiệp Nguyên Khê - Đông Anh, tập trung quy hoạch xây dựng nhà ở công nhân.

Nhìn chung, phát triển nhà ở theo hướng sau:

- a) Khu vực đô thị trung tâm theo hướng mở rộng về phía Tây, Nam đến đường vành đai 4, phía Bắc đến khu vực Mê Linh, Đông Anh, phía Đông đến khu vực Gia Lâm, Long Biên.

- b) Khu nội đô lịch sử (giới hạn phía Nam sông Hồng đến đường vành đai 2) phát triển để bảo tồn, tôn tạo khu phố cổ, khu phố cũ tạo cảnh quan không gian sống độc đáo với nhiều nét văn hóa truyền thống, đồng thời thực hiện dẫn dân phố cổ ra khu vực ngoại thành, giảm mật độ dân số khu nội đô theo quy hoạch.

- c) Khu nội đô mở rộng (giới hạn từ đường vành đai 2 đến sông Nhuệ)

Là khu vực phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm văn hóa, dịch vụ thương mại có sức thu hút đối với người dân khu nội đô lịch sử tới sinh sống và làm việc.

- d) Khu vực mở rộng phía Nam sông Hồng (từ sông Nhuệ đến đường vành đai 4)

Khu vực này bao gồm các chuỗi đô thị như Đan Phượng, Hoài Đức, Hà Đông... được ngăn cách với khu vực nội đô bằng vùng đệm vành đai xanh sông

Nhuệ, bao gồm các khu phát triển dân cư mới với các nhà chung cư cao tầng đồng bộ và hiện đại, các trung tâm văn hóa, dịch vụ thương mại, tài chính của vùng và của quốc gia

đ) Khu vực mở rộng phía Bắc sông Hồng (đến Nam sông Cà Lồ)

Phát triển khu đô thị mới gắn với phát triển dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế, công nghệ cao...kết hợp với bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa truyền thống khu di tích Cổ Loa, đầm Vân Trì.

è) Khu vực hai bên bờ sông Hồng là trục không gian cảnh quan trung tâm của Thủ đô, bố trí các công viên, công trình văn hóa, giải trí lớn. Quy hoạch xây dựng một số nhà cao tầng tạo điểm nhấn, cảnh quan đẹp ven hai bờ sông (trừ đoạn tuyến sông Hồng đi qua Tứ Liên không xây dựng nhà cao tầng làm ảnh hưởng cảnh quan kết nối Hồ Tây và Cổ Loa).

g) Các đô thị vệ tinh

Hình thành các khu đô thị vệ tinh, trong đó phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình kết cấu hạ tầng theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được phê duyệt nhằm dẫn dân cư khu vực các quận nội thành, đảm bảo phát triển bền vững. Các đô thị vệ tinh này có chức năng hỗn hợp và đặc thù riêng, hoạt động tương đối độc lập để hỗ trợ và chia sẻ với đô thị trung tâm các chức năng về dịch vụ, nhà ở...

2. Phương hướng cụ thể

a) Đối với khu phố cổ

- Khu phố cổ Hà Nội, trong đó những ngôi nhà cổ có giá trị đặc biệt về lịch sử, văn hóa, kiến trúc gắn với các nghề truyền thống. Do đó, hướng phát triển nhà ở khu phố cổ đến năm 2020 cần được bảo tồn theo hướng giảm mật độ dân cư phố cổ từ 823 người/ha xuống còn 500 người/ha theo quy hoạch bảo tồn phố cổ đến năm 2020, dẫn dân phố cổ ra các khu vực ngoại thành, đồng thời quy hoạch bảo tồn tôn tạo không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của những ngôi nhà cổ này để khai thác thương mại và phát triển dịch vụ, du lịch.

- Đối với nhà ở trong công trình thuộc sở hữu nhà nước như di tích, công sở, trường học sau khi dẫn dân sẽ được quản lý theo quy hoạch bảo tồn phố cổ. Đối với nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, diện tích sau khi dẫn dân sẽ được chuyển nhượng cho những hộ trong cùng biển số nhà, hộ dân liền kề hoặc người có hộ khẩu trong khu phố cổ nhằm tránh làm tăng dân số trong khu phố cổ. Theo báo cáo của Ban quản lý phố cổ, để có đủ quỹ đất phục vụ dẫn dân phố cổ, đáp ứng di dời 6.550 hộ dân cần phải có trên 40 ha, trong đó giai đoạn 1 cần quỹ đất là 11,12 ha tại khu đô thị mới Việt Hưng để phục vụ dẫn 1.800 hộ dân phố cổ.

- Từ năm 2021 đến năm 2030, tập trung phát triển bảo tồn nâng cao chất lượng nhà ở phố cổ, đồng thời xây dựng cho được không gian văn hóa, lịch sử,

phục dựng lại những sinh hoạt của người dân phố cổ ngày xưa tạo nét đặc trưng phát triển các dịch vụ, du lịch gắn với không gian phố cổ.

b) Tại các khu phố cũ:

- Đối với các tuyến phố cũ trên địa bàn khu Nam quận Hoàn Kiếm, khu Đông quận Ba Đình và khu Bắc quận Hai Bà Trưng chiếm khoảng 400 ha (như phố Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Quang Trung, Ngô Quyền, Phan Chu Trinh, Điện Biên, Trần Phú, Phan Đình Phùng) có giá trị không gian cảnh quan và cấu trúc đặc trưng kiểu phố vườn sẽ bảo tồn, cải tạo, tái cấu trúc không gian đặc trưng thành phố vườn. Những ô phố khu vực này sẽ được khống chế mật độ xây dựng không quá 60%, đảm bảo không gian chiều cao tầng nhà không quá 6 tầng và khoảng lùi tối thiểu 3 m so với lớp ngoài cùng tiếp cận trực tiếp với các phố cũ. Đối với quỹ đất dôi dư sau khi di dời trụ sở các bộ ngành, bệnh viện, trường đại học sẽ ưu tiên cho các công trình có chức năng công cộng và tiện ích chung.

- Cải tạo chỉnh trang kiến trúc dọc phố cũ để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà, mái dốc và cửa cùng màu; nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị. Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng.

- Dừng việc xây dựng 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.

c) Tại các khu ở mới:

- Phát triển các khu đô thị mới, xây dựng mới các khu nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại tại thành phố.

- Dọc trên các tuyến đường chính xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng). Khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông thoáng.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế hoàn chỉnh, đồng bộ, đặc biệt là các hệ thống ngầm dưới đất; cần tính toán định hướng phát triển lâu dài, tạo không gian mở và khoảng lùi phù hợp để giảm thiểu ô nhiễm về giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác đến các đơn vị ở.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng, đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về kiến trúc mặt ngoài nhà.

- Phát triển nhà ở tại các trung tâm huyện, thị xã, thị trấn theo hướng sau đây:

+ Phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng nhà ở.

+ Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, việc thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường, cảnh quan đẹp.

+ Dành diện tích phù hợp cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở tạo môi trường sống trong sạch.

+ Xây dựng các khu nhà ở tái định cư tại chỗ để đáp ứng nhu cầu giải phóng mặt bằng của các công trình xây dựng trên địa bàn.

d) Phương hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở tại những điểm dân cư sản xuất thuần nông là 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.

- Phát triển nhà ở gắn với làng nghề truyền thống:

+ Quy hoạch phát triển 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.

+ Hạn chế tăng mật độ dân cư, xây dựng các khu dân dân, và đưa một phần các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp sang các vị trí khác để bảo tồn các làng nghề truyền thống. Giữ mật độ xây dựng thấp, hạn chế việc cải tạo để xây dựng nhà ở cao tầng, bổ sung xây dựng các công trình văn hoá, thương mại, dịch vụ gần vị trí các đường giao thông để phục vụ các hộ dân vừa phục vụ cho khách tham quan.

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

- Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch 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. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan của các khu vực xung quanh.

- 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.

- Nhà ở tại khu vực phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, đặc biệt là những khu vực gần đường giao thông thuận lợi phát triển dịch vụ thương mại, nhu cầu mua bán, chuyển nhượng đất ở, xây dựng nhà ở, ki ốt, công trình dịch vụ thương mại tăng cao. Do đó, cần phát triển nhà ở gắn với đảm bảo an sinh xã hội và bền vững.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn theo mô hình nông thôn mới.

+ 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.

+ Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp), sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai, sử dụng 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 thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các hộ gia đình nghèo, đồng bào ở các vùng sâu, vùng xa, khu vực có nhiều nguy cơ sạt lở. Hỗ trợ kinh phí làm nhà ở, giao đất tái định cư tại chỗ dân cư có tuyến đường mới hoặc mở rộng đi qua; cho vay vốn ưu đãi, trợ giúp về kỹ thuật và vật liệu xây dựng nhà ở.

Chương III

CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2030

I. Giải pháp chung

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

II. Các nhóm giải pháp

1. 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.

2. 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.

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

a) 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.

b) 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.

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

a) 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.

b) 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.

c) 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.

5. 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.

6. 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.

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

a) 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.

b) 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.

c) 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.

8. 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Trách nhiệm của UBND các cấp

I.1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

1. Chỉ đạo các Sở, Ban ngành có liên quan nghiên cứu lập Quỹ phát triển nhà ở của Thành phố; đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố 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;

2. 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;

3. Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, Ban ngành và UBND các quận, huyện.

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

1. Tổ chức 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.

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

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

1.3. Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Có trách nhiệm 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;

2. 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 lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn phố cổ, phố cũ và các làng nghề truyền thống;

3. 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;

4. Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm;

5. 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;

6. Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo UBND thành phố theo định kỳ.

II. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành

II.1 Sở Xây dựng

1. 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 UBND 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 năm 2030; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, định kỳ 06 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;

2. 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 UBND thành phố quyết định;

3. 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 UBND thành phố Hà Nội quyết định;

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

5. 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 phát triển ngành và Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội được phê duyệt;

6. 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; 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.

II.2. Sở Quy hoạch- Kiến trúc

Chủ trì việc thẩm định, phê duyệt các đồ 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.

II.3. Sở Tài nguyên và Môi trường

1. 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;

2. Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hướng dẫn thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

II.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. 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 UBND thành phố quyết định;

2. 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;

3. Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

II.5. Sở Tài chính

1. 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 UBND thành phố quyết định;

2. 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 UBND thành phố trước khi thông qua Hội đồng nhân dân thành phố quyết định;

3. Phối hợp Sở Xây dựng trong việc xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

II.6. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

1. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND các quận, huyện, Mặt trận Tổ quốc thành phố Hà Nội và Ngân hàng chính sách xã hội lập kế hoạch 5 năm hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ nghèo trình UBND Thành phố phê duyệt;

2. Phối hợp với các Sở Xây dựng, 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.

II.7. Sở Nội vụ

1. 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 UBND thành phố Hà Nội xem xét, quyết định;

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

II.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.

II.9. 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.

II.10. 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.

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 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) nhằm giảm giá thành nhà ở, tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách 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 xây dựng 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.

I. PHỤ LỤC KÈM THEO BÁO CÁO

1. Phụ lục số 1 - Hiện trạng về nhà ở và hạ tầng cơ sở của từng quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.
2. Phụ lục số 2 - Nhu cầu về nhà ở của từng quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
3. Phụ lục số 3 - Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội từ năm 2000 đến năm 2010.
4. Phụ lục số 4 - Các văn bản quản lý, phát triển nhà ở do UBND thành phố Hà Nội ban hành.
5. Phụ lục số 5 - Số liệu báo cáo của Sở Lao động – Thương binh – Xã hội về nhà ở của các đối tượng xã hội.
6. Phụ lục số 6 - Tổng hợp báo cáo số liệu về diện tích nhà ở của thành phố Hà Nội năm 2011.

II. PHÂN LOẠI CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở

Theo phân loại chất lượng nhà ở phục vụ Tổng điều tra dân số và nhà ở toàn quốc 01/4/2009 thì chất lượng nhà ở được phân 04 loại (theo độ bền chắc của 03 thành phần chủ yếu là **sàn, tường cột và mái nhà**) như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà bán kiên cố là nhà có 2 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà thiếu kiên cố là nhà có 1 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà đơn sơ là nhà cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Phụ lục số 1 - Thực trạng nhà ở của 29 quận, huyện, thị xã của thành phố Hà Nội

Theo báo cáo số liệu về nhà ở của 29 đơn vị hành chính của thành phố và qua khảo sát trên địa bàn thành phố Hà Nội thì thực trạng nhà ở của từng quận, huyện, thị xã năm 2011 cụ thể như sau:

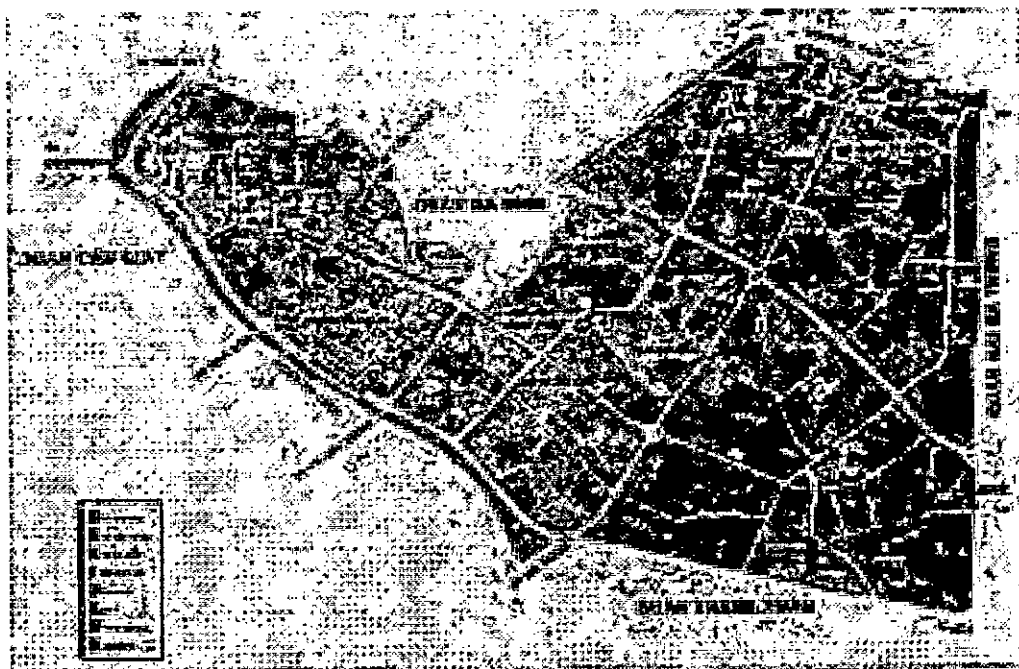
1. Quận Đống Đa

1.1. Về số liệu cơ bản

Các đơn vị hành chính thuộc quận: Có 21 phường bao gồm phường Văn Miếu, Quốc Tử Giám, Hàng Bột, Nam Đồng, Trung Liệt, Khâm Thiên, Phương Liên, Phương Mai, Khương Thượng, Ngã Tư Sở, Láng Thượng, Cát Linh, Văn Chương, Ô Chợ Dừa, Quang Trung, Thổ Quan, Trung Phụng, Kim Liên, Trung Tự, Thịnh Quang, Láng Hạ. Tổng diện tích đất tự nhiên 1008,5 ha (khoảng 10,085 km²). Chiếm 0,3% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội.

Tổng dân số là 387.600 người, chiếm khoảng 5,5 % dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu 3,8 người/hộ. Diện tích nhà ở khoảng: 11,2 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 28,9 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 93.698 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 7.690 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 115 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 79 căn.



1.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Đống Đa là một quận nội thành, với diện tích đất hạn chế. Đặc điểm kiến trúc bị ảnh hưởng tác động của quá trình đô thị hoá trong khoảng hơn 10 năm qua. Nhà ở dân tự xây tăng nhanh và chủ yếu là nhà ở thấp tầng và đa dạng các hình thức kiến trúc. Bên cạnh đó, trong khu vực quận có nhiều nhà chung cư cũ

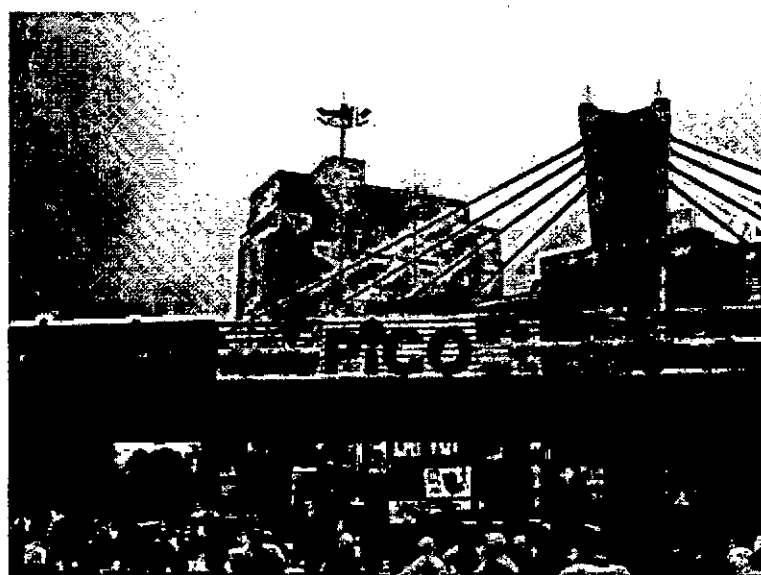
5,6 tầng, loại nhà ở này hiện tại bị cơ sở, cải tạo làm biến dạng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của khu nhà bị quá tải và xuống cấp nghiêm trọng. Một số khu nhà chung cư như: Kim Liên, Trung Tự, Thành Công, Thái Thịnh, Văn Chương đã và đang được tiến hành cải tạo, xây dựng lại. Bên cạnh đó kiến trúc một số tuyến đường mới mở có nhiều nhà siêu mỏng siêu méo như trên tuyến đường Kim Liên mới.

Ảnh: Khu chung cư cũ Kim Liên – Quận Đống Đa



Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Đống Đa có hệ thống thoát nước đạt 70-80%, cấp điện đạt 100%, cấp nước sạch sinh hoạt đạt 90%, thu gom rác thải đạt 95%, các công trình xã hội như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ được đầu tư đồng bộ ở mức tốt đạt khoảng 95%.

Ảnh: Cầu vượt Ngã Tư Sở - Quận Đống Đa



2. Quận Ba Đình

2.1. Số liệu cơ bản

Địa giới hành chính của Quận: bắc giáp quận Tây Hồ, nam giáp quận Đống Đa, đông giáp sông Hồng, đông nam giáp quận Hoàn Kiếm, tây giáp quận Cầu Giấy. Quận có 14 phường: Cống Vị, Điện Biên, Đội Cấn, Giảng Võ, Kim Mã, Liễu Giai, Ngọc Hà, Ngọc Khánh, Nguyễn Trung Trực, Phúc Xá, Quán Thánh, Thành Công, Trúc Bạch, Vĩnh Phúc.

Diện tích toàn quận là 9,29 km², dân số khoảng 233 nghìn người. Diện tích nhà ở khoảng: 5,66 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 24,3 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

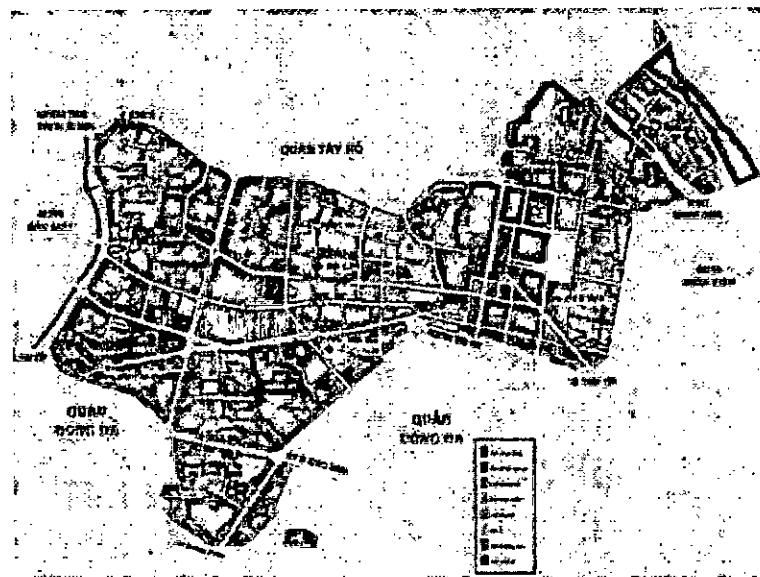
- Nhà kiên cố: 47.334 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 3.885 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 53 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 40 căn.

2.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Ba Đình là một trong những quận có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối hoàn thiện. Kiến trúc đặc trưng của quận là nhà ở phố dân tự xây, các khu công sở làm việc, một số khu tập thể cũ, nhà biệt thự thời Pháp thuộc. Quận Ba Đình được xác định là Trung tâm hành chính - chính trị quốc gia, nơi tập trung trụ sở các cơ quan lãnh đạo cao nhất của Đảng, Nhà nước, Quốc hội, Chính phủ. Đây còn là trung tâm ngoại giao, đối ngoại. Ba Đình có trụ sở nhiều tổ chức quốc tế, sứ quán các nước, nơi thường xuyên diễn ra các hội quan trọng của Nhà nước, quốc tế và khu vực. Nói đến Ba Đình lịch sử là nghĩ ngay đến một vùng đất địa linh nhân kiệt với nhiều làng nghề cổ truyền thống đậm dấu ấn lịch sử như làng hoa Ngọc Hà, Lĩnh Bưởi, lụa Trúc Bạch, giấy gió Yên thái, Hồ Khẩu, đúc đồng Ngũ Xã, bánh cốm Yên Ninh, rượu sen Thụy Khuê...

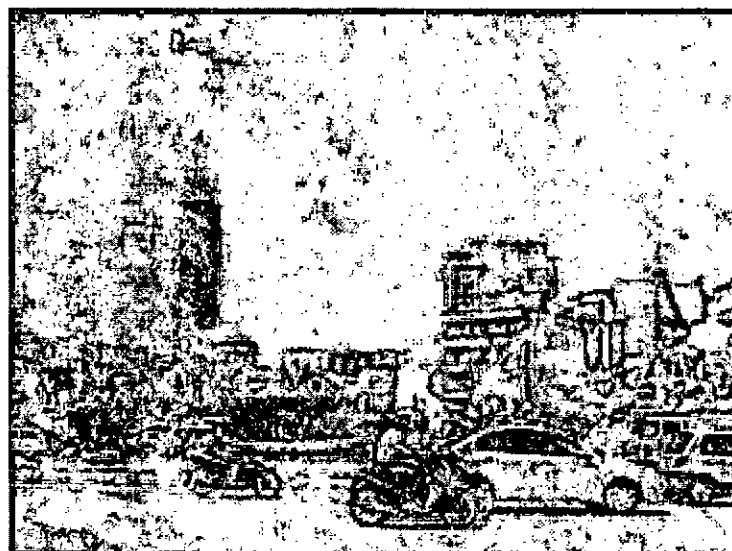
Ảnh: Nhà chung cư cũ trên địa bàn quận Ba Đình





Công tác xây dựng và quản lý đô thị, chuẩn bị và triển khai các dự án phát triển hạ tầng dân sinh được đẩy mạnh; đang tổ chức rà soát, đề xuất giải quyết 62 công trình nhà siêu mỏng, siêu méo trên địa bàn. Tăng cường công tác kiểm tra các công trình xây dựng sau cấp phép. Tỷ lệ công trình xây dựng có phép đạt cao gần 90%. Phối hợp tổ chức thực hiện đầu tư, quy hoạch lại các khu nhà cao tầng: trên địa bàn quận Ba Đình hiện có nhiều chung cư cũ, trong đó một số chung cư bị xuống cấp nghiêm trọng, thực hiện chỉ đạo của Thành phố, quận đã và đang phối hợp với các Sở, ngành liên quan, chủ đầu tư để tập trung chỉ đạo toàn diện việc xây dựng lại chung cư cũ theo quy hoạch, một số chung cư theo mô hình kết hợp trung tâm thương mại và nhà ở nhằm đảm bảo đời sống cho nhân dân, tạo bộ mặt đô thị khang trang và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế. Nhiều chung cư cũ đang tổ chức công tác chuẩn bị đầu tư, một số chung cư đã và chuẩn bị được triển khai thực hiện dự án như C1 Thành Công, B6 Giảng Võ, C7 Giảng Võ...

Ảnh: Giải phóng mặt bằng làm đường giao thông quận Ba Đình



Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Ba Đình đã ổn định và đồng bộ, hệ thống thoát nước đạt 95%, cấp điện đạt 100%, cấp nước hợp vệ sinh đạt 100%, thu gom rác thải đạt 98%, các công trình xã hội như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ được đầu tư đồng bộ ở mức tốt đạt khoảng 92%.

3. Quận Hoàn Kiếm

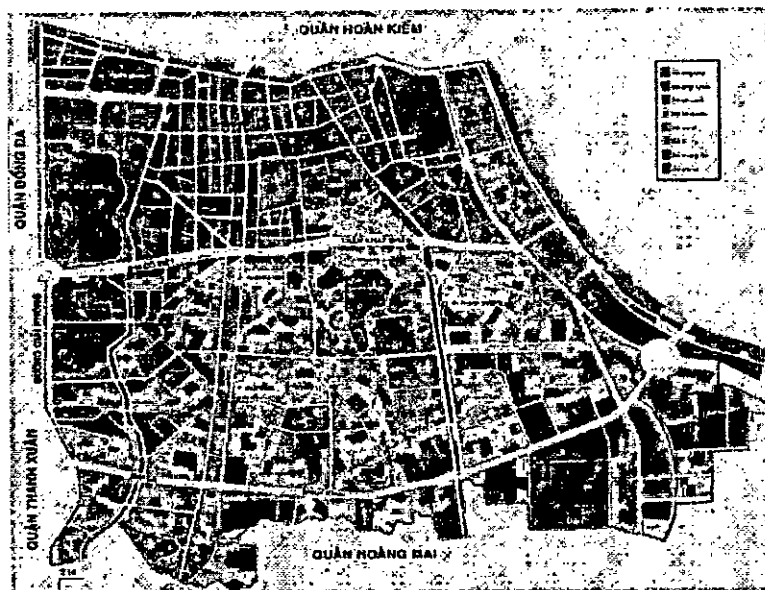
3.1. Về số liệu cơ bản

Quận Hoàn Kiếm có vị trí ở trung tâm Thành phố Hà Nội với dân số khoảng 152.490 người, mật độ dân số 28.261 người/km² ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc giáp quận Ba Đình
- Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hồng
- Phía Nam giáp quận Hai Bà Trưng
- Phía Tây giáp quận Đống Đa

Quận Hoàn Kiếm bao gồm 18 phường (Chương Dương Độ, Cửa Đông, Cửa Nam, Đồng Xuân, Hàng Bạc, Hàng Bài, Hàng Bồ, Hàng Bông, Hàng Buồm, Hàng Đào, Hàng Gai, Hàng Mã, Hàng Trống, Lý Thái Tổ, Phan Chu Trinh, Phúc Tân, Trần Hưng Đạo, Tràng Tiền). Tổng diện tích đất tự nhiên theo ranh giới hành chính là 528,76ha. Diện tích nhà ở khoảng: 2,457 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 16,1 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 18.496 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 3.580 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 84 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 12 căn.



3.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Quận Hoàn Kiếm nằm ở trung tâm của Thủ đô Hà Nội. Quận tập trung nhiều đầu mối giao thông đường sắt, đường thủy, đường bộ. Yếu tố này đã gắn kết Hoàn Kiếm với các quận, các tỉnh, thành khác tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy giao lưu phát triển kinh tế - văn hoá và du lịch.

Là nơi tập trung nhiều Bộ, Sở, Ban, ngành và các cơ quan quản lý Nhà nước (10 Bộ trong tổng số 17 Bộ của Trung ương đóng trên địa bàn toàn Thành phố Hà Nội) và cũng là nơi tập trung của nhiều đại sứ quán và nhà riêng đại sứ (17 đại sứ trong tổng số 60 nước có đại sứ quán tại Hà Nội), các văn phòng đại diện nước ngoài, nơi tập trung của các cơ quan chính trị - xã hội - tôn giáo, Hoàn Kiếm xứng đáng là trung tâm hành chính, chính trị của Thành phố.

Với chợ Đồng Xuân - một khu thương mại và dịch vụ lớn, là đầu mối giao lưu hàng hoá của cả khu vực phía Bắc cùng với một loạt chợ lớn như: Hàng Da, Cửa Nam, Hàng Bè và những tuyến phố thương mại sầm uất như Hàng Gai, Hàng Bông, Hàng Ngang, Hàng Đào..., Hoàn Kiếm đã và đang trở thành trung tâm thương mại lớn của Thủ đô Hà Nội.

Thời gian gần đây, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội là sự đầu tư mạnh mẽ trong xây dựng các công trình cao ốc, các toà văn phòng nổi tiếng như Hà Nội Tower. Đó là lợi thế về vị trí địa lý mà không quận nào có thể có được. Các cơ quan, đơn vị đều muốn có văn phòng đặt trên địa bàn Quận. Chính vì vậy, Hoàn Kiếm phát triển rất mạnh dịch vụ cho thuê văn phòng và là Quận có nhiều tiềm năng nhất để phát triển loại hình dịch vụ cao cấp này. Điều đó tạo cho Hoàn Kiếm một bộ mặt mới, văn minh bên cạnh những công trình kiến trúc cổ, đồng thời khẳng định vị thế trung tâm dịch vụ của Quận.

Ảnh: Một góc phố cổ, quận Hoàn Kiếm – Hà Nội



Như vậy, với đặc điểm kinh tế xã hội như trên thì kiến trúc nhà ở cũng mang tính chất hỗn hợp với những đặc trưng cơ bản, nhà ở công sở, nhà ở dân tự xây và khu phố cổ có kiến trúc nhà ống mặt tiền làm nơi kinh doanh buôn bán: Khu phố cổ: gồm các phường Hàng Bạc, Hàng Bò, Hàng Đào, Cửa Đông, Hàng Buồm, Hàng Mã, Hàng Gai, Đồng Xuân và một phần của hai phường Lý Thái Tổ và Hàng Bông. Các công trình chủ yếu là nhà ở kết hợp với cửa hàng, mật độ xây dựng cao, đường giao thông nhỏ và ngắn; Khu phố cũ: gồm các phường Cửa Nam, Trần Hưng Đạo, Phan Chu Trinh, Tràng Tiền, Lý Thái Tổ, Hàng Bông, Hàng Trống, Hàng Bài. Nhiều loại công trình hình thức kiến trúc đẹp: nhà ở biệt thự, công sở, nhà hát, cửa hàng, khách sạn, bảo tàng, thư viện...; Khu ngoài đô gồm 2 phường Phúc Tân và Chương Dương, công trình chủ yếu là nhà ở của dân lao động, xây dựng manh mún, chắp vá, không có qui hoạch.

Ảnh: Nhà ở chật chội, hạ tầng kỹ thuật khu phố cổ Hà Nội bị quá tải



Về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối ổn định và đáp ứng nhu cầu sinh hoạt trên địa bàn. Tuy nhiên, một vấn đề nổi bật nhất của quận Hoàn Kiếm đó là sự quá tải về điều kiện sinh hoạt trong khu phố cổ, tại đây do hệ thống hạ tầng về cấp, thoát nước là do lịch sử để lại cùng với sự gia tăng nhanh chóng về mật độ dân cư đã tạo một áp lực rất lớn cho hạ tầng. Với quyết tâm của lãnh đạo Quận và thành phố Hà Nội, Đề án giãn dân phố cổ cũng đang từng bước được triển khai.

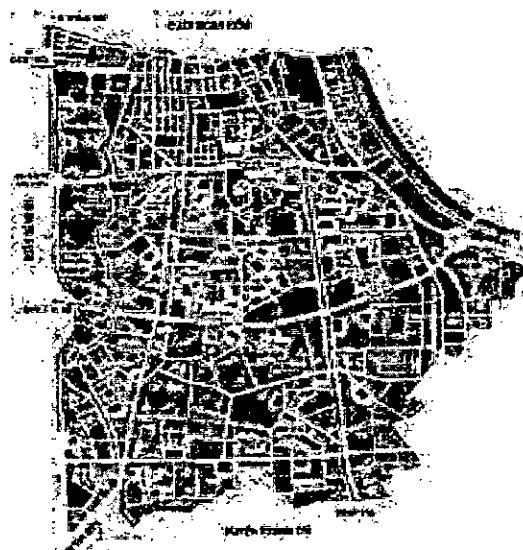
4. Quận Hai Bà Trưng

4.1. Số liệu cơ bản

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 14,6 km², chiếm 0,44% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Quận có 20 phường: Bùi Thị Xuân, Ngô Thị Nhậm, Đồng Nhân, Bạch Đằng, Thanh Nhàn, Bách Khoa, Vĩnh Tuy, Trương Định, Lê Đại Hành, Phố Huế, Phạm Đình Hổ, Đông Mác, Thanh Lương, Cầu Dền, Bạch Mai, Quỳnh Mai, Minh Khai, Đồng Tâm, Quỳnh Lôi. Phía Đông giáp sông

Hồng, qua bờ sông là quận Long Biên. Phía Tây chủ yếu giáp quận Đống Đa, một phần nhỏ giáp quận Thanh Xuân. Phía Nam giáp quận Hoàng Mai. Phía Bắc giáp quận Hoàn Kiếm. Tổng dân số là 312.120 người, chiếm 4,6 % dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 6,36 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 20,4 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 52.569 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 4.908 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 93 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 42 căn.



4.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Ảnh: Khu chung cư cũ Nguyễn Công Trứ đang chờ được cải tạo, xây dựng lại - quận Hai Bà Trưng



Là cửa ngõ phía Nam của kinh thành Thăng Long xưa, nên quận Hai Bà Trưng vẫn còn dấu tích của ba cửa ô là ô Đồng Lâm, còn gọi là ô Kim Liên ở chỗ ngã tư đường Kim Liên - Đại Cồ Việt; ô Cầu Dền, còn gọi là ô Thịnh Yên ở cuối phố Huế giáp phố Bạch Mai; ô Đồng Mác tức là ô Lương Yên, ở ngã ba Lò Đúc - Trần Khát Chân.

Nhà ở dọc các tuyến phố chính chủ yếu là nhà liền kề do dân tự đầu tư xây dựng với quy mô từ 3 – 6 tầng, mặt tiền rộng từ 3 – 5 m. Trên địa bàn quận có một số khu chung cư cũ hiện đang xuống cấp cả nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật cần được cải tạo, xây dựng lại. Khu vực phía bắc quận Hai Bà Trưng, trên tuyến phố Phan Chu Trinh, Nguyễn Du có những nhà biệt thự với khuôn viên rộng rãi, cảnh quan đẹp đang được nghiên cứu để bảo tồn.

Trên địa bàn quận Hai Bà Trưng có hai công viên lớn là Công viên Thống Nhất và Công viên Tuổi trẻ. Trong những năm tới các công viên này sẽ được cải tạo theo hướng hiện đại và đa dạng các hoạt động, góp phần nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho dân cư trên địa bàn quận và thu hút khách du lịch ở các nơi khác đến. Về cơ sở hạ tầng kỹ thuật của quận Hai Bà Trưng đã tương đối ổn định và đồng bộ, các công trình xã hội như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ được đầu tư đồng bộ ở mức tốt đạt 98%.

Ảnh: Nhà ở và hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn quận Hai Bà Trưng



5. Quận Long Biên:

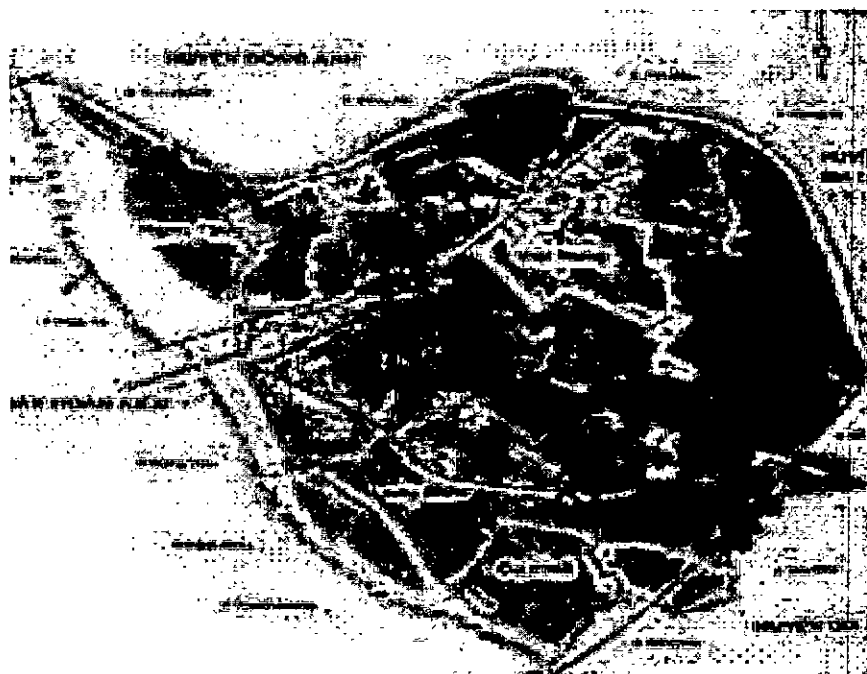
5.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Quận: Có 14 phường gồm: phường Bồ Đề, Gia Thụy, Cự Khối, Đức Giang, Giang Biên, Long Biên, Ngọc Lâm, Ngọc Thụy, Phúc Đồng, Phúc Lợi, Sài Đồng, Thạch Bàn, Thượng Thanh, Việt Hưng.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 60,38 km², chiếm 1,816% diện tích đất toàn thành phố. Nằm dọc phía bờ bắc của sông Hồng. Phía Đông giáp Sông Đuống, phía Tây giáp Sông Hồng, phía Nam giáp huyện Gia Lâm, phía Bắc giáp Sông Đuống.

Tổng dân số khoảng 200.000 người, chiếm 2,89% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu là 3,9 người/hộ, với mật độ 2.827 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 5,99 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 24,8 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 46.781 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 7.193 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 98 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 39 căn.



5.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Quận Long Biên với diện tích đất khá lớn so với các quận khác của Thủ đô, Quận được thành lập năm 2003. Nằm ở vị trí đầu mối trung gian về giao thông giữa thủ đô và các tỉnh lân cận như Hưng Yên, Bắc Ninh, hàng loạt các dự án được mọc lên làm thay đổi hoàn toàn bộ mặt đô thị, điển hình như dự án khu đô thị mới Việt Hưng của Tập đoàn HUD, khu đô thị mới Ecopark của Vihajico, Hanoi Garden City của Berjaya, tổ hợp khu đa chức năng Vincom Village của Vincom, khu đô thị mới Sài Đồng... Các nhà mặt phố của 2 tuyến phố chính là Nguyễn Văn Cừ và Nguyễn Văn Linh phát triển mạnh mẽ cả về số lượng và chất

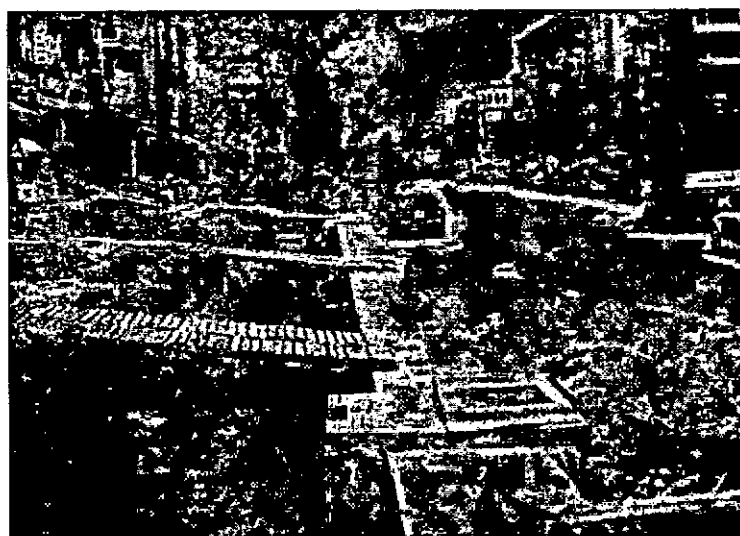
lượng, loại hình nhà ở tại dọc 2 tuyến phố chính này chủ yếu là nhà phân lô do dân tự đầu tư xây dựng với quy mô từ 4 – 6 tầng, mặt tiền rộng từ 3 – 5 m.

Ảnh: Một góc đường trên địa bàn quận Long Biên



Bên cạnh đó là những tòa nhà chung cư, văn phòng cho thuê, nhà hàng, khách sạn của các doanh nghiệp đầu tư xây dựng. Các loại hình nhà mặt phố này chủ yếu để cho thuê với giá khá cao. Cùng với đó là việc xây dựng hoàn thiện 2 cây cầu là Vĩnh Tuy và Thanh Trì đi qua địa bàn quận Long Biên làm cho quá trình đô thị hóa tại ven các cây cầu diễn ra nhanh chóng với hàng loạt các ngôi nhà kiên cố với kiến trúc hiện đại được mọc lên.

Ảnh: Đường Ngô Gia Tự, quận Long Biên



Một nét đặc trưng thiếu được bên khu vực này là các tòa nhà chung cư tập thể đã cũ được xây dựng cách đây hàng chục năm với chiều cao từ 5 -6 tầng, loại nhà này hiện tại bị coi rở, cải tạo làm biến dạng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật bị quá tải xuống cấp nghiêm trọng. Trên địa bàn quận Long Biên đã triển khai

các dự án như dự án nhà ở thu nhập thấp tại Sài Đồng. Ngoài ra tại khu đô thị Việt Hưng đang tiến hành xây dựng khu nhà ở tái định cư cho việc giãn dân phố cổ.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Long Biên so với một số quận khác là tốt và đồng bộ, hầu hết các công trình này được đầu tư với mức độ hoàn thiện đạt từ 98% đến 100%.

6. Quận Tây Hồ

6.1. Số liệu cơ bản

Quận Tây Hồ nằm ở phía bắc nội thành thủ đô Hà Nội. Phía đông giáp quận Long Biên, phía tây giáp huyện Từ Liêm; phía nam giáp quận Ba Đình; phía bắc giáp huyện Đông Anh. Quận Tây Hồ là quận lớn thứ 4 về diện tích đất tự nhiên sau quận Hà Đông, Long Biên và Hoàng Mai. Quận có khoảng 2.401 ha (chiếm 0,73% tổng diện tích tự nhiên của thành phố Hà Nội). Dân số là 141.984 người. Mật độ dân số gần 6.000 người/km².

Diện tích nhà ở khoảng: 4,17 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 29,4 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 31.819 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 5.726 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 100 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 24 căn.

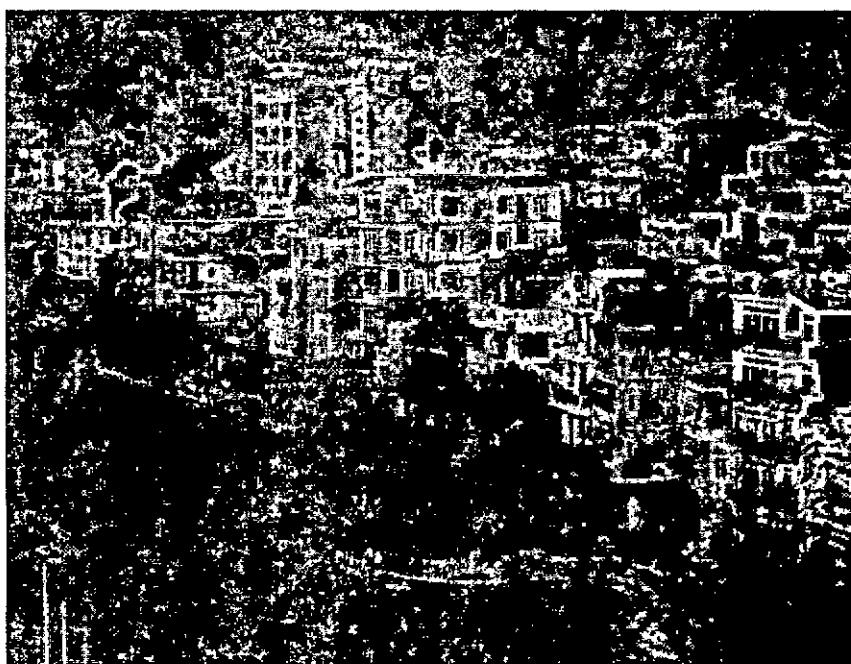
Quận Tây Hồ gồm 8 phường: Bưởi, Thụy Khê, Yên Phụ, Tứ Liên, Nhật Tân, Quảng An, Xuân La, Phú Thượng.



6.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Là một trong những quận với đặc điểm lịch sử là khu vực làng xã, đất tự nhiên và dân cư phân bố dọc theo sông Hồng. Hiện nay, theo quy hoạch Tây Hồ sẽ là trung tâm phát triển mới của Thủ đô, chính vì vậy tốc độ đô thị hoá của Quận rất mạnh. Kiến trúc nhà ở hiện tại đặc trưng là nhà ở dân tự xây và bên cạnh đó là các khu đô thị mới được đầu tư xây dựng trong những năm gần đây.

Ảnh: Nhà ở và cảnh quan tại quận Tây Hồ



Tuy nhiên, do tác động của quá trình đô thị hoá một số yếu tố ảnh hưởng đến môi trường, điều kiện tự nhiên bị suy giảm: diện tích Hồ Tây và diện tích trồng trọt cây cảnh, làng hoa thu hẹp, tình trạng lấn chiếm đất, xây dựng sai phép, sai quy hoạch cũng tăng nhanh, việc lấn chiếm hành lang bảo vệ đê cũng gia tăng.

Ảnh: Giải phóng mặt bằng ở quận Tây Hồ



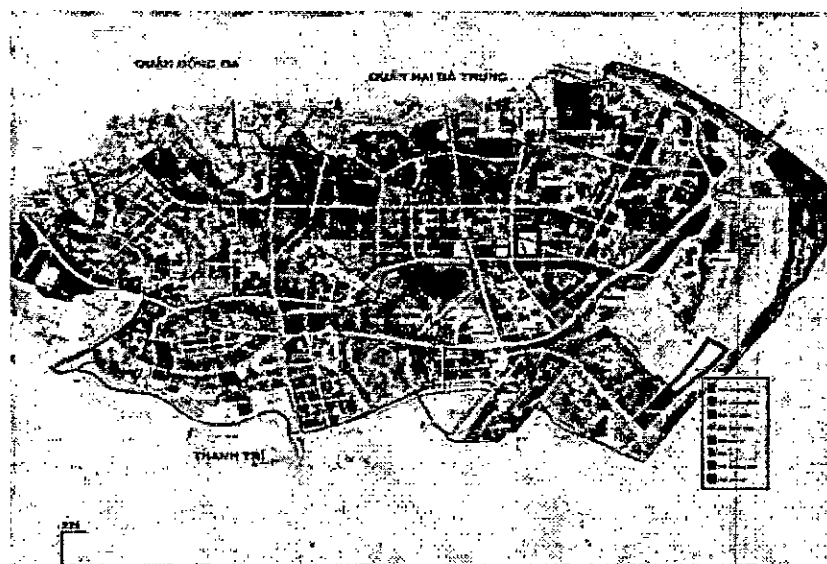
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Tây Hồ có mức độ hoàn thiện như sau: cấp nước hợp vệ sinh đạt 100%, thoát nước đạt 89%, đường giao thông đạt 88%, cấp điện lưới tốt nhất đạt 100%, thu gom rác thải đạt 92%; các công trình hạ tầng xã hội đạt khoảng 94%.

7. Quận Hoàng Mai

7.1. Số liệu cơ bản

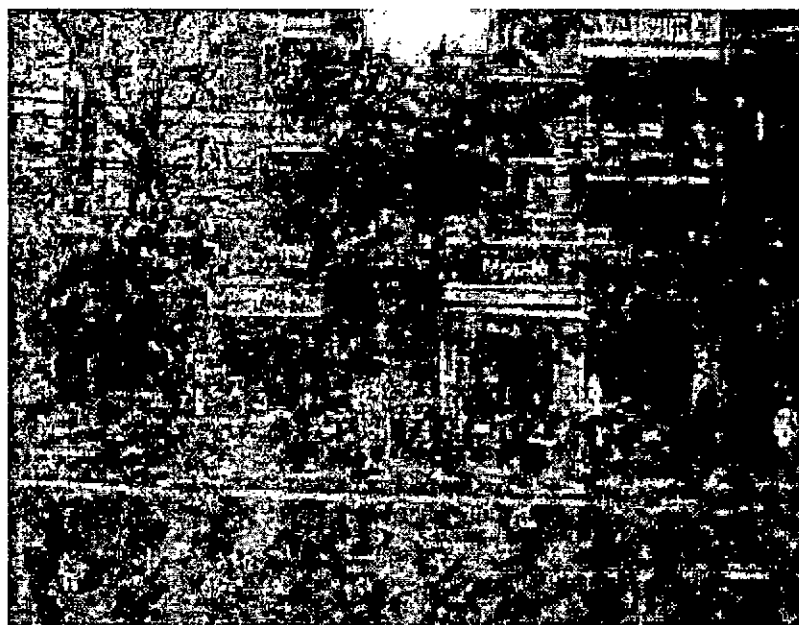
Quận Hoàng Mai là một vùng đất nằm ở phía Đông Nam thành phố Hà Nội. Quận Hoàng Mai được thành lập gồm 14 phường là Hoàng Liệt, Yên Sở, Vĩnh Hưng, Định Công, Đại Kim, Thịnh Liệt, Thanh Trì, Lĩnh Nam, Trần Phú, Mai Động, Tương Mai, Tân Mai, Giáp Bát, Hoàng Văn Thụ. Phía Bắc quận Hoàng Mai giáp quận Hai Bà Trưng; phía Đông giáp Sông Hồng nhìn sang huyện Gia Lâm; phía Tây giáp huyện Thanh Trì và quận Thanh Xuân; phía Nam giáp huyện Thanh Trì. Quận có khoảng 40,32 km², dân số khoảng 352 nghìn người. Mật độ dân số 8.733 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 9,7 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 27,4 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 72.962 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 14.121 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 457 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 35 căn.



7.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Nằm trong xu thế chung của Thành phố nói riêng và cả nước nói chung, quá trình đô thị hoá cũng đang diễn ra khá mạnh mẽ trên địa bàn Quận. Các công trình xây dựng, các cơ sở thương mại dịch vụ, sản xuất công nghiệp, các công trình hạ tầng đang làm đổi thay diện mạo đô thị. Bên cạnh kiến trúc nhà ở dân tự xây thì trên địa bàn quận cũng có nhiều công trình nhà chung cư cao tầng và các khu đô thị mới đã hoàn thiện như: Định Công, Lĩnh Đàm, Đền Lừ, Đại Kim...



Ảnh: Nhà ở trên đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai

Việc quản lý xây dựng trên địa bàn vì thế mà được đặt ra một cách cấp thiết hơn bao giờ hết. Với đội ngũ cán bộ mới, Quận mới gộp từ 14 phường của 9 xã Thanh Trì, 5 phường của Quận Hai Bà Trưng, Hoàng Mai đã và đang có những giải pháp đẩy mạnh công tác quản lý trật tự xây dựng để thúc đẩy công tác quản lý đô thị nói chung và quản lý xây dựng nói riêng.

Ảnh: Một góc cầu cạn Pháp Vân, đường dẫn lên cầu Thanh Trì



Về hiện trạng hạ tầng của quận nhiều tuyến đường cũ đang bị xuống cấp. Việc cung cấp nước sạch đôi khi còn thiếu trên địa bàn các phường như: Thịnh Liệt, Yên Sở, Trần Phú, Thanh Trì, Lĩnh Nam, Vĩnh Hưng... Mặt khác, trên địa bàn quận Hoàng Mai lại có một số khu vực thường xuyên úng ngập như: khu vực bến xe vận tải hàng hóa đoạn cuối đường Trương Định giao với đường Giải

Phóng; tuyến phố Vĩnh Hưng, phố Lĩnh Nam, phố Đại Từ, phố Giáp Nhị, phố Nguyễn Đức Cảnh, đường Nguyễn Tam Trinh... đề nghị UBND TP cho phép cải tạo hệ thống thoát nước ở đây.

8. Quận Cầu Giấy

8.1. Số liệu cơ bản

Nằm ở phía Tây của thủ đô Hà Nội, Cầu Giấy có 8 đơn vị hành chính gồm các phường: Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Mai Dịch, Nghĩa Đô, Nghĩa Tân, Quan Hoa, Trung Hòa và Yên Hòa. Phía Đông giáp quận Ba Đình và Đống Đa với ranh giới là đường Bưởi và đường Láng, phía Đông Bắc giáp quận Tây Hồ, phía Nam giáp quận Thanh Xuân, phía Tây và phía Bắc giáp huyện Từ Liêm. Vì mới được chuyển thành quận chưa lâu nên số dân của quận có sự thay đổi khá rõ. Năm 2001, dân số của quận là 243.000 người. Mật độ dân số khoảng gần 20.000 người/km². Diện tích hiện nay của Quận là 12,03 km². Diện tích nhà ở khoảng: 8,07 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 33,2 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 59.263 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 13.140 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 21 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 63 căn.



8.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Là một quận ven đô cũ, Cầu Giấy hiện nay cũng có tốc độ đô thị hoá mạnh mẽ, nhiều khu đô thị mới mọc lên trên địa bàn Cầu Giấy. Với đặc trưng là Quận tập trung nhiều trường cao đẳng, đại học, áp lực cho hạ tầng giao thông bị đè nặng. Tình trạng buông lỏng quản lý xây dựng dẫn đến tình trạng không phép cũng ồ ạt gia tăng gây sự lộn xộn cho bộ mặt đô thị quận.

Hiện tại, Quận đang hoàn thiện quy hoạch điểm dân cư tại các phường gắn với việc tăng cường quản lý đô thị theo quy hoạch; quy hoạch các tuyến phố

kinh doanh, dịch vụ ngành hàng phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị của quận và thành phố.

Ảnh: Những dự án khu đô thị mới trên địa bàn quận Cầu Giấy



Quận tiếp tục rà soát, đề xuất thành phố thu hồi đất sử dụng kém hiệu quả, sai mục đích, tiếp tục giải quyết dứt điểm các vụ việc vi phạm Luật đất đai; xử lý dứt điểm các công trình siêu mỏng, siêu méo ở các tuyến đường mới mở sau khi giải phóng mặt bằng. Đồng thời chuẩn bị cơ sở vật chất phục vụ việc chia tách, thành lập phường mới tại các phường Trung Hòa, Yên Hòa, Mai Dịch.

Ảnh: Giải quyết thoát nước mưa úng ngập trên địa bàn quận Cầu Giấy



Một số công trình trọng điểm trong năm 2012 của Quận: Xây dựng cải tạo trường Tiểu học Nghĩa Tân (giai đoạn 2); trường Tiểu học Dịch Vọng A (giai đoạn 2); Xây dựng trường Tiểu học Yên Hòa 2; THCS Dịch Vọng Hậu; Cải tạo

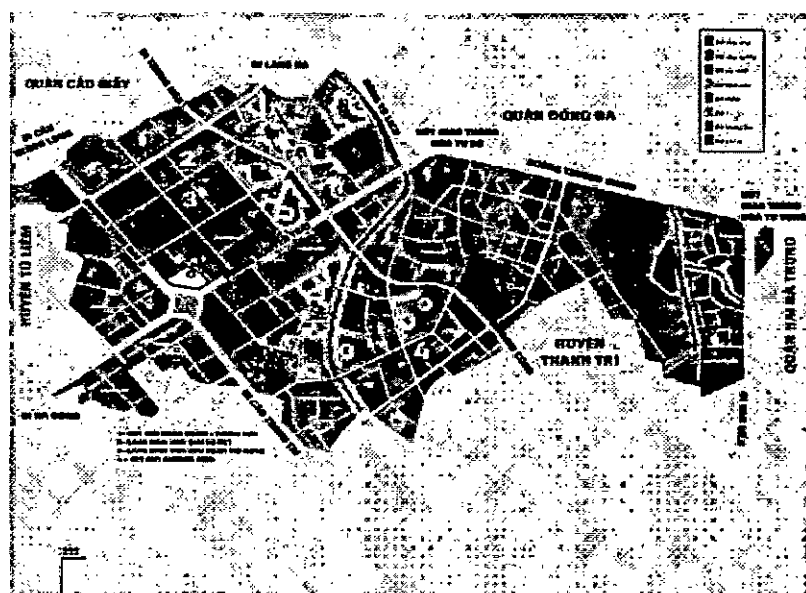
khu văn hóa thể thao Nghĩa Tân; Xây dựng khu văn hóa thể thao Trung Kính Hạ; Xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 giai đoạn I (đoạn từ cuối đường Trần Thái Tông đến đầu phố Trung Kính); đường nối từ Vành đai 3 đến trường THCS Dịch Vọng Hậu; đường qua nhà thi đấu kéo dài; Tu bổ, tôn tạo đình Sở, phường Mai Dịch; Khởi công xây dựng đường từ Bảo tàng dân tộc học đến đường 32; Hoàn thành thiết kế mô hình trụ sở Quận ủy – HĐND- UBND quận Cầu Giấy tại Khu đô thị mới Cầu Giấy.

9. Quận Thanh Xuân

9.1. Về số liệu cơ bản

Quận Thanh Xuân Quận Thanh Xuân hiện có 11 đơn vị hành chính trực thuộc gồm các phường: Thanh Xuân Trung, Thượng Đình, Kim Giang, Phương Liệt, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân Bắc, Khương Mai, Khương Trung, Khương Đình, Hạ Đình, Nhân Chính. Vị trí quận Thanh Xuân nằm ở phía Tây Nam Thành phố Hà Nội, Bắc giáp quận Đống Đa và Cầu Giấy, Đông giáp quận Hai Bà Trưng và Hoàng Mai, Nam giáp huyện Thanh Trì, Tây giáp huyện Từ Liêm và quận Hà Đông. Diện tích tự nhiên 913,2 ha. Dân số: Khoảng 240.516 người. Diện tích nhà ở khoảng: 6,96 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở là 29m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 55.634 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 7.164 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 3 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 55 căn.



9.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Sau khi Thành phố thực hiện các dự án mở đường theo quy hoạch, như: đường Vành đai 3, Nguyễn Xiển, Lê Văn Lương kéo dài, bờ sông Tô Lịch,

Khuong Đình và các nút giao thông: Ngã Tư Sở, Ngã Tư Vọng, nút giao Thanh Xuân, nút giao Lê Văn Lương - Khuất Duy Tiến, trên địa bàn quận đã xuất hiện nhiều trường hợp thửa đất còn lại sau khi giải phóng mặt bằng, có diện tích dưới $15m^2$. Thậm chí, có nhà chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m (có kích thước hình học đa dạng) không đủ điều kiện xây dựng theo quy định... nhưng các chủ sử dụng đất vẫn tự ý xây dựng nhà ở, công trình, dẫn đến, bộ mặt đô thị bị phá vỡ bởi những công trình "siêu mỏng, siêu méo".



Nguyên nhân của tình trạng trên, trước tiên là do chưa có thiết kế đô thị cho từng tuyến phố. Thứ nữa, khi thực hiện dự án, chủ đầu tư chỉ tập trung giải phóng mặt bằng diện tích trong chỉ giới đường đỏ mà chưa quan tâm đầy đủ đến việc đề xuất giải quyết triệt để đến những phần thửa đất còn lại bên ngoài chỉ giới có diện tích, kích thước mỏng, méo như trên.



Ngoài ra, sau khi mở đường, giá trị đất lên cao, hầu hết các chủ sử dụng đất không thể hợp khối, mà bằng nhiều cách đã tự chỉnh trang, xây dựng tạm, sửa chữa coi nói để quản lý sử dụng với nhiều mục đích khác nhau làm ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị và không đảm bảo an toàn sử dụng.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Thanh Xuân có mức độ hoàn thiện như sau: cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới và thu gom rác thải đạt 100%, thoát nước đạt 80%, đường giao thông đạt 80%, các công trình hạ tầng xã hội như Y tế, giáo dục đạt 100%, văn hóa, thương mại đạt khoảng 96%.

10. Quận Hà Đông

10.1. Về số liệu cơ bản

Diện tích đất tự nhiên khoảng 47,91 km². Chiếm khoảng 1,44% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Tổng dân số của Quận là 246.738 người, chiếm khoảng 3,7 % dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu 4,02 người/hộ. Diện tích nhà ở khoảng: 5,8 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 23,5 m² sàn/người. Hiện nay, quận Hà Đông có 17 đơn vị hành chính trực thuộc, bao gồm các phường: Biên Giang, Dương Nội, Đồng Mai, Hà Cầu, Kiến Hưng, La Khê, Mộ Lao, Nguyễn Trãi, Phú La, Phú Lãm, Phú Lương, Phúc La, Quang Trung, Vạn Phúc, Văn Quán, Yên Nghĩa, Yết Kiêu. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 45.807 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 6.464 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 134 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 34 căn.



10.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Thành phố Hà Đông là một đô thị lâu đời, vì thế nhà ở tập trung dọc các tuyến phố, đặc biệt là các tuyến phố Lê Lợi, Trưng Trắc, Trưng Nhị, các tuyến phố xung quanh khu vực Chợ Hà Đông. Bên cạnh đó còn có một số công trình

nhà ở biệt thự có kiến trúc cũ của thời Pháp thuộc hay kiến trúc nhà ở mặt phố của người Hoa. Gần đây, do nhu cầu phát triển nhà ở cũng như chất lượng công trình bị xuống cấp theo thời gian nên các công trình này dần được thay thế bởi loại hình nhà lô phố do dân tự xây dựng với rất nhiều hình thức kiến trúc khác nhau, chiều cao từ 3 đến 5 tầng. Nhà ở mặt phố mới được xây dựng khép kín nên không còn giữ được không gian sân trong để giải quyết thông gió và chiếu sáng như kiến trúc nhà ở trước đây. Sự phát triển và thay đổi của loại hình nhà ở mặt phố tại thành phố Hà Đông được thể hiện rõ nét và toàn diện nhất trên trục chính đường quốc lộ 6 kéo dài từ đầu phố Lê Lợi đến khu vực Ba La. Đây là trục phố chính lớn nhất của thành phố.



Hiện nay, hệ thống giao thông nội thị, đối ngoại và các khu chức năng của thị xã đang được quy hoạch chi tiết và triển khai xây dựng như: Trung tâm hành chính mới, khu Công viên thể thao - cây xanh, Trung tâm xúc tiến thương mại, cụm Công nghiệp Yên Nghĩa, điểm công nghiệp - làng nghề Vạn Phúc, Đa Sỹ, các trường học, Trung tâm y tế, khu đô thị Văn Quán - Yên Phúc, Mỗ Lao, Văn Phú, Lê Trọng Tấn, chợ Hà Đông.

Mạng lưới đường giao thông đang được đầu tư, xây dựng đồng bộ, hiện đại theo quy hoạch. Hiện tại, thị xã có 130,587km đường nội thị, trong đó có 64,4km đường phố chính, nội thị. 85% dân số thị xã được dùng nước sạch bình quân 120 lít/người/ngày, đêm; chất lượng nước cung cấp đảm bảo yêu cầu cho người sử dụng theo tiêu chuẩn. Hệ thống thoát nước thành phố hiện nay là hệ thống thoát nước chung. Tổng chiều dài hệ thống cống khu vực nội thị là 114km, chiếm 100% chiều dài các tuyến phố chính, nội thị. Hệ thống thoát nước của thị xã dần được khắc phục và cải thiện đảm bảo vệ sinh môi trường.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của quận Hà Đông có mức độ hoàn thiện như sau: cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới và thu gom rác thải đạt 100%, thoát nước đạt 83%, đường giao thông đạt 90%, các công trình hạ tầng xã hội như Y tế, giáo dục đạt 93%, văn hóa, thương mại đạt khoảng 74%.

11. Thị xã Sơn Tây

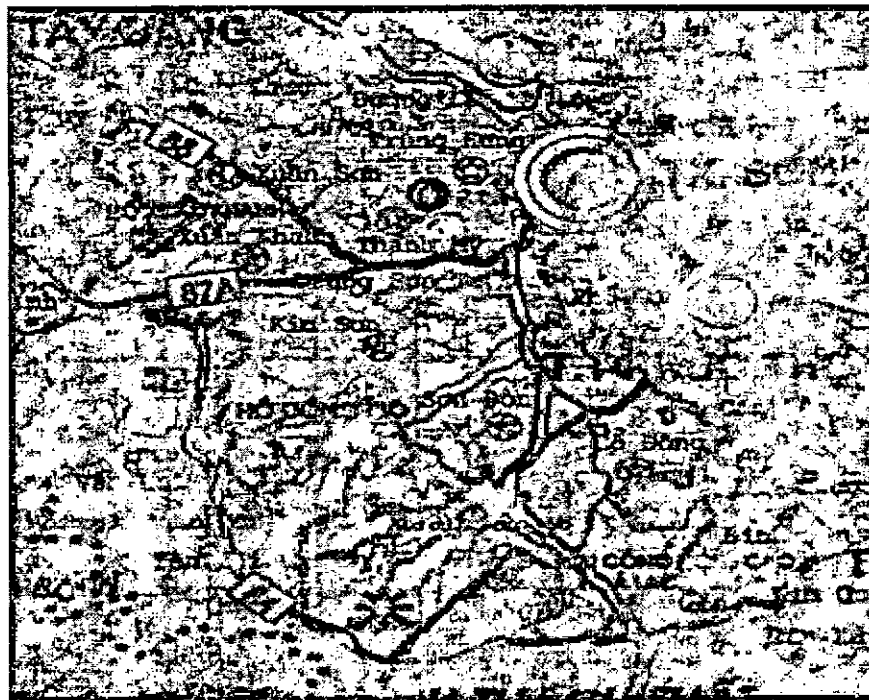
11.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Thị xã bao gồm 15 đơn vị hành chính trực thuộc: 9 phường là Lê Lợi, Quang Trung, Phú Thịnh, Ngô Quyền, Sơn Lộc, Xuân Khanh, Trung Hưng, Viên Sơn, Trung Sơn Trầm và 6 xã là Đường Lâm, Thanh Mỹ, Xuân Sơn, Kim Sơn, Sơn Đông, Cổ Đông.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 113,5km², chiếm 3,4% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Thị xã Sơn Tây là một thị xã trực thuộc thủ đô Hà Nội nằm ở khu vực phía Tây Bắc thủ đô Hà Nội, cách trung tâm thủ đô 40 km. Phía Đông giáp huyện Phúc Thọ; phía Tây giáp huyện Ba Vì; phía Nam giáp huyện Thạch Thất; phía Bắc giáp huyện Vĩnh Tường của tỉnh Vĩnh Phúc.

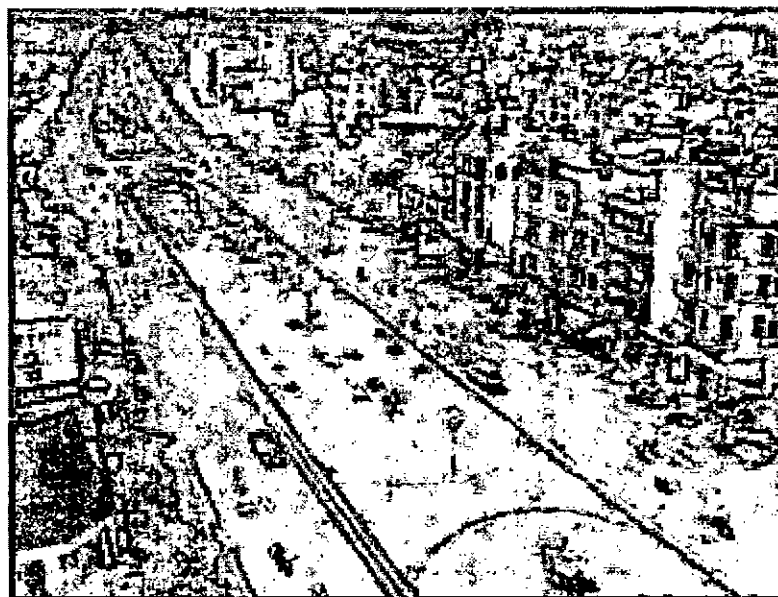
Tổng dân số của Thị xã là 181.831 người, chiếm 2,63% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu 4,01 người, với mật độ 1.602 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 2,513 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 19,3 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 20.529 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 2.153 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 103 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 10 căn.



11.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Nhà ở của người dân thị xã Sơn Tây nhìn chung chủ yếu là loại hình nhà ở mặt phố. Thị xã Sơn Tây là khu vực rất thuận lợi về giao thông cả về đường bộ và đường thủy. Vì thế, Sơn Tây không chỉ là địa điểm giữ vai trò quan trọng về quân sự mà còn là nơi tập trung sinh sống buôn bán của người dân từ rất lâu đời, vì vậy các tuyến phố này thường rất nhỏ hẹp và ngắn.



Đọc các tuyến phố xung quanh khu vực thành cổ Sơn Tây có thể tìm thấy rất nhiều các công trình nhà ở thị dân của người Hoa, nhà ở lô phố với kiến trúc

thời Pháp thuộc cao từ 1 đến 2 tầng. Có thể nói kiến trúc nhà ở các tuyến phố này hết sức đa dạng với đầy đủ mọi hình thức nhà ở mặt phố của các thời kỳ lịch sử từ xưa đến nay.

Ngoài loại hình nhà ở mặt phố, ở thị xã Sơn Tây có rất ít các loại hình nhà ở khác như nhà chung cư, biệt thự, nhà vườn. Trong các loại hình nhà ở này, phần nhiều là loại hình nhà vườn được xây dựng ở các khu vực có diện tích đất ở vùng ven thị xã. Các nhà này thường được xây dựng với hình thức kiến trúc truyền thống của nhà ở vùng Bắc bộ. Một nét khá đặc trưng là nhà ở truyền thống khu vực thị xã Sơn Tây được xây dựng bằng đá ong một loại vật liệu rất phổ biến của địa phương. Cho đến nay, những nhà ở được xây dựng bằng đá ong không còn nhiều ở thị xã Sơn Tây, ngay cả ở khu vực làng cổ Đường Lâm, là khu vực được gìn giữ, tu tạo để làm địa điểm du lịch. Thị xã Sơn Tây cũng đã có những dự án phát triển khu nhà ở, khu đô thị mới. Trong đó có thể kể đến khu nhà ở Phú Thịnh do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng 21 thuộc tổng công ty Vinaconex làm chủ đầu tư, dự án khu đô thị Mai Trai do Tập đoàn HUD làm chủ đầu tư...



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của thị xã Sơn Tây có mức độ hoàn thiện như sau: cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 100%, thoát nước đạt 80%, đường giao thông đạt 70%, thu gom rác thải đạt 95%; các công trình hạ tầng xã hội như Y tế, giáo dục đạt 85%, văn hóa, thương mại đạt khoảng 75%.

12. Huyện Thạch Thất

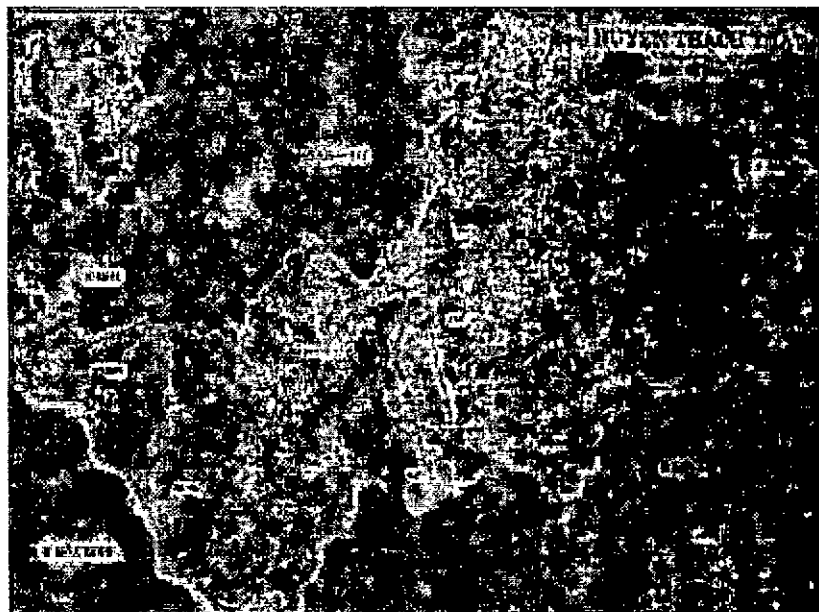
12.1. Số liệu cơ bản

Thạch Thất là một huyện phía Tây của Hà Nội gồm 1 thị trấn và 22 xã: Thị trấn Liên Quan, xã Bình Phú, xã Bình Yên, xã Canh Nậu, xã Cẩm Yên, xã

Cần Kiệm, xã Chàng Sơn, xã Dị Nậu, xã Đại Đồng, xã Đồng Trúc, xã Hạ Bằng, xã Hương Ngải, xã Hữu Bằng, xã Kim Quan, xã Lại Thượng, xã Phú Kim, xã Phùng Xá, xã Tân Xã, xã Thạch Hòa, xã Thạch Xá, xã Tiến Xuân, xã Yên Bình, xã Yên Trung.

Phía Bắc và Đông Bắc giáp huyện Phúc Thọ, phía Đông Nam và Nam giáp huyện Quốc Oai, phía Tây Nam và Nam giáp tỉnh Hòa Bình, phía Tây giáp thị xã Sơn Tây. Tổng dân số là 185.946 người, chiếm 2,7% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 3,15 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 16,9 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 26.585 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.888 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 46 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 21 căn.



12.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Huyện Thạch Thất vừa được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch xây dựng thành trung tâm đô thị vùng, có chức năng về khoa học, công nghệ, giáo dục, đào tạo và du lịch, dịch vụ sinh thái vùng. Trong tương lai không xa, khi các dự án lớn như dự án quy hoạch xây dựng thành phố Hòa Lạc cùng các khu đô thị Bình Yên, Đồng Trúc, dự án xây Làng Văn hóa các dân tộc Việt Nam, Đại học quốc gia, khu công nghệ cao Láng - Hòa Lạc, các khu công nghiệp của tỉnh và các cụm, điểm công nghiệp được triển khai trên địa bàn huyện sẽ tạo thêm sức hút mạnh mẽ cho huyện Thạch Thất. Nằm ở vị trí với rất nhiều trục đường giao thông quan trọng chạy qua như: quốc lộ 32, đường cao tốc

Láng - Hòa Lạc - những tuyến đường chính nối liền Thạch Thất với Thủ đô Hà Nội; quốc lộ 21 - điểm khởi đầu tuyến đường Hồ Chí Minh nối Thạch Thất với các tỉnh phía tây bắc; tỉnh lộ 80, 84 nối trung tâm huyện với các huyện bạn trong tỉnh.



Thạch Thất có vị thế hết sức thuận lợi cho việc giao lưu phát triển kinh tế, thương mại. Nhà ở thị trấn phát triển nhất là loại nhà ở mặt phố chiều rộng 5 – 7 m với quy mô 2 – 3 tầng. Nhà ở trên địa bàn thị trấn Liên Quan chủ yếu là nhà ở mặt phố. Thị trấn Liên Quan là đô thị có nguồn gốc lâu đời và có tốc độ đô thị hoá trung bình vì thế dọc các tuyến phố của thị trấn vẫn còn đầy đủ các kiểu nhà ở xây dựng từ những năm 1954 trở lại đây, thậm chí một số công trình còn được xây dựng trước đó.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Thạch Thất có mức độ hoàn thiện như sau: cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 99%, thoát nước đạt

65%, đường giao thông đạt 60%, thu gom rác thải chỉ đạt 70%; các công trình hạ tầng xã hội như Y tế, giáo dục đạt 90%, văn hóa, thương mại đạt khoảng 65%.

13. Huyện Sóc Sơn

13.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 26 đơn vị hành chính trực thuộc: 1 thị trấn là thị trấn Sóc Sơn và 25 xã là Thanh Xuân, Minh Phú, Quang Tiến, Phú Minh, Phù Lỗ, Nam Sơn, Hồng Kỳ, Tân Hưng, Việt Long, Đức Hoà, Kim Lũ, Tân Minh, Tân Dân, Minh Trí, Hiền Ninh, Phú Cường, Mai Đình, Đông Xuân, Bắc Sơn, Trung Giã, Bắc Phú, Xuân Giang, Xuân Thu, Phù Linh, Tiên Dược.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 306,51 km², chiếm 9,21% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Sóc Sơn giáp huyện Phò Yên thuộc tỉnh Thái Nguyên về phía Bắc, huyện Yên Phong thuộc tỉnh Bắc Ninh và huyện Hiệp Hòa thuộc tỉnh Bắc Giang về phía Đông và Đông Bắc, về phía Tây Bắc giáp thị xã Phúc Yên tỉnh Vĩnh Phúc và phía Nam giáp các huyện Mê Linh và Đông Anh của Hà Nội.

Tổng dân số của Huyện là 300.000 người, chiếm 4,34% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu, với mật độ 950 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 5,05 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 17 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 41.719 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 3.895 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 143 căn.
- Nhà ở đơn sơ: 27 căn.



13.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Sóc Sơn là một huyện ngoại thành của Hà Nội có diện tích lớn nhất so với các huyện ngoại thành Hà Nội, với địa hình chủ yếu là đồi núi diện tích đất đồng bằng hạn chế, nổi tiếng với Đền Sóc và Chùa Non nơi thờ những anh hùng của dân tộc. Đặc điểm kiến trúc của huyện là những ngôi nhà thấp tầng nằm dọc bên quốc lộ 2 và quốc lộ 18.



Do quá trình đô thị hóa tăng nhanh mà hàng loạt các dự án bất động sản mọc lên, các dự án sân golf mà đất diện tích đất nông nghiệp bị thu hẹp mạnh mẽ, thay vào đó là những ngôi nhà với những kiến trúc lai tạp do dân tự xây, chủ yếu là nhà thấp tầng, mặt tiền từ 4 – 6m với quy mô khoảng 2,3 tầng.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Sóc Sơn so với một số huyện khác đã tương đối đồng bộ, hệ thống cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 99%, thoát nước chỉ đạt 65%, giao thông đạt 90%, thu gom rác thải 70%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ được đầu tư đồng bộ đạt khoảng 92%

14. Huyện Quốc Oai

14.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 21 đơn vị hành chính trực thuộc: 1 thị trấn Quốc Oai và 20 xã gồm: Phú Mãn, Phú Cát, Hòa Thạch, Tuyết Nghĩa, Đồng Yên, Liên Tuyết, Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ, Cấn Hữu, Nghĩa Hương, Thạch Thán, Đồng Quang, Sài Sơn, Yên Sơn, Phượng Cách, Tân Hòa, Tân Phú, Đại Thành, Cộng Hòa, Đông Xuân.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 147 km², chiếm 4,42% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Huyện Quốc Oai nằm ở phía Tây thành phố Hà Nội, cách trung tâm thành phố khoảng 20km. Phía Đông giáp huyện Đan Phượng, huyện Hoài Đức; phía Tây giáp tỉnh Hòa Bình; phía Nam giáp huyện Chương Mỹ và phía Bắc giáp huyện Thạch Thất và huyện Phúc Thọ.

Tổng dân số của Huyện là 163.355 người, chiếm 2,36% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu, với mật độ 1.111 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 2,399 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 14,2 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 20.480 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.234 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 31 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 16 căn.



14.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Quốc Oai là một huyện trước kia thuộc tỉnh Hà Tây cũ, khi tỉnh Hà Tây xác nhập vào Hà Nội năm 2008 thì quá trình đô thị hóa của Quốc Oai nói riêng cũng như các huyện của tỉnh Hà Tây nói chung diễn ra mạnh mẽ, diện tích đất nông nghiệp bị thu hẹp dần dần thay vào đó là hàng loạt các dự án bất động sản được mọc lên nhất điển hình như Khu đô thị Ngọc Liệp - Đồng Trúc; Khu đô thị thương mại Quốc Oai; khu đô thị Nam Phú Cát và đô thị Hòa Phú...

Không gian đô thị và nhà ở phát triển tập trung chủ yếu bám dọc trên các mặt đường quốc lộ và một vài tuyến phố nhánh. Mặt khác nhà ở mặt phố đều xây dựng bám sát hai bên lề đường, không còn vỉa hè và lưu không càng làm cho các tuyến đường này trở nên chật chội. Tại khu vực trung tâm của huyện, nhiều nhà ở mặt phố sử dụng tầng 1 làm không gian kinh doanh, dịch vụ lấn chiếm cả không gian giao thông.



Gần đây với nhiều lợi thế để phát triển dịch vụ thương mại và đặc biệt là công nghiệp tạo tiền đề cho thị trấn phát triển không gian đô thị và nhà ở đô thị nói riêng. Khu vực trung tâm dịch vụ thương mại của thị trấn, nhà mặt phố của người dân 2 bên đường phát triển rất mạnh. Đa số nhà ở của người dân trong khu vực này mới được xây dựng hoặc cải tạo lại trong khoảng 10 năm trở lại. Các khu vực nông thôn của huyện nhà ở vẫn còn thưa thớt, chủ yếu là các loại nhà vườn truyền thống của địa phương. Gần đây các loại nhà khung gỗ truyền thống dần được thay thế bởi nhà xây gạch đổ mái bằng do vật liệu gỗ để làm nhà ngày càng hiếm. Phổ biến là nhà ở 1 tầng lợp mái ngói. Đây là kiểu nhà được xây dựng từ những năm 50 hoặc trước đó, với tường xây gạch, đá, xà gồ vì kèo bằng tre, gỗ lợp ngói âm dương.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Quốc Oai như sau: hệ thống cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 99%, thoát nước chỉ đạt 50%, giao thông chỉ đạt 55%, thu gom rác thải 95%; các công trình xã hội như y tế 100%, giáo dục 55%, văn hóa 98%, thương mại, dịch vụ chỉ đạt khoảng 60%.

15. Huyện Ba Vì

15.1. Về số liệu cơ bản:

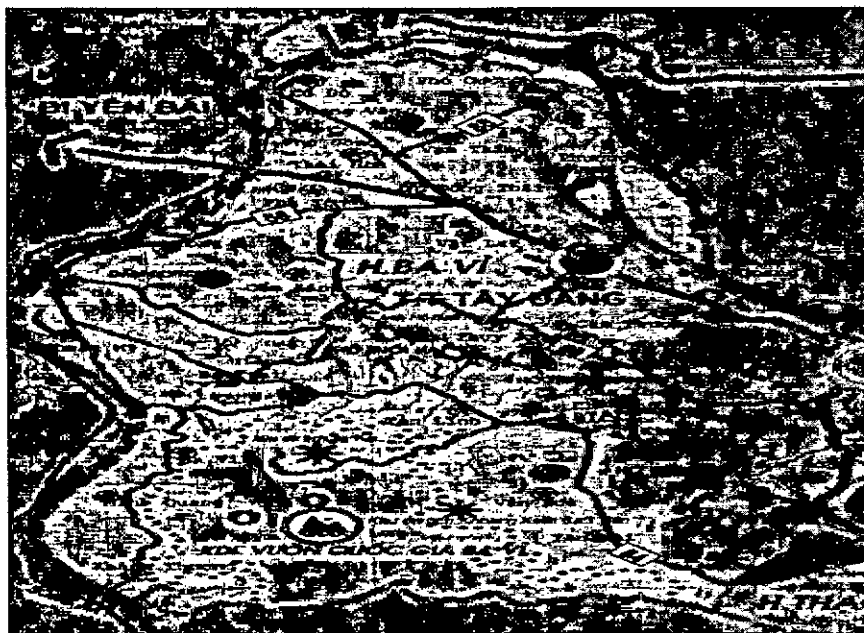
Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 31 đơn vị hành chính trực thuộc: 1 thị trấn là Tây Đằng và 30 xã gồm: Ba Trại, Ba Vì, Cẩm Lĩnh, Cam Thượng, Châu Sơn, Chu Minh, Cổ Đô, Đông Quang, Đồng Thái, Khánh Thượng, Minh Châu, Minh Quang, Phong Vân, Phú Châu, Phú Cường, Phú Đông, Phú Phương, Phú Sơn, Sơn Đà, Tản Hồng, Tản Lĩnh, Thái Hòa, Thuần Mỹ, Thụy An, Tiên Phong, Tòng Bạt, Vân Hòa, Vạn Thắng, Vật Lại, Yên Bái.

Huyện Ba Vì có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 428 km², là huyện có diện tích lớn nhất thủ đô, chiếm 12,87% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Huyện Ba Vì nằm ở phía Tây Bắc thành phố Hà Nội. Phía Đông giáp thị xã Sơn Tây; phía Tây giáp các huyện Lâm Thao, Tam Nông, Thanh Thủy của tỉnh Phú Thọ; phía Nam giáp các huyện Lương Sơn và Kỳ Sơn của Hòa Bình và phía Bắc giáp thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ.

Tổng dân số của Huyện là 261.654 người, chiếm 3,78% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu 4,72 người, với mật độ 567 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 3,49 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 13,7 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

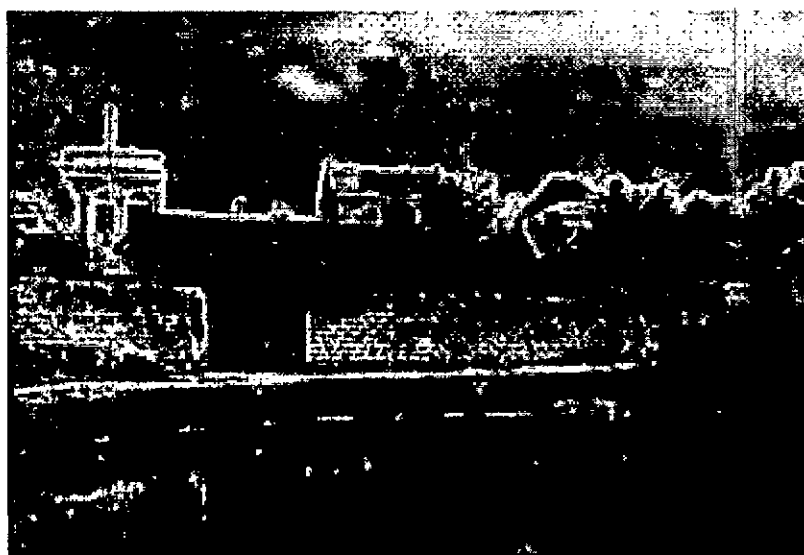
- Nhà kiên cố: 29.532 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.798 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 596 căn.

- Nhà ở đơn sơ : 0 căn.



15.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Huyện Ba Vì là huyện có diện tích lớn nhất trong các quận, huyện của Thủ đô Hà Nội. Một nét đặc thù rất riêng của Ba Vì là địa hình ở đây được chia ra làm ba vùng rõ rệt: vùng núi, vùng đồi gò, vùng đồng bằng ven sông. Vùng đồng bằng lại được bao bọc và bồi đắp bởi hai con sông là sông Hồng và sông Đà.



Trung tâm huyện lỵ của Ba Vì là thị trấn Tây Đằng nằm trên trục đường quốc lộ 32 nối từ Hà Nội đến các tỉnh miền núi phía Bắc. Thị trấn Tây Đằng

ngoài việc nằm trên trục giao thông huyết mạch còn là nơi rất thuận lợi về giao thông đường thủy do tiếp giáp với sông Hồng. Vì vậy có điều kiện rất thuận lợi để phát triển kinh tế cũng như quần tụ dân cư để phát triển đô thị. Có thể thấy tuyến đường quốc lộ 32 có ảnh hưởng rất lớn đến việc hình thành và phát triển thị trấn huyện lỵ cũng như dân cư đô thị của huyện Ba Vì. Quốc lộ 32 đi qua địa phận huyện Ba Vì, vì vậy dân cư đô thị của thị trấn Tây Đằng và các xã hai bên phát triển dạng tuyến bám dọc quốc lộ. Tại khu vực thị trấn còn có dân cư đô thị tập trung phát triển sâu về 2 phía của quốc lộ khoảng 100 đến 200m.

Nhà ở thuộc khu vực thị trấn phát triển nhất là các nhà ở mặt phố dọc quốc lộ 32, quanh khu vực trung tâm hành chính, dịch vụ thương mại của thị trấn kéo dài khoảng 2 – 3km. Nhà ở khu vực này hầu hết mới được xây dựng trong khoảng 10 năm trở lại đây, với quy mô từ 2 đến 3 tầng. Hầu hết các nhà ở này đều mới được xây dựng với vật liệu và hình thức kiến trúc đơn giản.



Nằm ngoài khu vực này, dọc trục đường giao thông chính đi qua huyện tới các vùng nông thôn, nhà ở kém phát triển hơn. Bên cạnh nhà ở dọc theo các con đường chính xen kẽ với các loại hình nhà ở khác như nhà vườn, nhà tạm, xen kẽ với đất vườn, đất trống hoặc thậm chí đất ruộng. Gần như toàn bộ nhà ở là do dân tự đầu tư xây dựng, ngoài khu vực trung tâm tương đối phát triển, đại bộ phận nhà ở này là dạng nhà truyền thống kiểu nhà thấp tầng, lợp mái ngói dốc.

16. Huyện Từ Liêm

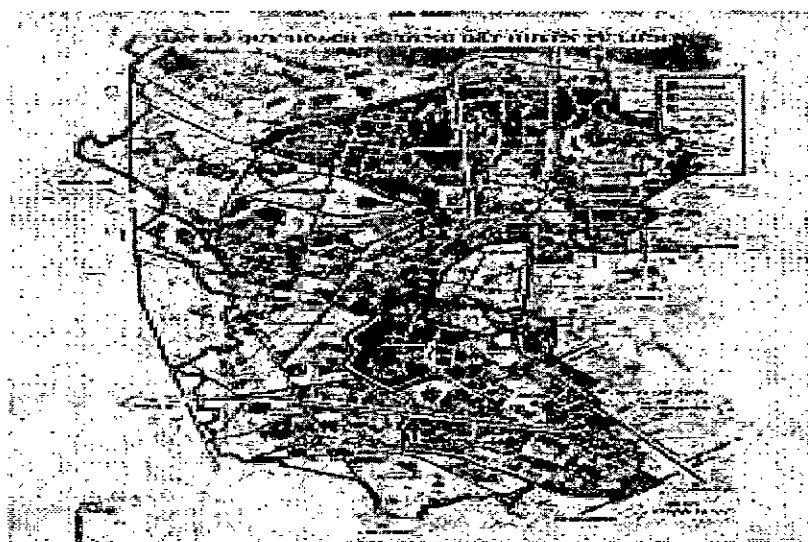
16.1. Về số liệu cơ bản

Huyện Từ Liêm có 15 xã và 1 thị trấn (Thị trấn Cầu Diễn, Tây Mỗ, Mỹ Đình, Phú Diễn, Thượng Cát, Thụy Phương, Cổ Nhuế, Mễ Trì, Xuân Phương, Đông Ngạc, Tây Tựu, Minh Khai, Liên Mạc, Xuân Đình, Trung Văn, Đại Mỗ). Huyện Từ Liêm có diện tích đất tự nhiên 75,15 km², dân số trên 437.988 người. Là một huyện nằm ở phía Tây cửa ngõ thủ đô Hà Nội, phía Bắc giáp huyện

Đông Anh và quận Tây Hồ, phía Nam giáp huyện Thanh Trì và thị xã Hà Đông, phía Đông giáp 3 quận Cầu Giấy, Tây Hồ và Thanh Xuân, phía Tây giáp huyện Hoài Đức và huyện Đan Phượng.

Diện tích nhà ở khoảng: 14,23 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 32,5 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 104.516 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 24.137 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 244 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 1 căn.

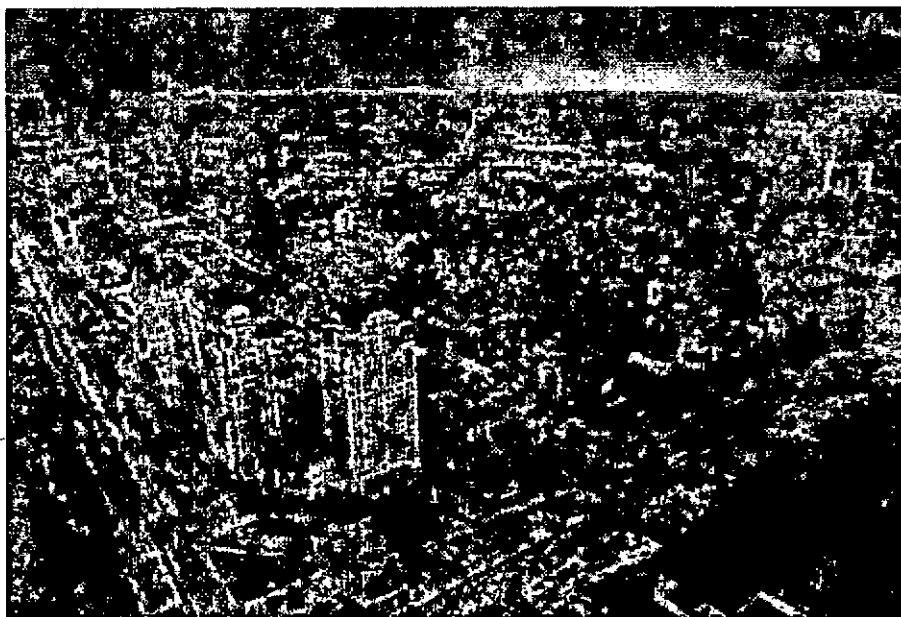


16.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Là một huyện ngoại thành Hà Nội với đặc điểm tốc độ đô thị hóa rất nhanh, diện tích làng xã thu hẹp dần thay vào đó là các khu đô thị mới mọc lên đan xen với nhà dân tự xây trong khu vực làng xã cũ. Hàng loạt khu đô thị mới quy mô lớn, như Mỹ Đình, Mễ Trì, Cổ Nhuế, Ciputra (Nam Thăng Long), khu đô thị thành phố giao lưu, khu Ngoại giao đoàn... Nhiều trụ sở bộ, ngành trung tâm hội nghị, trung tâm thể thao... cũng được quy hoạch về đây, đưa Từ Liêm trở thành một phần của trung tâm hành chính mới của thành phố. Tuy nhiên, cùng với tốc độ đô thị hoá nhanh, Từ Liêm cũng xuất hiện tình trạng nhà siêu mỏng, siêu méo sau khi mở đường; tình trạng ô nhiễm bụi, khí thải, ùn tắc giao thông...

Hiện nay vỉa hè, lòng đường được sử dụng rất nhiều để kinh doanh, buôn bán gây không ít trở ngại đến việc lưu thông trên đường. Không những gây ùn tắc giao thông mà còn gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. Vì vậy việc quản lý vỉa hè, lòng đường là một vấn đề bức thiết cần được

quan tâm quản lý để một phần giải quyết nạn ùn tắc giao thông và xây dựng một đô thị văn minh.



Có nhiều tuyến đường giao thông huyết mạch như: Quốc lộ 32 chạy ngang giữa Huyện nối liền sang địa phận Hà Tây cũ, đường 70 (Hà Đông-Thượng Cát), các tuyến đường mới như đường Phạm Hùng- Phạm Văn Đồng- Cầu Thăng Long đi Sân bay Nội Bài, đường Láng Hoà Lạc (Trần Duy Hưng), đường đê hữu ngạn Sông Hồng đi Sơn Tây Sự phát triển kinh tế- xã hội của Từ Liêm góp phần thúc đẩy đáng kể cho sự phát triển của thành phố. Từ Liêm có tốc độ đô thị hoá nhanh kéo theo sự phát triển của các ngành kinh tế nhất là các ngành dịch vụ. Có thể nói quá trình đô thị hóa đã tác động mạnh mẽ tới phát triển kinh tế - xã hội khu vực nông thôn trên địa bàn huyện, nhiều vấn đề xã hội phát sinh cần tiếp tục tập trung giải quyết. Huyện đang chủ động đưa ra những giải pháp thực hiện Xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2011-2015 và định hướng 2020, tạo cơ sở vững chắc để chuyển đổi thành quận trong tương lai và thích ứng với quá trình đô thị hóa.

Là một huyện nằm ở phía Tây cửa ngõ thủ đô Hà Nội, với vị trí địa lý như vậy bước vào những năm đầu của thế kỷ 21, huyện Từ Liêm đứng trước những vấn đề mới đặt ra, thuận lợi và khó khăn đan xen nhau. Theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô đến năm 2020, quá nửa huyện Từ Liêm nằm trong vành đai phát triển đô thị, diện tích đất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp và chia cắt, các khu công nghiệp, khu đô thị mới từng bước hình thành. Sự biến động này có những thuận lợi song cũng có những khó khăn hết sức phức tạp vì nó tác động đến tất cả các lĩnh vực kinh tế - văn hoá, xã hội, tập quán của nhân dân.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Từ Liêm như sau: hệ thống cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 99%, thoát nước chỉ đạt 60%, giao thông đạt 70%, thu gom rác thải 95%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ tương đối đồng bộ đạt 98%.

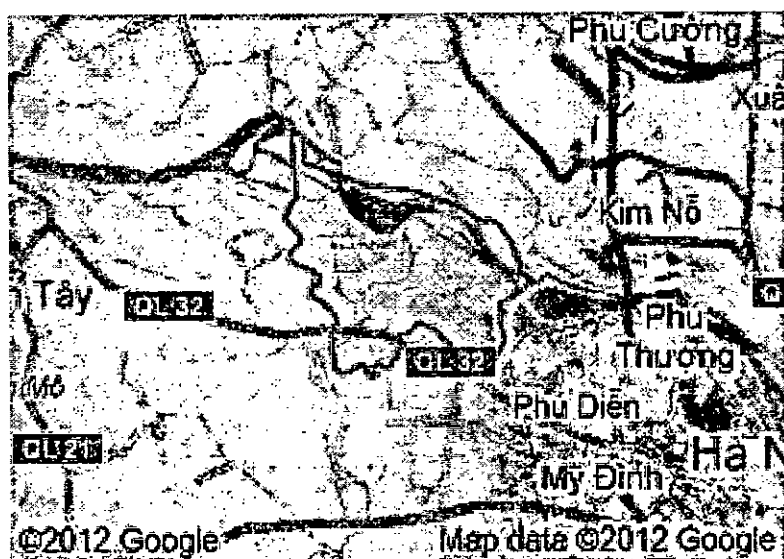
17. Huyện Đan Phượng

17.1. Về số liệu cơ bản

Huyện Đan Phượng là huyện có hệ thống sông Hồng, sông Đáy chảy qua. Trước đây là ngã ba sông (sông Hồng, sông Nhuệ, sông Đáy) nên địa hình của huyện tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất phù sa. Chiều cao trung bình từ 6-8m nằm ở phía tây bắc trung tâm thành phố Hà Nội, tại khoảng giữa của trục đường quốc lộ 32 từ trung tâm Hà Nội đi Sơn Tây. Phía Đông giáp các huyện Đông Anh (ranh giới tự nhiên là sông Hồng) và Từ Liêm. Phía Nam giáp huyện Hoài Đức. Phía Tây giáp huyện Phúc Thọ. Phía Bắc giáp huyện Mê Linh (ranh giới tự nhiên là sông Hồng).

Tổng dân số là 151.283 người, chiếm 2,2% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 2,39 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở là 15,8 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 20.416 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.230 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 4 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 19 căn.



17.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Nằm giáp với Thủ đô Hà Nội, Đan Phượng là huyện có diện tích tự nhiên nhỏ nhất so với các huyện trong tỉnh. Nhưng với lợi thế của một huyện ven đô, những năm qua, Đan Phượng không ngừng tận dụng, phát huy tối đa những tiềm năng, thế mạnh này cho phát triển kinh tế - xã hội.

Không gian đô thị của thị trấn chủ yếu phát triển bám dọc theo quốc lộ 32. Nhà ở đô thị phát triển chủ yếu là nhà mặt phố dạng chia lô bám dọc theo quốc lộ 32 và một vài tuyến đường chính như phố Nguyễn Thái Học, phố Phan Đình Phùng, Phùng Hưng, Tây Sơn. Tại khu vực trung tâm nhà ở phát triển hơn cả. Nhà ở được xây dựng liền kề dọc 2 bên tuyến phố, chủ yếu là loại nhà ống khép kín, khung bê tông cốt thép với quy mô từ 2 đến 3 tầng. Khu vực này nhà ở phát triển tương đối đều và liên tục, hầu hết nhà ở mới được xây dựng với vật liệu, hình thức kiến trúc tương đối hiện đại tại nên một tuyến phố khá sầm uất.



Tuy nhiên ở các khu vực khác, kéo dài dọc theo trục đường 32 hoặc các tuyến giao thông nhánh khác thì nhà ở kém phát triển hơn. Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà mái bằng 1 đến 2 tầng, xen kẽ là nhà vườn hoặc nhà tạm. Nhà ở hai bên mặt phố nhiều chỗ phát triển không liên mạch, xen kẽ nhà vườn nhà tạm, đất trống, ao vườn và thậm chí là đất ruộng. Đan Phượng đang tích cực triển khai xây dựng các cụm, điểm công nghiệp. Hiện nay, huyện đã xây dựng xong cụm công nghiệp Tân Lập và cụm công nghiệp thị trấn Phùng cùng với một số điểm công nghiệp Đan Phượng, Đông Tháp, Phương Đình, mỗi năm thu hút hàng chục doanh nghiệp vào đầu tư sản xuất - kinh doanh, giải quyết việc làm cho hàng nghìn lao động địa phương.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Đan Phượng như sau: hệ thống cấp nước hợp vệ sinh, cấp điện lưới đạt 99%, thoát nước chỉ đạt 60%, giao thông, thu gom rác thải chỉ đạt 65%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ đạt 68%.

18. Huyện Thanh Trì

18.1. Về số liệu cơ bản:

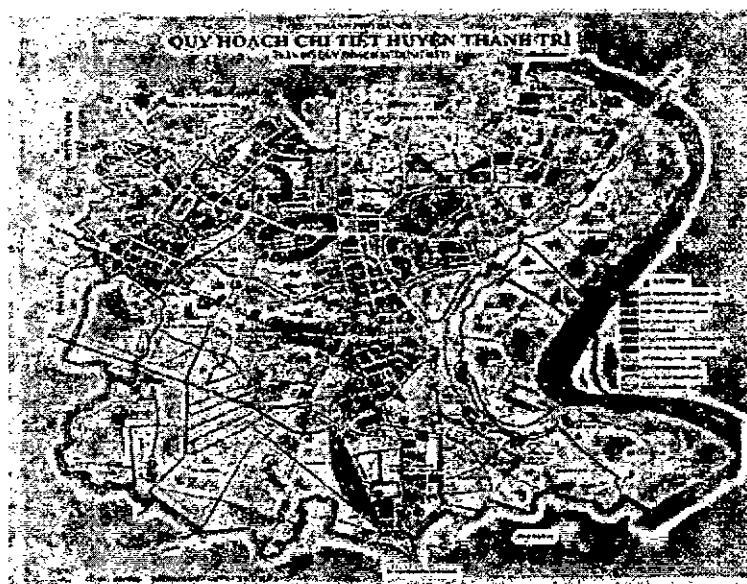
Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm thị trấn Văn Điển và 15 xã là Thanh Liệt, Đông Mỹ, Yên Mỹ, Duyên Hà, Tam Hiệp, Tứ Hiệp, Ngũ Hiệp, Ngọc Hồi, Vĩnh Quỳnh, Tả Thanh Oai, Đại Áng, Vạn Phúc, Liên Ninh, Hữu Hòa, Tân Triều.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 63,17 km², chiếm 1,9% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Huyện Thanh Trì nằm ven phía Nam và Đông Nam thành phố Hà Nội, giáp các quận: Thanh Xuân (phía Tây Bắc), Hoàng Mai (phía

Bắc), Hà Đông (phía Tây); huyện Gia Lâm và tỉnh Hưng Yên (với Sông Hồng làm ranh giới tự nhiên) ở phía Đông, Thanh Oai và Thường Tín ở phía Nam.

Tổng dân số của Huyện là 205.268 người, chiếm 2,96% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu, với mật độ 3.145 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 3,78 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 18,1 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 29.543 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 4.543 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 71 căn.
- Nhà ở đơn sơ: 24 căn.

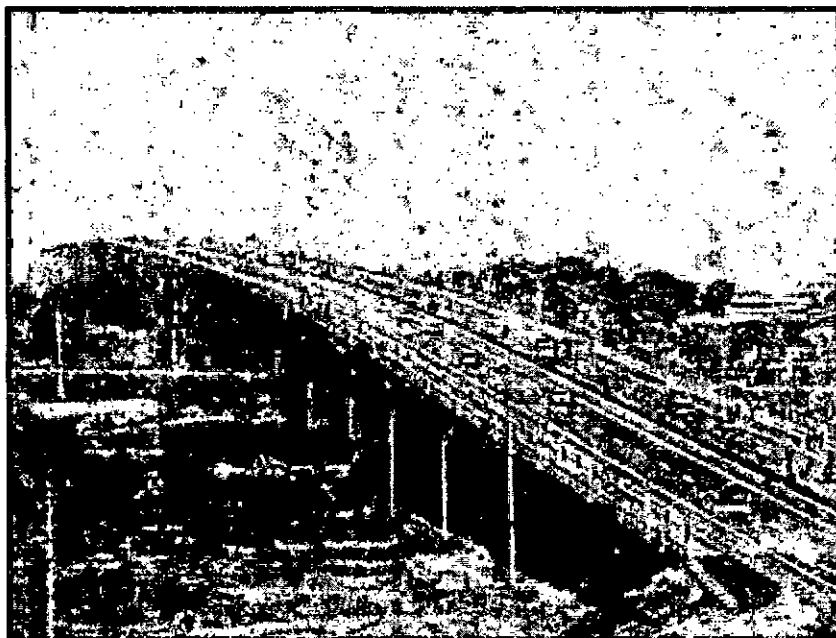


18.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Không gian đô thị của huyện chủ yếu phát triển bám dọc theo quốc lộ 1A. Nhà ở đô thị phát triển chủ yếu là nhà mặt phố dạng chia lô bám dọc theo tuyến đường sắt Bắc – Nam và dọc theo Quốc lộ 1A. Tại khu vực trung tâm nhà ở phát triển hơn cả. Nhà ở được xây dựng liền kề dọc 2 bên tuyến phố, chủ yếu là loại nhà ống khép kín, khung bê tông cốt thép với quy mô từ 3 đến 4 tầng với mật độ xây dựng trung bình 35 - 40%. Khu vực này nhà ở phát triển tương đối đều và liên tục, hầu hết nhà ở mới được xây dựng với vật liệu, hình thức kiến trúc tương đối hiện đại tại nên một tuyến phố khá sầm uất.

Hệ thống các trung tâm công cộng phát triển mạnh mẽ bao gồm trung tâm thương mại tại Pháp Vân -Thịnh Liệt; trung tâm hành chính, chính trị của huyện kết hợp văn hóa, cây xanh TĐTT tại Văn Điển. Các khu cây xanh công viên cấp thành phố gồm công viên kết hợp hồ điều hòa Yên Sở, khu cây xanh TĐTT Đại Kim - Thịnh Liệt, công viên Quang Lai (khu vực thị trấn Văn Điển). Ngoài ra

còn có hệ thống cây xanh cách ly hai bên hệ thống sông Tô Lịch, sông Nhuệ, sông Kim Ngưu liên hệ với hệ thống hồ điều hòa tạo thành một hệ thống cây xanh liên tục. Đi liền với sự phát triển của các khu trung tâm công nghiệp là các loại hình nhà phân lô và nhà biệt thự với kiến trúc hiện đại tạo nên một bộ mặt đô thị hóa hiện đại.



Tuy nhiên ở các khu vực nông thôn, kéo dài dọc theo trục đường quốc lộ 1A hoặc các tuyến giao thông nhánh khác thì nhà ở kém phát triển hơn. Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà mái bằng 1 đến 2 tầng, xen kẽ là nhà vườn hoặc nhà tạm. Nhà ở hai bên mặt phố nhiều chỗ phát triển không liên mạch, xen kẽ nhà vườn nhà tạm, đất trống, ao vườn và thậm chí là đất ruộng. Đây chính là quỹ đất để phát triển không gian đô thị nói chung và nhà ở đô thị nói riêng.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Thanh Trì như sau: hệ thống thoát nước, giao thông chỉ đạt khoảng 65%, cấp điện đạt 100%, cấp nước hợp vệ sinh đạt 99%, thu gom rác thải đạt 95%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ được đầu tư đạt khoảng 75%.

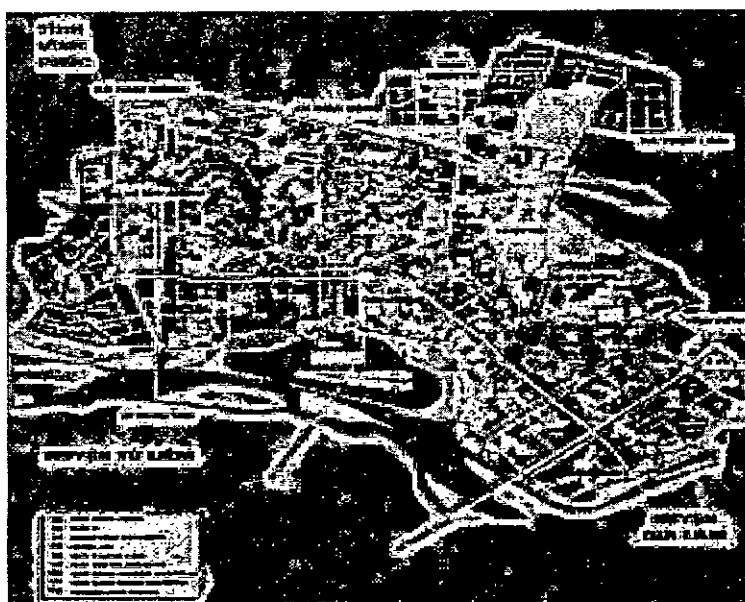
19. Huyện Đông Anh

19.1. Về số liệu cơ bản

Đông Anh là một huyện ngoại thành phía Bắc thành phố Hà Nội gồm có 1 thị trấn và 23 xã: Thị trấn Đông Anh, xã Bắc Hồng, xã Cổ Loa, xã Dục Tú, xã Đại Mạch, xã Đông Hội, xã Hải Bối, xã Kim Chung, xã Kim Nỗ, xã Liên Hà, xã Mai Lâm, xã Nam Hồng, xã Nguyên Khê, xã Tàm Xá, xã Thụy Lâm, xã Tiên Dương, xã Uy Nỗ, xã Vân Hà, xã Vân Nội, xã Việt Hùng, xã Võng La, xã Xuân Canh, xã Xuân Nộn, xã Vĩnh Ngọc. Phía Đông, Đông Bắc giáp tỉnh Bắc Ninh. Phía Nam giáp sông Hồng. Phía Đông Nam giáp huyện Gia Lâm. Phía Tây giáp huyện Mê Linh. Phía Bắc giáp huyện Sóc Sơn.

Tổng dân số là 357.510 người, chiếm khoảng 5% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 7,36 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 20,6 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 55.435 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 10.729 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 139 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 46 căn.

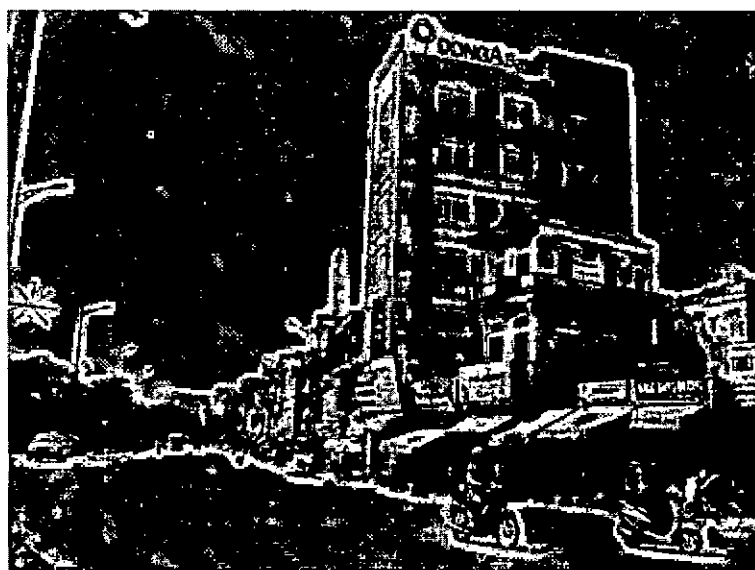


19.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Huyện Đông Anh nằm ở bờ Bắc sông Hồng có vị trí rất thuận lợi, có các đường quốc lộ đối nội, đối ngoại và các điều kiện để phát triển đô thị nói chung và nhà ở nói riêng.



Nhà ở thường tập trung ở dọc đường quốc lộ có chiều cao từ 5 tầng trở xuống, phần lớn do dân tự xây có kiến trúc kiểu nhà ống đơn giản. Bên ngoài khu trung tâm, nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà mái bằng 1 đến 2 tầng, xen kẽ là nhà vườn. Nhà ở hai bên mặt phố nhiều chỗ phát triển không liền mạch, xen kẽ nhà vườn nhà tạm, đất trống, ao vườn và thậm chí là đất ruộng. Trên địa bàn xã Kim Chung – huyện Đông Anh, Thành phố đã và đang triển khai các giai đoạn của dự án nhà ở công nhân khu, cụm công nghiệp: Dự án bao gồm 24 đơn nguyên nhà 5 tầng với 864 phòng đáp ứng cho khoảng 10.000 công nhân do Quỹ đầu tư phát triển thành phố đặt hàng mua nhà với Chủ đầu tư là Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex. Ngoài ra, trên địa bàn xã Kim Chung đang triển khai dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội làm Chủ đầu tư đáp ứng cho khoảng 6.000 người.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Đông Anh như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 100%, hệ thống thoát nước, giao thông chỉ đạt khoảng 75%, thu gom rác thải đạt 85%; các công trình xã hội như y tế đạt 100%, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ được đầu tư đạt khoảng 75%.

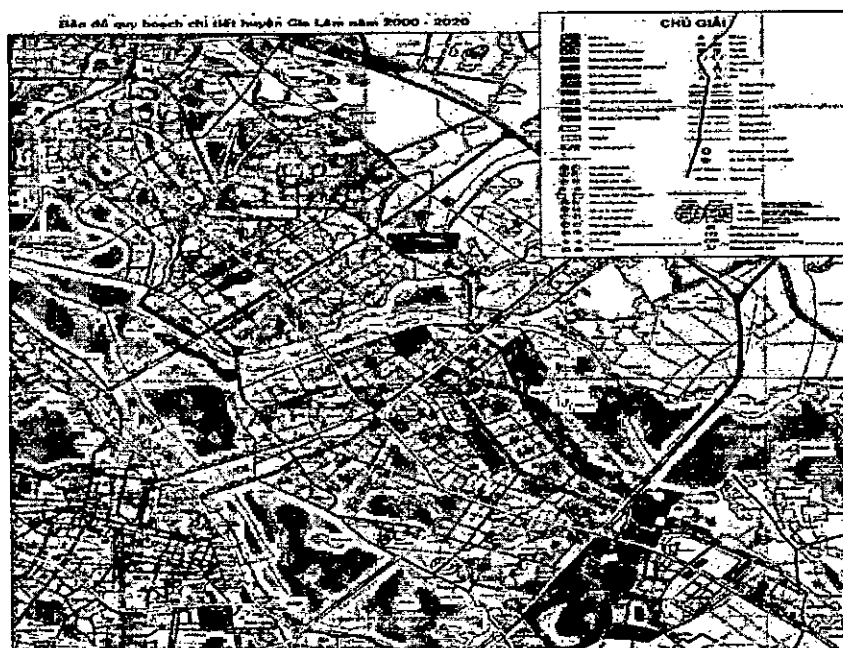
20. Huyện Gia Lâm

20.1. Về số liệu cơ bản

Gia Lâm là một huyện ngoại thành phía Đông của thành phố Hà Nội. Đây là cửa ngõ phía đông của thủ đô gồm 2 thị trấn và 20 xã: Thị trấn Yên Viên, Thị trấn Trâu Quỳ, xã Lệ Chi, xã Kiều Ky, xã Đình Xuyên, xã Dương Hà, xã Ninh Hiệp, xã Bát Tràng, xã Kim Sơn, xã Cổ Bi, xã Dương Xá, xã Dương Quang, xã Đa Tốn, xã Phú Thị, xã Đặng Xá, xã Kim Lan, xã Văn Đức, xã Yên Viên, xã Đông Dư, xã Yên Thường, xã Phù Đổng, xã Trung Mầu. Phía Bắc giáp thị xã Từ Sơn và huyện Tiên Du (Bắc Ninh), phía Tây Bắc giáp huyện Đông Anh, phía Tây giáp quận Long Biên, quận Hoàng Mai, phía Tây Nam giáp huyện Thanh Trì, phía Đông giáp huyện Thuận Thành (Bắc Ninh), phía Đông Nam giáp huyện Văn Giang (Hưng Yên).

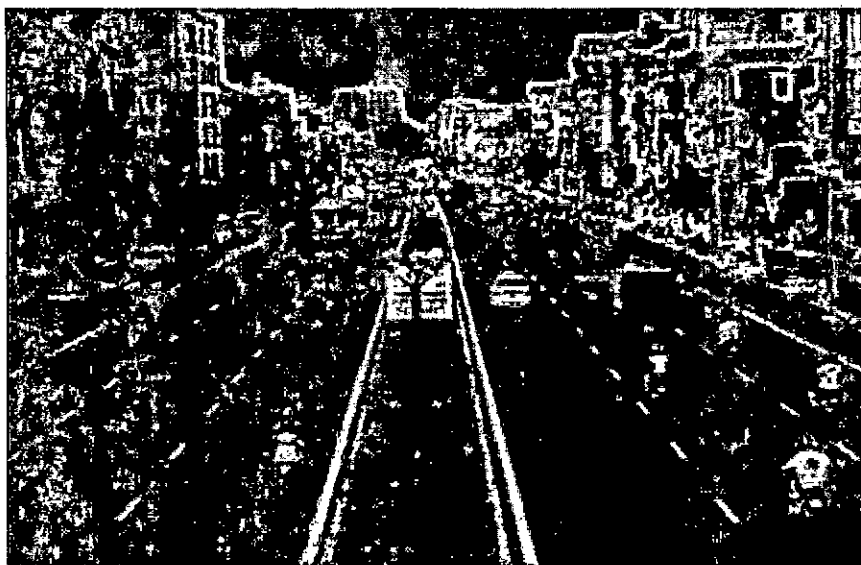
Tổng dân số là 243.984 người, chiếm khoảng 3% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 5,42 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 22,2 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 44.815 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 4.184 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 181 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 26 căn.



20.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Huyện Gia Lâm được ngăn cách bởi sông Đuống thành hai khu vực Bắc Đuống có Thị trấn Yên Viên và Nam Đuống có Thị trấn Trâu Quỳ. Trên địa bàn huyện có các trường Đại học Nông nghiệp, trường Cao đẳng Xây dựng, Dệt may. Ngoài ra, Huyện còn có các làng nghề truyền thống nổi tiếng như gốm sứ Bát Tràng, sơn son thếp vàng ở Kiều Ky, vải vóc, thuốc Bắc Ninh Hiệp. Huyện Gia Lâm cũng như Huyện Đông Anh có nhiều điều kiện để phát triển đô thị nói chung và nhà ở nói riêng.



Nhà ở thường tập trung ở trung tâm các thị trấn, dọc đường quốc lộ có chiều cao từ 5 tầng trở xuống, phần lớn do dân tự xây có kiến trúc kiểu nhà ống đơn giản. Nhà ở hai bên mặt phố nhiều chỗ phát triển không liên mạch, xen kẽ nhà vườn nhà tạm, đất trống, ao vườn và thậm chí là đất ruộng.



Bên ngoài khu trung tâm, nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà mái bằng 1 đến 2 tầng, xen kẽ là nhà vườn. Trên địa bàn xã Đặng Xá – huyện Gia Lâm, đang triển khai dự án nhà ở cho người thu nhập thấp với hơn 1.000 căn hộ do Tổng Công ty Viglacera làm Chủ đầu tư.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Gia Lâm như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 100%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 70%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ được đầu tư đạt khoảng 75%.

21. Huyện Chương Mỹ

21.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 33 đơn vị hành chính trực thuộc: 2 thị trấn là Chúc Sơn, Xuân Mai và 31 xã gồm: Đại Yên, Đông Phương Yên, Đông Sơn, Đồng Lạc, Đồng Phú, Hòa Chính, Hoàng Diệu, Hoàng Văn Thụ, Hồng Phong, Hợp Đồng, Hữu Văn, Lam Điền, Mỹ Lương, Nam Phương Tiến, Ngọc Hòa, Ngọc Sơn, Phú Nam An, Phú Nghĩa, Phụng Châu, Quảng Bị, Tân Tiến, Thanh Bình, Thụy Hương, Thủy Xuân Tiên, Thượng Vực, Tiên Phương, Tốt Động, Trần Phú, Trung Hòa, Trường Yên, Văn Võ.

Huyện Chương Mỹ có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 232,9 km², chiếm 7% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội, nằm chính giữa rìa phía Tây Nam Hà Nội, phía Đông giáp huyện Thanh Oai, một góc phía Tây Bắc giáp quận Hà Đông, phía Bắc và phía Tây Bắc giáp huyện Quốc Oai, phía chính Nam giáp huyện Mỹ Đức, một góc phía Đông Nam giáp huyện Ứng Hòa, phía Tây và Tây Nam giáp huyện Lương Sơn của tỉnh Hòa Bình. Tổng dân số của Huyện là 271.761 người, chiếm 3,93% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu 4,59 người, với mật độ 1.167 người/km².

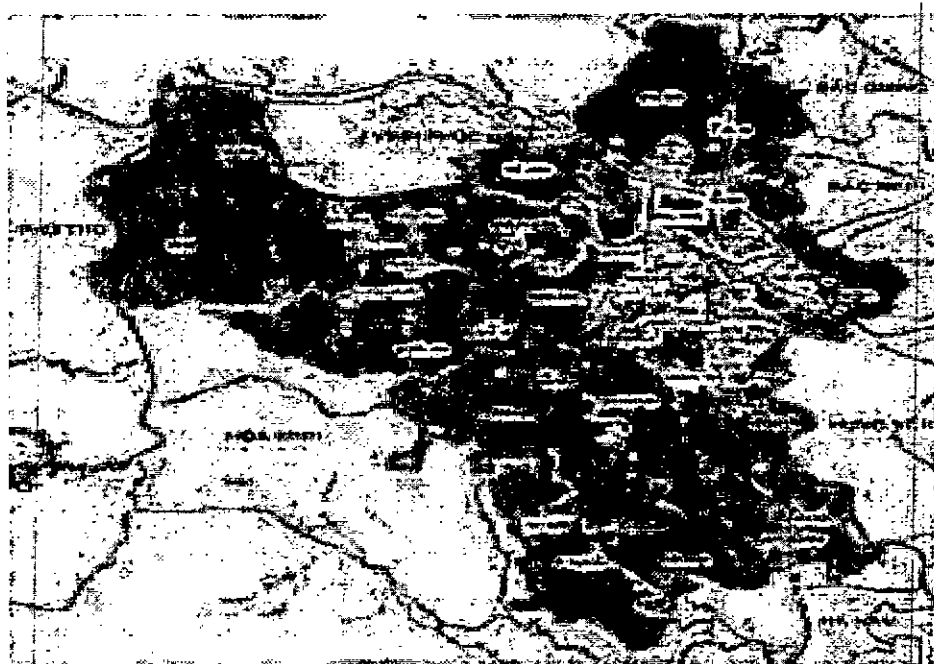
Diện tích nhà ở khoảng: 4,66 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 15,5 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở

- Nhà kiên cố: 39.349 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 2.795 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 48 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 33 căn.

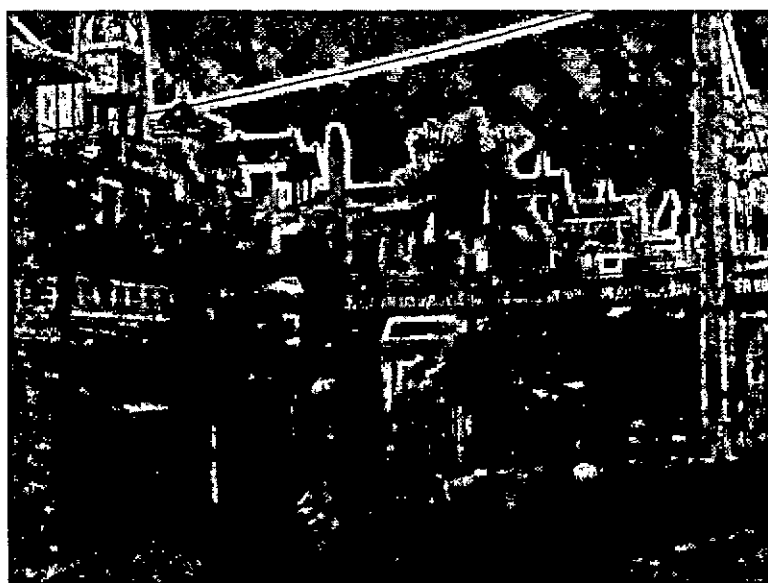
21.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Nhà ở đô thị của huyện chủ yếu tập trung bám dọc theo đường 80 và QL 6, khu vực chợ, các khu tập thể của các cơ quan v.v... mật độ xây dựng cao: 50 - 55%, chủ yếu là nhà phân lô với mặt tiền từ 5 - 7m, sâu 20 - 25m, tầng cao trung bình từ 2 đến 3 tầng. Điều kiện ở, mặt bằng kinh doanh chật trội, dẫn tới lấn chiếm vỉa hè lòng đường gây cản trở giao thông Khu vực nhà ở phát triển nhất của huyện là tuyến phố Bắc Sơn. Nhà ở mật phố phát triển tương đối đều, hầu hết

đều mới được xây dựng với chiều rộng mặt tiền 5 – 7 m, quy mô 4 tầng với vật liệu và hình thức kiến trúc khá hiện đại.



Sau đó là khu vực trên trục đô thị từ chợ Chư Chư Sơn đi Ba Thá. Nhà mặt phố khu vực này có chiều rộng 5 - 7 m, hầu hết mới được xây dựng hoặc cải tạo gần đây với quy mô 2 - 3 tầng. Đây là khu vực trung tâm dịch vụ thương mại của huyện và thị trấn nên hầu hết nhà ở khu vực này sử dụng tầng 1 để kinh doanh buôn bán. Các khu vực nông thôn nhà ở chưa phát triển, chủ yếu là các dạng nhà vườn cấp 4, xen kẽ đất trồng, ao vườn.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Chư Chư Sơn như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 70%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa đạt khoảng 75%, thương mại, dịch vụ chỉ đạt 50%.



22. Huyện Hoài Đức

22.1. Về số liệu cơ bản

Huyện Hoài Đức có 1 thị trấn là thị trấn Trôi và 19 xã gồm: An Khánh, An Thượng, Cát Quế, Di Trạch, Dương Liễu, Đắc Sở, Đông La, Đức Giang, Đức Thượng, Kim Chung, La Phù, Lại Yên, Minh Khai, Song Phương, Sơn Đồng, Tiền Yên, Vân Canh, Vân Côn, Yên Sở. Phía Bắc giáp huyện Đan Phượng, phía Nam giáp huyện Quốc Oai và quận Hà Đông, phía Tây giáp huyện Quốc Oai và phía Đông giáp Từ Liêm.

Hiện nay Hoài Đức có dân số khoảng 201.000 người, diện tích hành chính của huyện là 82,47 km², mật độ dân số là 2442 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 3,62 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 17,9 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 28.961 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 3.729 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 165 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 14 căn.

22.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Với lợi thế là một đô thị ven đô Hà Nội, thị trấn Trôi là một trong những điểm đô thị có tốc độ đô thị hoá cao. Không gian đô thị đang từng bước được nâng cấp và phát triển. Cụ thể là dự án nâng cấp và mở rộng quốc lộ 32 cũng như hệ thống giao thông trên địa bàn cơ bản hoàn thành. Trước đây không gian đô thị cũ của thị trấn chủ yếu bám dọc theo trục quốc lộ 32 còn lại là các trục đường nhánh khác. Gần đây với nhu cầu phát triển, không gian đô thị của thị trấn và đặc biệt là nhà ở cũng được bố trí phát triển kéo dài theo trục quốc lộ với nhiều dự án dân cư và khu đô thị mới.



Trên địa bàn huyện Hoài Đức hiện nay có rất nhiều các dự án phát triển đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt như : Khu đô thị mới Kim Chung – Di Trạch tại xã Kim Chung và xã Di Trạch; Khu đô thị Vân Canh do Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị – Bộ Xây dựng (HUD) làm chủ đầu tư ; Khu đô thị Bắc An Khánh tại xã An Khánh do Tổng công ty xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam (Vinaconex) làm chủ đầu tư; Khu đô thị Nam An Khánh; Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng tại xã An Khánh với quy mô 56,1 ha.



Hệ thống giao thông trên toàn thị trấn gần đây đã được mở rộng và nâng cấp rất nhiều, trong đó trọng điểm là việc nâng cấp tuyến quốc lộ 32, ngoài ra rất nhiều tuyến đường khác cũng được đầu tư xây dựng và nâng cấp, đã có khoảng 80% hệ thống giao thông trên địa bàn thị trấn được bê tông, nhựa hoá. Hệ thống cấp nước hợp vệ sinh đạt 98%, hệ thống thoát nước, thu gom rác thải đạt 80%; hệ thống y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại trung bình đạt khoảng 80%.

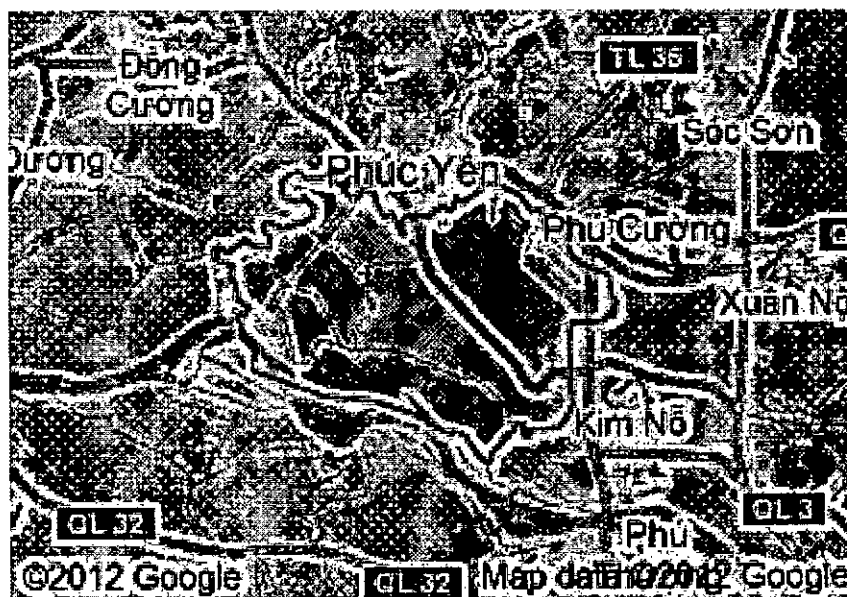


23. Huyện Mê Linh

23.1. Về số liệu cơ bản

Mê Linh là một huyện nằm ở phía Bắc thành phố Hà Nội, giáp sân bay quốc tế Nội Bài gồm 02 thị trấn: Xuân Hòa, Phúc Yên và 22 xã: Chu Phan, Đại Thịnh, Liên Mạc, Mê Linh, Tam Đồng, Thạch Đà, Thanh Lâm, Tiên Châu, Tiên Phong, Tiến Thắng, Tiến Thịnh, Tự Lập, Tràng Việt, Hoàng Kim, Văn Khê, Vạn Yên, Quang Minh, Kim Hoa, Nam Viêm, Ngọc Thanh, Phúc Thắng, Cao Minh.

Tổng dân số là 201.960 người, chiếm 3% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 3,39 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 16,8 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:



- Nhà kiên cố: 28.351 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 2.208 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 142 căn.
- Nhà ở đơn sơ: 22 căn.

23.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Nhà ở tập trung tại trung tâm thị trấn Chi Đông, Quang Minh dọc theo đường quốc lộ, phần lớn do dân tự xây cao từ 3 đến 4 tầng trở xuống, nhà ở khu vực khác người dân chưa có thói quen xin phép khi xây dựng. Huyện Mê Linh vừa được Thành phố phê duyệt quy hoạch với mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch chung nhằm xây dựng huyện Mê Linh trở thành đô thị dịch vụ gắn với vùng phát triển nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp dịch vụ thân thiện môi trường; phát triển vành đai xanh, nê m xanh, đô thị công nghiệp sạch đa ngành và là trung tâm thương mại, dịch vụ, y tế cấp vùng phía Bắc Thủ đô Hà Nội.



Nhiều khu công nghiệp đã và đang hoạt động như Khu Công nghiệp Quang Minh I và II, một số khu khác như Khu công nghiệp Kim Hoa, Tiến Thắng sẽ được triển khai theo quy hoạch.



Bên cạnh đó, các dự án nhà ở công nhân tại xã Kim Hoa, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh đang được triển khai đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Mê Linh như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 70%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình đạt khoảng 65%.

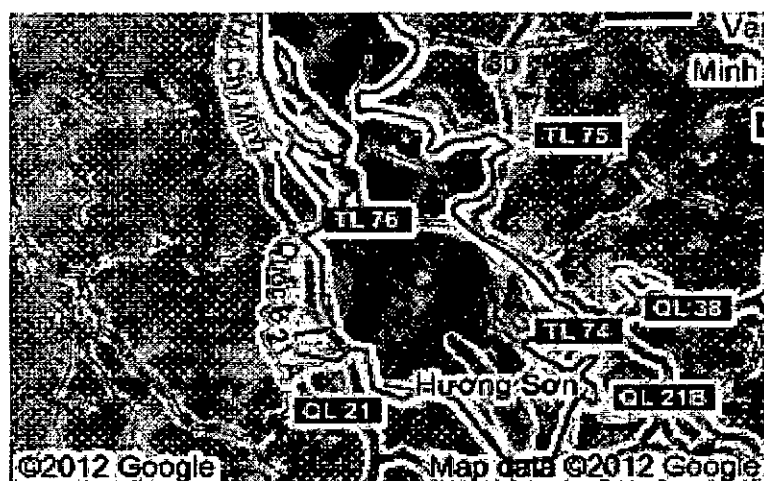
24. Huyện Mỹ Đức

24.1. Về số liệu cơ bản

Huyện có 01 thị trấn và 21 xã Thị trấn Đại Nghĩa, Xã An Mỹ, Xã An Phú, Xã An Tiến, Xã Bột Xuyên, Xã Đại Hưng, Xã Đốc Tín, Xã Đồng Tâm, Xã Hồng Sơn, Xã Hợp Thanh, Xã Hợp Tiến, Xã Hùng Tiến, Xã Hương Sơn, Xã Lê Thanh, Xã Mỹ Thành, Xã Phù Lưu Tế, Xã Phúc Lâm, Xã Phùng Xá, Xã Thượng Lâm, Xã Tuy Lai, Xã Vạn Kim, Xã Xuy Xá.

Tổng dân số là 178.092 người, chiếm 2,6% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 2,87 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 16,2 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 24.847 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.234 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 44 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 19 căn.



24.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

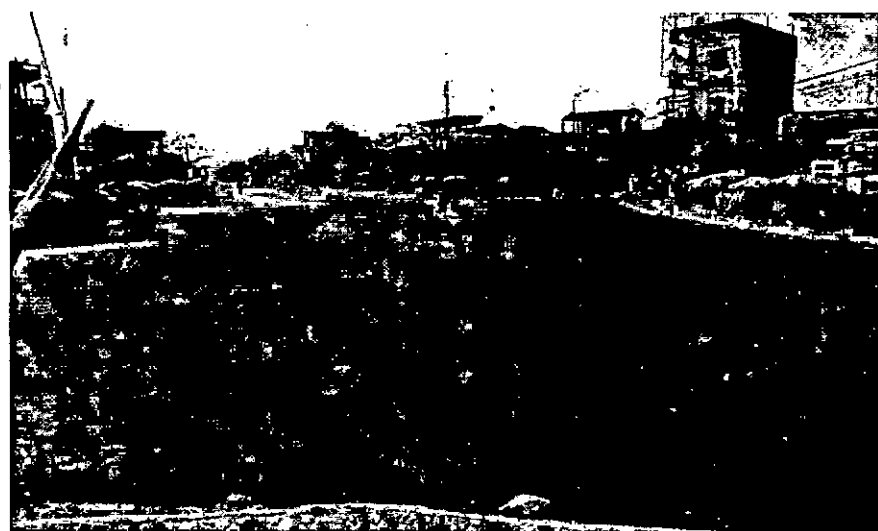
Cách trung tâm thủ đô Hà Nội chưa đầy 50 km về phía nam, huyện Mỹ Đức với cảnh sắc thiên nhiên kỳ thú, núi cao, rừng thẳm, suối dài được xếp đặt một cách tài tình giữa vùng đồng bằng ruộng lúa xanh tươi của danh lam thắng cảnh Hương Sơn, hoặc đá và nước của Hồ Quan Sơn đẹp như một vùng “Hạ

Long” trên cạn. Có thể nói, tiềm năng du lịch sinh thái của huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây được thiên nhiên ban tặng là “tài sản vô cùng quý giá”. Chùa Hương và động Hương Tích là danh lam thắng nổi tiếng của Việt Nam thuộc xã Hương Sơn, huyện Mỹ Đức. Chùa Hương là tập hợp nhiều động, nhiều chùa trong một tổng thể cấu trúc kết hợp vừa thiên nhiên, vừa nhân tạo, bao gồm: núi, đồi, hang động, suối rừng, chùa Tháp.

Với lợi thế du lịch, dịch vụ lễ hội chùa Hương, huyện Mỹ Đức nói chung và thị trấn Tế Tiêu nói riêng có thể tận dụng để phát triển kinh tế. Sự phát triển của kinh tế toàn huyện, thị trấn làm tiền đề tốt để phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật và đặc biệt là ở khu vực thị trấn.



Không gian và nhà ở đô thị của thị trấn chủ yếu tập trung bám dọc theo đoạn đường Quốc lộ 21b và kéo dài theo đường 424(431) nối sang quốc lộ 21 thuộc địa phận huyện Kim Bôi Hoà Bình.



Khu vực trung tâm hành chính dịch vụ thương mại phát triển dọc theo trục giao thông này kéo dài khoảng hơn 1km. Nhà ở khu vực này tương đối phát triển, hầu hết là loại nhà ở mặt phố, chia lô chiều rộng 5 đến 7 m, chiều sâu 20 – 30m với quy mô khoảng 3 tầng. Cũng giống với các đô thị khác của tỉnh, những khu vực khác của thị trấn nhà ở chưa phát triển, chủ yếu có quy mô 1 – 2 tầng, nhiều khu vực xen kẽ nhà vườn, nhà tạm, đất trống, thậm chí là đất ruộng.

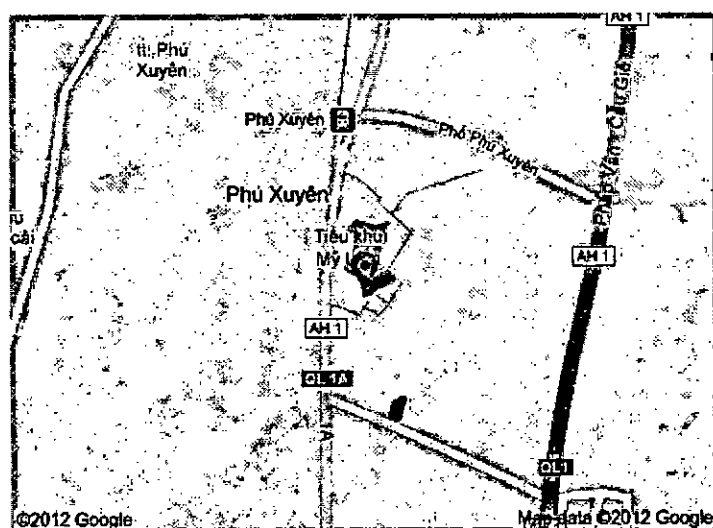
Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Mỹ Đức như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 60%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình đạt khoảng 65%.

25. Huyện Phú Xuyên

25.1. Về số liệu cơ bản

Huyện Phú Xuyên có 02 thị trấn và 26 xã: Thị trấn Phú Minh, Thị trấn Phú Xuyên, Xã Bạch Hạ, Xã Châu Can, Xã Chuyên Mỹ, Xã Đại Thắng, Xã Đại Xuyên, Xã Hoàng Long, Xã Hồng Minh, Xã Hồng Thái, Xã Khai Thái, Xã Minh Tân, Xã Nam Phong, Xã Nam Triều, Xã Phú Túc, Xã Phú Yên, Xã Phúc Tiến, Xã Phượng Dực, Xã Quang Lãng, Xã Quang Trung, Xã Sơn Hà, Xã Tân Dân, Xã Thụy Phú, Xã Tri Thủy, Xã Tri Trung, Xã Văn Hoàng, Xã Văn Nhân, Xã Văn Từ.

Nằm ở cửa ngõ phía nam Hà Nội, có 3 tuyến đường chạy qua: đường sắt Bắc – Nam, quốc lộ 1A và đường thủy sông Hồng. Là huyện cửa ngõ nằm trên trục giao thông quan trọng, huyện Phú Xuyên có nhiều điều kiện và cơ hội thuận lợi để tăng tốc phát triển. Phía Đông giáp sông Hồng; phía Bắc giáp huyện Thường Tín và Thanh Oai; phía Nam giáp huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; phía Tây giáp huyện Ứng Hòa, Hà Nội. Huyện Phú Xuyên nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, cách trung tâm Thủ đô Hà Nội khoảng 32 km về phía nam.

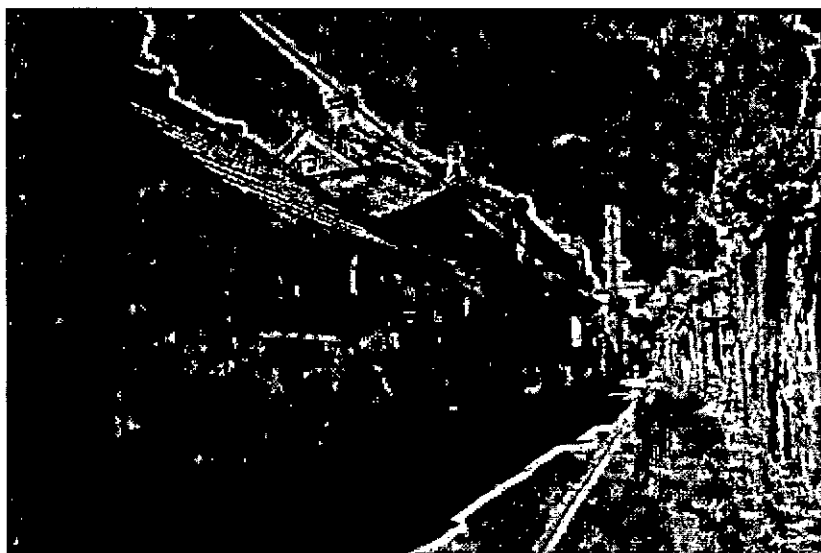


Tổng dân số là 186.762 người, chiếm 2,6% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 3,3 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 18 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 29.044 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.442 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 61 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 21 căn.

25.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

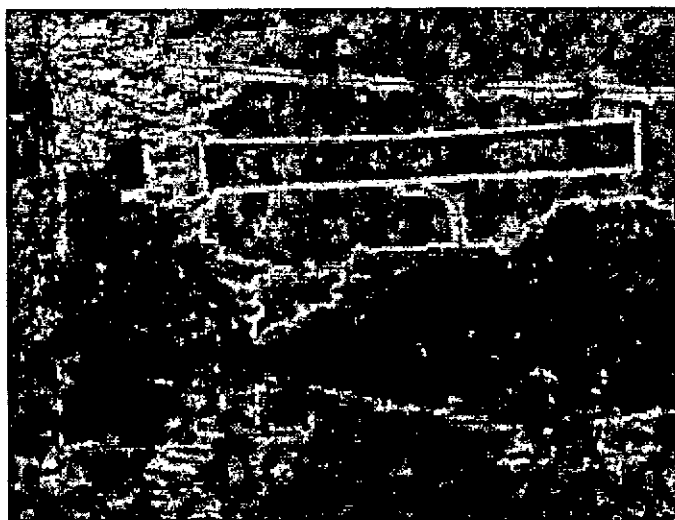
Phú Xuyên có quốc lộ 1A và tuyến đường sắt Bắc Nam chạy qua. Thị trấn, huyện lỵ của huyện đều phát triển bám dọc theo trục đường quốc lộ. Tuy nhiên điểm đô thị của huyện Phú Xuyên không phát triển tập trung và rộng, Phú Xuyên có 2 điểm đô thị phát triển theo tuyến bám dọc trục giao thông là thị trấn Phú Xuyên và thị trấn Phú Minh. Chính vì vậy không gian đô thị và nhà ở của thị trấn này cũng phát triển rất mỏng và chủ yếu bám dọc theo quốc lộ. Nhà ở của thị trấn Phú Xuyên và Phú Minh bám dọc trục đường 1A phát triển cũng thưa thớt. Đoạn đường này nhà ở chỉ phát triển chủ yếu về 1 phía, bên phía có đường sắt hầu như không có nhà ở. Hai thị trấn hình thành và phát triển từ sự phát triển dịch vụ thương mại, vì vậy nhà ở chủ yếu bám dọc trục đường quốc lộ hầu hết kết hợp để ở với kinh doanh buôn bán. Khu vực này chủ yếu là nhà mặt phố với chiều rộng 6 – 7 m, chiều sâu 20 – 30 m với quy mô 2 đến 3 tầng.



Ngoài ra trên địa bàn thị trấn còn có một số khu nhà ở tập thể như tiểu khu Đường. Trong những khu này không gian công cộng và nhà ở vẫn giữ được đúng theo quy hoạch cũ ít có tình trạng coi nơi lấn chiếm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối tốt. Nhà ở trong các khu này là dạng nhà tập thể 2 tầng, diện tích sử dụng của các hộ tương đối chật hẹp nhưng chất lượng vẫn còn tốt.

Tuy nhiên nhà ở dọc 2 bên đoạn quốc lộ qua thị trấn phát triển không đều, nhà ở với rất nhiều quy mô và loại hình bao gồm nhà kiên cố với quy mô từ 1 đến 4 tầng, nhà bán kiên cố, nhà tạm, lều quán, nhiều đoạn xen kẽ

Từ xa xưa, vùng đất này đã nổi tiếng với một số nghề thủ công truyền thống như: khảm, sơn mài ở Chuyên Mỹ; thêu ren ở Sơn Hà, Dân Chủ (Phúc Tiến), Nam Tiến; nghề làm giấy ở Hồng Minh; nghề may mặc ở Đại Xuyên, Văn Từ; nghề đóng giày ở Phú Yên; nghề dệt lụa ở Quảng Trung; nghề mây tre đan ở Minh Tân. Bên cạnh đó, chính quyền huyện Phú Xuyên sẽ tập trung phát triển các cụm công nghiệp ở hai thị trấn Phú Xuyên và Phú Minh và các thị tứ, mở thêm khu công nghiệp ở phía nam huyện để thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư, với tiềm năng là các nghề thủ công truyền thống, huyện sẽ khai thác vốn văn hóa cổ này để xây dựng các điểm du lịch làng nghề, thu hút các nhà đầu tư, các khách hàng cũng như du khách bốn phương.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Mỹ Đức như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 60%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình đạt khoảng 65%.

26. Huyện Phúc Thọ

26.1. Về số liệu cơ bản

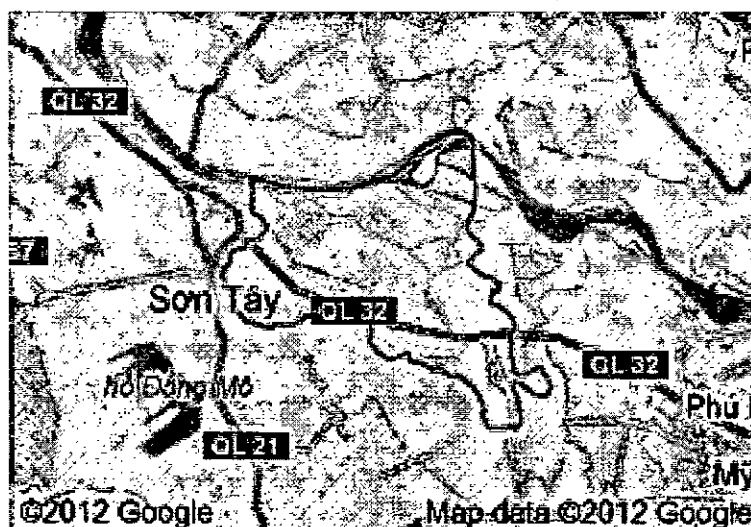
Huyện Phúc Thọ có 1 thị trấn và 22 xã: Thị trấn Phúc Thọ (thị trấn Gạch), xã Cẩm Đình, xã Hát Môn, xã Hiệp Thuận, xã Liên Hiệp, xã Long Xuyên, xã Ngọc Tảo, xã Phúc Hòa, xã Phụng Thượng, xã Phương Độ, xã Sen Chiểu, xã Tam Hiệp, xã Tam Thuận, xã Thanh Đa, xã Thọ Lộc, xã Thượng Cốc, xã Tích Giang, xã Trạch Mỹ Lộc, xã Vân Hà, xã Vân Nam, xã Vân Phúc, xã Võng Xuyên, xã Xuân Phú.

Phúc Thọ là huyện đồng bằng Bắc Bộ, nằm bên bờ hữu ngạn của cả hai con sông: sông Hồng và sông Đáy, của hệ thống sông Hồng. Phúc Thọ có ranh

giới phía Tây giáp thị xã Sơn Tây, phía Nam giáp huyện Thạch Thất, phía Đông Nam (lần lượt từ Nam lên Đông) giáp các huyện Quốc Oai và Hoài Đức, phía Đông giáp huyện Đan Phượng. Ranh giới phía Đông của huyện với các huyện Đan Phượng và Hoài Đức. Về phía Bắc, sông Hồng là ranh giới của huyện, tính từ đông sang tây gồm có: Mê Linh (ở góc phía Đông Bắc), các huyện của tỉnh Vĩnh Phúc như Yên Lạc (ở phía Bắc), Vĩnh Tường (ở góc phía Tây Bắc). Góc phía Đông Bắc huyện, trên ranh giới với các huyện Mê Linh và Đan Phượng, tại vị trí các xã Vân Hà, Vân Nam và Hát Môn.

Tổng dân số là 166.056 người, chiếm 2,4% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 2,48 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 14,9 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 21.397 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.063 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 138 căn.
- Nhà ở đơn sơ: 7 căn.



26.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Phúc Thọ là huyện thuần nông, từng là địa phương khó khăn do xuất phát điểm kinh tế thấp nhất, lại có gần 1/2 số xã nằm trong vùng phân lũ quốc gia, thường xuyên phải đối mặt với tình trạng ngập lụt. Huyện lỵ Phúc Thọ là thị trấn Phúc Thọ là một trong những đô thị thuộc chuỗi các đô thị nằm dọc theo trục quốc lộ 32 nối Hà Nội với các tỉnh miền núi phía Bắc. Cũng giống với hầu hết các đô thị khác của tỉnh, thị trấn Phúc Thọ chủ yếu được xây dựng cải tạo từ sau 1954 trở lại đây. Do nguồn kinh phí đầu tư còn hạn chế nên tình trạng phát triển còn chậm. Nhìn chung không gian đô thị và nhà ở của thị trấn Phúc Thọ chưa phát triển. Nhà ở đô thị chủ yếu là nhà ở dạng mặt phố tập trung ở khu vực ngã tư Gạch và bám dọc theo trục quốc lộ 32.



Khu vực ngã tư Gạch là đầu nút giao thông, trung tâm của thị trấn nhưng nhà ở hai bên phố cũng chưa có sự phát triển. Khu vực này một số ít nhà ở mới được xây dựng có quy mô 3 đến 4 tầng còn hầu hết là nhà ở từ 1 đến 2 tầng. Nhà ở mặt phố khu vực này chủ yếu được xây dựng đã lâu, cách đây vài chục năm, rất nhiều trong đó là nhà cấp 4, lợp mái ngói, thậm chí còn xen kẽ nhiều lều quán, nhà tạm.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Phúc Thọ như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông, thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 70%; các công trình xã hội như y tế đạt 90%, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình đạt khoảng 70%.

27. Huyện Thanh Oai

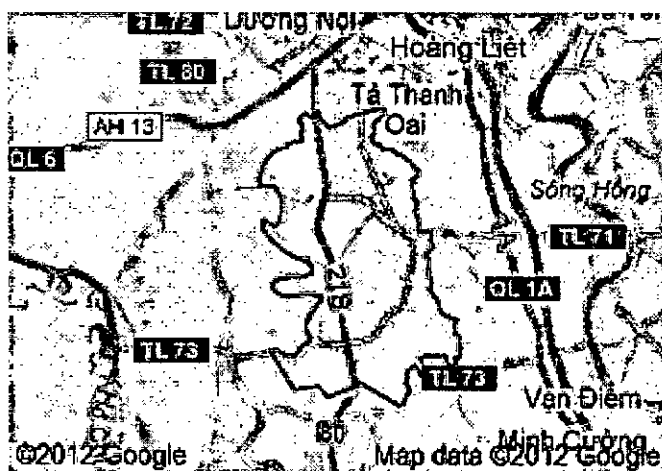
27.1. Về số liệu cơ bản

Huyện Thanh Oai có huyện lỵ là thị trấn Kim Bài và các xã: Cao Viên, Bích Hòa, Cự Khê, Mỹ Hưng, Tam Hưng, Bình Minh, Thanh Mai, Thanh Cao,

Thanh Thùy, Thanh Văn, Đỗ Động, Kim Thư, Kim An, Phương Trung, Dân Hòa, Tân Ước, Liên Châu, Hồng Dương, Cao Dương, Xuân Dương.

Tổng dân số là 175.236 người, chiếm 2,5% dân số toàn thành phố. Diện tích nhà ở khoảng: 3,05 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở là 17,4 m² sàn/người. Về chất lượng nhà ở:

- Nhà kiên cố: 25.784 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.831 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 34 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 21 căn.



27.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Không gian đô thị và nhà ở người dân khu vực thị trấn chủ yếu tập trung bám dọc trục đường QL 21B. Nhìn chung nhà ở đô thị thị trấn còn kém phát triển. Ngay tại khu vực trung tâm của thị trấn, dọc trục đường 21B kéo dài dưới 1km, nhà ở hai bên mặt phố cũng phát triển không đồng đều.



Một số rất ít mới được xây dựng với quy mô trên 2 tầng, còn chủ yếu là nhà mặt phố được xây dựng với quy mô 2 tầng, Xen kẽ là nhà ở 1 tầng, nhà cấp 4, nhà tạm, lều quán bán hàng. Những khu vực khác của thị trấn nhà ở còn kém phát triển hơn, xen kẽ nhà vườn, nhà tạm, đất trống, thậm chí là đất ruộng. Huyện Thanh Oai tiếp giáp với thành phố Hà Đông theo quốc lộ 21B và quốc lộ 6 để vào trung tâm thủ đô Hà Nội. Nằm trong vùng đất trăm nghề, Thanh Oai có rất nhiều làng nghề nổi tiếng như nón làng Chuông, quạt làng Vác, điêu khắc Thanh Thùy, sơn tượng Võ Tạng, tương Cự Đà, giò chả Ước Lễ. Công tác quy hoạch cụm điểm công nghiệp đã được chính quyền huyện đặt biệt coi trọng. Đến nay, với cụm công nghiệp Bình Minh quy mô 20 ha cùng 4 điểm công nghiệp: điểm Bích Hòa quy mô 14 ha, điểm Thanh Thùy quy mô 5,8 ha, điểm Bình Minh quy mô 3,5 ha và điểm Dân Hòa dưới 10 ha, huyện đã tiếp nhận 22 dự án kinh tế của hộ và 5 dự án các doanh nghiệp thuê đất phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Thanh Oai như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông, thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 70%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình đạt khoảng 60%.

28. Huyện Thường Tín

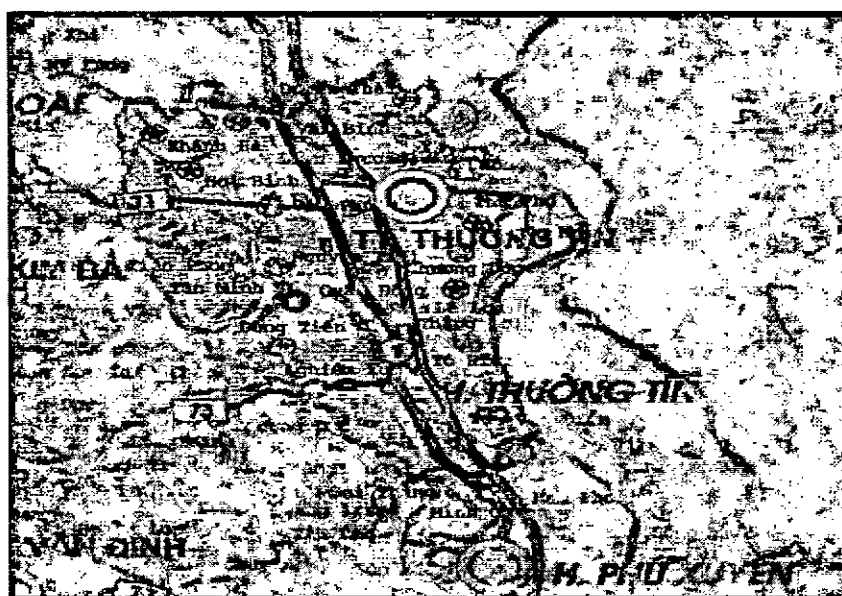
28.1. Về số liệu cơ bản:

Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 29 đơn vị hành chính trực thuộc: 1 thị trấn Thường Tín và 28 xã gồm: Chương Dương; Dũng Tiến; Duyên Thái; Hà Hồi; Hiền Giang; Hòa Bình; Khánh Hà; Hồng Vân; Lê Lợi; Liên Phương; Minh Cường; Nghiêm Xuyên; Nguyễn Trãi; Nhị Khê; Ninh Sở; Quất

Động; Tân Minh; Thắng Lợi; Thống Nhất; Thu Phú; Tiền Phong; Tô Hiệu; Tự Nhiên; Vạn Điểm; Văn Bình; Văn Phú; Văn Tự; Văn Tảo.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 127,59 km², chiếm 3,8% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Huyện Quốc Oai nằm ở phía Nam thành phố Hà Nội. Phía Đông giáp huyện Khoái Châu tỉnh Hưng Yên với ngăn cách tự nhiên là sông Hồng; phía Tây giáp huyện Thanh Oai với ngăn cách bởi sông Nhuệ; phía Nam giáp huyện Phú Xuyên và phía Bắc giáp huyện Thanh Trì.

Tổng dân số của Huyện là 230.000 người, chiếm 3,4% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu, với mật độ 1.677 người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 3,77 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 16,4 m² sàn/người.



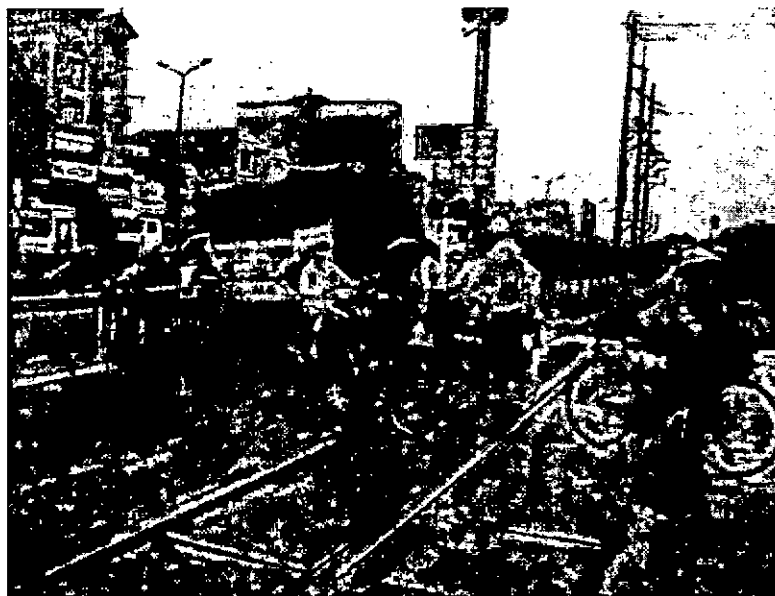
- Nhà kiên cố: 31.824 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 2.261 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 55 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 25 căn.

28.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Càng gần về phía Hà Nội thì không gian đô thị và nhà ở phát triển càng sâu uất hơn. Tại thị trấn Thường Tín nhà ở mật phố phát triển bám dọc cả hai bên đường của trục quốc lộ và tuyến đường sắt. Tại các khu vực này, nhà ở phát triển nhất chủ yếu là loại nhà ở mật phố, với chiều rộng 5 - 6 m, xây dựng theo dạng nhà lô khép kín với quy mô 3 - 4 tầng. Những khu vực này rất nhiều nhà mới được xây dựng với kết cấu, vật liệu, hình thức kiến trúc hiện đại tạo thành dãy phố, tuyến phố khang trang. Tuy nhiên nhà ở dọc 2 bên đoạn quốc lộ qua thị trấn phát triển không đều, nhà ở với rất nhiều quy mô và loại hình bao gồm nhà kiên cố với quy mô từ 1 đến 4 tầng, nhà bán kiên cố, nhà tạm, lều quán, nhiều đoạn xen kẽ đất trống, đất ruộng.



Ngoài ra, các khu vực nông thôn nhà ở và không gian đô thị chưa phát triển. Nhà ở các khu vực này phát triển thưa thớt, chủ yếu là loại hình nhà mái ngói, nhà vườn. Khu vực đô thị của Huyện Thường Tín nằm trên trục đường quốc lộ 1A và dọc tuyến đường sắt Bắc- Nam, với lợi thế về vị trí địa lý gần kề với trung tâm thành phố nên có không gian đô thị và nhà ở phát triển mạnh dọc theo trục đường quốc lộ.



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Thường Tín như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông, thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 60%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình chỉ đạt khoảng 60%.

29. Huyện Ứng Hòa

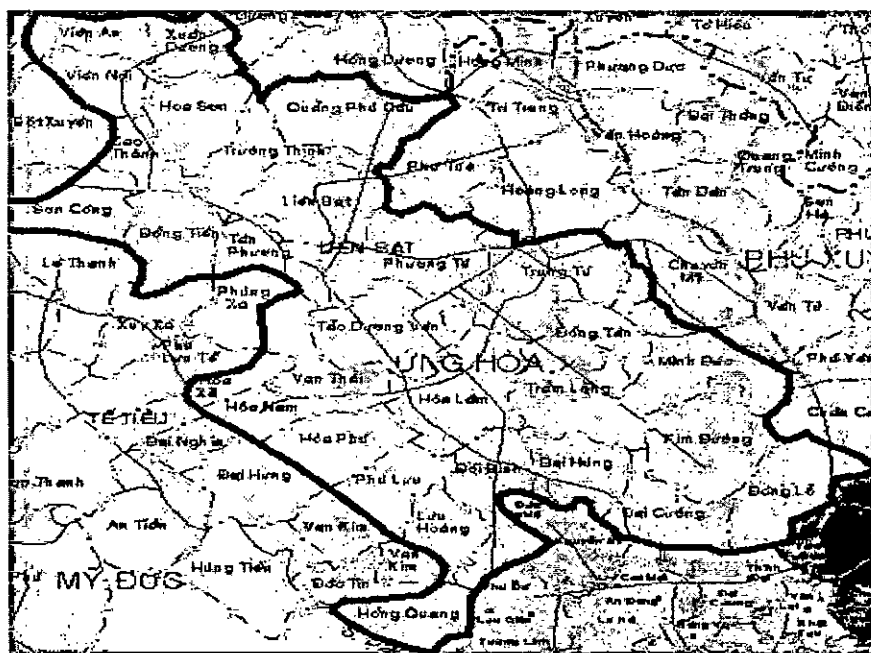
29.1. Về số liệu cơ bản

Các đơn vị hành chính của Huyện bao gồm 29 đơn vị hành chính trực thuộc: 1 thị trấn là Vân Đình và 28 xã gồm: Cao Thành, Đại Cường, Đại Hùng, Đội Bình, Đông Lỗ, Đồng Tân, Đồng Tiến, Hoa Sơn, Hòa Lâm, Hòa Nam, Hòa Phú, Hòa Xá, Hồng Quang, Kim Đường, Liên Bạt, Lưu Hoàng, Minh Đức, Phù Lưu, Phương Tú, Quảng Phú Cầu, Sơn Công, Tảo Dương Văn, Trầm Lộng, Trung Tú, Trường Thịnh, Vạn Thái, Viên An, Viên Nội.

Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 183.72km², chiếm 5,52% diện tích đất toàn thành phố Hà Nội. Ứng Hòa là một huyện phía Nam của thành phố Hà Nội, phía Bắc giáp huyện Chương Mỹ và Thanh Oai, phía Nam giáp huyện Duy Tiên (Hà Nam) và Kim Bảng (Hà Nam), phía Tây giáp huyện Mỹ Đức, phía Đông giáp huyện Phú Xuyên..

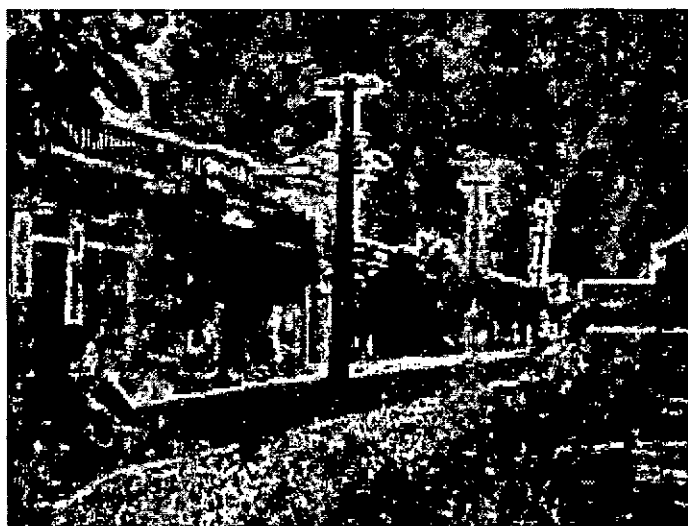
Tổng dân số của Huyện là 186.000 người, chiếm 2,91% dân số toàn thành phố. Bình quân nhân khẩu, với mật độ 1.054người/km². Diện tích nhà ở khoảng: 3,268 triệu m² sàn. Bình quân diện tích nhà ở: 17,4 m² sàn/người.

- Nhà kiên cố: 127.430 căn.
- Nhà ở bán kiên cố: 1.400 căn.
- Nhà ở thiếu kiên cố: 48 căn.
- Nhà ở đơn sơ : 22 căn.



29.2. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng cơ sở

Không gian đô thị và nhà ở người dân khu vực thị trấn chủ yếu tập trung bám dọc trục đường QL 21B. Nhìn chung nhà ở đô thị còn kém phát triển so với các huyện khác. Ngay tại khu vực trung tâm của thị trấn, dọc trục đường 21B kéo dài dưới 1km, nhà ở hai bên mặt phố cũng phát triển không đồng đều. Một số rất ít mới được xây dựng với quy mô trên 3 tầng, còn chủ yếu là nhà mặt phố được xây dựng với quy mô 2 tầng, xen kẽ là nhà ở 1 tầng, nhà cấp 4, lều quán bán hàng. Khu vực nông thôn nhà ở còn kém phát triển hơn, chủ yếu có quy mô nhỏ, nhiều khu đất trống, đất ruộng xen kẽ nhà vườn, nhà mái ngói, nhà tạm, thậm chí là đất ruộng. *Ảnh: Đường làng, ngõ xóm tại xã Đồng Tân – Huyện Ứng Hòa*



Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của huyện Ứng Hòa như sau: cấp điện lưới, cấp nước hợp vệ sinh tốt đạt 99%, hệ thống thoát nước, giao thông thu gom rác thải chỉ đạt khoảng 60%; các công trình xã hội như y tế, giáo dục, văn hóa, thương mại, dịch vụ trung bình chỉ đạt khoảng 55%.

Ảnh: Thị trấn Vân Đình – Huyện Ứng Hòa



Phụ lục số 2 – Nhu cầu về nhà ở từng quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 – 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

Ghi chú: Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ thì đến năm 2030, dân số của 04 quận nội thành (Quận Đống Đa, Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng) giảm từ 1,2 triệu người xuống 0,8 triệu người (tăng trưởng âm về dân số), vì vậy, trong bảng biểu thị diện tích tăng thêm do tăng dân số xuất hiện giá trị âm (-).

1. Quận Đống Đa

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 14

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	11.218.307	11.268.236	11.289.819	11.327.168
2	Dân số	Người	387.600	374.360	349.530	315.520
3	DT bình quân	m ² /người	28,9	30,1	32,3	35,9

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 15

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	11.218.307	49.929	21.583	37.349
- Do tăng DS	m ²	-	-383.204	-747.383	-1.098.523
- Do tăng DTBQ	m ²	-	433.133	768.966	1.135.872

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 16

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		5,4	1,9	2,7

2. Quận Ba Đình

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 17

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030

1	Diện tích nhà ở	m ²	5.667.232	5.709.655	5.726.685	5.773.761
2	Dân số	Người	233.450	220.450	195.450	161.730
3	DT bình quân	m ² /người	24,3	25,9	29,3	35,7

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 18

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	5.667.232	42.423	17.030	47.076
- Do tăng DS	m ²	-	-315.587	-647.500	-987.996
- Do tăng DTBQ	m ²	-	358.010	664.530	1.035.072

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 19

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		4,6	1,5	3,4

3. Quận Hoàn Kiếm

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 20

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.457.529	2.485.525	2.492.739	2.499.504
2	Dân số	Người	152.490	142.030	117.030	83.040
3	DT bình quân	m ² /người	16,1	17,5	21,3	30,1

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 21

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.457.529	27.996	7.214	6.765
- Do tăng DS	m ²	-	-168.573	-437.500	-723.987
- Do tăng DTBQ	m ²	-	196.569	444.714	730.752

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 22

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		3,0	0,6	0,5

4. Quận Hai Bà Trưng

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 23

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	6.363.971	6.429.360	6.457.668	6.477.300
2	Dân số	Người	312.120	299.040	273.630	239.900
3	DT bình quân	m ² /người	20,4	21,5	23,6	27,0

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 24

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	6.363.971	65.389	28.308	19.632
- Do tăng DS	m ²	-	-266.694	-546.315	-796.028
- Do tăng DTBQ	m ²	-	332.083	574.623	815.660

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 25

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		7,1	2,5	1,4

5. Quận Long Biên

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 26

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	5.996.361	7.285.300	9.250.985	14.156.202
2	Dân số	Người	241.740	273.849	330.826	439.823
3	DT bình quân	m ² /người	24,8	26,6	28,0	32,2

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 27

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	5.996.361	1.288.939	1.965.685	4.905.217
- Do tăng DS	m ²	-	796.465	1.515.779	3.047.915
- Do tăng DTBQ	m ²	-	492.474	449.906	1.857.302

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 28

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		140,3	175,5	357,2

6. Quận Tây Hồ

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 29

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	4.176.814	4.683.307	5.417.418	7.275.120
2	Dân số	Người	141.984	150.271	164.881	187.839
3	DT bình quân	m ² /người	29,4	31,2	32,9	38,7

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 30

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	4.176.814	506.492	734.112	1.857.701
- Do tăng DS	m ²	-	243.785	455.321	754.324
- Do tăng DTBQ	m ²	-	262.708	278.790	1.103.377

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 31

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		55,1	65,5	135,3

7. Quận Hoàng Mai

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 32

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	9.694.454	10.812.323	12.689.697	16.641.691
2	Dân số	Người	353.838	374.490	410.899	468.113
3	DT bình quân	m ² /người	27,4	28,9	30,9	35,6

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 33

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	9.694.454	1.117.870	1.877.374	3.951.994
- Do tăng DS	m ²	-	565.828	1.051.198	1.766.920
- Do tăng DTBQ	m ²	-	552.042	826.176	2.185.074

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 34

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		121,7	167,6	287,8

8. Quận Cầu Giấy

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 35

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	8.071.163	9.009.165	10.335.251	13.609.205
2	Dân số	Người	243.474	257.685	282.737	322.106
3	DT bình quân	m ² /người	33,2	35,0	36,6	42,3

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 36

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	8.071.163	938.002	1.326.086	3.273.954
- Do tăng DS	m ²	-	471.083	875.891	1.439.086

- Do tăng DTBQ	m ²	-	466.920	450.195	1.834.868
----------------	----------------	---	---------	---------	-----------

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 37

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		102,1	118,4	238,4

9. Quận Thanh Xuân

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 38

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	6.967.267	7.782.954	8.941.238	11.813.739
2	Dân số	Người	240.516	254.554	279.302	318.192
3	DT bình quân	m ² /người	29,0	30,6	32,0	37,1

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 39

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	6.967.267	815.686	1.158.284	2.872.501
- Do tăng DS	m ²	-	406.653	756.676	1.244.982
- Do tăng DTBQ	m ²	-	409.034	401.608	1.627.519

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 40

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		88,8	103,4	209,2

10. Quận Hà Đông

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 41

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	5.803.278	6.645.697	8.768.572	11.591.348

2	Dân số	Người	246.738	261.139	286.528	326.424
3	DT bình quân	m ² /người	23,5	25,4	30,6	35,5

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 42

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	5.803.278	842.419	2.122.875	2.822.777
- Do tăng DS	m ²	-	338.715	646.109	1.220.940
- Do tăng DTBQ	m ²	-	503.704	1.476.766	1.601.836

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 43

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		91,7	189,5	205,5

11. Thị xã Sơn Tây

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 44

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.513.176	2.943.220	3.947.598	5.849.782
	Đô thị	m ²	1.459.653	1.680.135	2.182.645	3.046.140
	Nông thôn	m ²	1.053.524	1.263.086	1.764.953	2.803.642
2	Dân số	Người	130.365	137.974	151.388	172.467
	Đô thị	Người	68.833	72.850	79.933	91.063
	Nông thôn	Người	61.532	65.124	71.455	81.405
3	DT bình quân	m ² /người	19,3	21,3	26,1	33,9
	Đô thị	m ² /người	21,2	23,1	27,3	33,5
	Nông thôn	m ² /người	17,1	19,4	24,7	34,4

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 45

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.513.176	430.044	1.004.378	1.902.184
- Do tăng DS	m ²	-	146.684	286.146	549.666
- Do tăng DTBQ	m ²	-	283.360	718.231	1.352.519

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 46

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		46,8	89,7	138,5

12. Huyện Thạch Thất

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 47

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.148.438	3.716.785	5.066.528	7.514.986
	Đô thị	m ²	97.833	247.863	2.077.825	3.554.755
	Nông thôn	m ²	3.050.605	3.468.921	2.988.702	3.960.231
2	Dân số	Người	185.946	197.167	216.336	246.458
	Đô thị	Người	5.283	12.220	84.745	116.340
	Nông thôn	Người	180.663	184.947	131.591	130.118
3	DT bình quân	m ² /người	16,9	18,9	23,4	30,5
	Đô thị	m ² /người	18,5	20,3	24,5	30,6
	Nông thôn	m ² /người	16,9	18,8	22,7	30,4

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 48

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.148.438	568.347	1.349.743	2.448.458
- Do tăng DS	m ²	-	189.989	361.354	705.466
- Do tăng DTBQ	m ²	-	378.358	988.389	1.742.992

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 49

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		61,9	120,5	178,3

13. Huyện Sóc Sơn

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 50

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	5.050.411	5.837.876	7.825.436	11.178.559
	Đô thị	m ²	59.101	149.175	2.991.476	5.827.927
	Nông thôn	m ²	4.991.310	5.688.700	4.833.959	5.350.631
2	Dân số	Người	296.490	314.390	344.955	392.987
	Đô thị	Người	3.165	7.329	121.589	190.082
	Nông thôn	Người	293.325	307.061	223.366	202.905
3	DT bình quân	m ² /người	17,0	18,6	22,7	28,4
	Đô thị	m ² /người	18,7	20,4	24,6	30,7
	Nông thôn	m ² /người	17,0	18,5	21,6	26,4

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 51

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	5.050.411	787.465	1.987.560	3.353.123
- Do tăng DS	m ²	-	304.906	567.571	1.089.618
- Do tăng DTBQ	m ²	-	482.559	1.419.989	2.263.505

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 52

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		85,7	177,4	244,1

14. Huyện Quốc Oai

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 53

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.399.307	2.799.209	3.768.058	5.448.815
	Đô thị	m ²	197.943	466.194	1.637.709	3.066.822
	Nông thôn	m ²	2.201.365	2.333.015	2.130.350	2.381.993
2	Dân số	Người	168.402	178.569	195.930	223.211

3	Đô thị	Người	12.630	27.036	77.578	115.151
	Nông thôn	Người	155.772	151.533	118.351	108.060
	DT bình quân	m ² /người	14,2	15,7	19,2	24,4
	Đô thị	m ² /người	15,7	17,2	21,1	26,6
	Nông thôn	m ² /người	14,1	15,4	18,0	22,0

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 54

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.399.307	399.902	968.849	1.680.756
- Do tăng DS	m ²	-	144.852	272.145	524.666
- Do tăng DTBQ	m ²	-	255.049	696.704	1.156.090

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 55

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		43,5	86,5	122,4

15. Huyện Ba Vì

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 56

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.497.388	4.080.311	5.492.570	7.942.550
	Đô thị	m ²	187.665	441.987	2.201.217	3.769.477
	Nông thôn	m ²	3.309.724	3.638.324	3.291.352	4.173.074
2	Dân số	Người	255.881	271.330	297.709	339.162
	Đô thị	Người	12.533	26.828	108.907	147.826
	Nông thôn	Người	243.348	244.502	188.802	191.336
3	DT bình quân	m ² /người	13,7	15,0	18,4	23,4
	Đô thị	m ² /người	15,0	16,5	20,2	25,5
	Nông thôn	m ² /người	13,6	14,9	17,4	21,8

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 57

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030

Nhu cầu	m ²	3.497.388	582.923	1.412.259	2.449.981
- Do tăng DS	m ²	-	211.146	396.697	764.788
- Do tăng DTBQ	m ²	-	371.777	1.015.562	1.685.193

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 58

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		63,5	126,1	178,4

16. Huyện Từ Liêm

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 59

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	14.234.172	15.870.049	18.135.014	23.655.167
	Đô thị	m ²	1.078.456	2.420.633	9.002.557	16.173.095
	Nông thôn	m ²	13.155.716	13.449.415	9.132.457	7.482.072
2	Dân số	Người	437.988	463.991	509.101	579.989
	Đô thị	Người	30.168	64.516	231.577	367.983
	Nông thôn	Người	407.820	399.475	277.525	212.006
3	DT bình quân	m ² /người	32,5	34,2	35,6	40,8
	Đô thị	m ² /người	35,7	37,5	38,9	44,0
	Nông thôn	m ² /người	32,3	33,7	32,9	35,3

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 60

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	14.234.172	1.635.877	2.264.966	5.520.153
- Do tăng DS	m ²	-	845.073	1.542.921	2.525.129
- Do tăng DTBQ	m ²	-	790.803	722.044	2.995.024

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 61

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		178,1	202,2	401,9

17. Huyện Đan Phượng

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 62

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.391.784	2.790.432	3.740.461	5.343.212
	Đô thị	m ²	148.223	347.486	1.502.024	2.531.413
	Nông thôn	m ²	2.243.561	2.442.946	2.238.437	2.811.799
2	Dân số	Người	151.283	160.416	176.012	200.520
	Đô thị	Người	8.583	18.374	65.010	87.918
	Nông thôn	Người	142.700	142.043	111.003	112.602
3	DT bình quân	m ² /người	15,8	17,4	21,3	26,6
	Đô thị	m ² /người	17,3	18,9	23,1	28,8
	Nông thôn	m ² /người	15,7	17,2	20,2	25,0

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 63

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.391.784	398.648	950.029	1.602.751
- Do tăng DS	m ²	-	144.398	271.292	520.824
- Do tăng DTBQ	m ²	-	254.250	678.737	1.081.927

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 64

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		43,4	84,8	116,7

18. Huyện Thanh Trì

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 65

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.786.867	4.820.500	7.164.952	11.352.558
	Đô thị	m ²	294.534	1.501.478	3.565.008	6.875.527
	Nông thôn	m ²	3.492.333	3.319.022	3.599.944	4.477.031

2	Dân số	Người	208.896	239.298	308.800	401.600
	Đô thị	Người	14.770	67.925	138.179	221.078
	Nông thôn	Người	194.126	171.373	170.621	180.522
3	DT bình quân	m ² /người	18,1	20,1	23,2	28,3
	Đô thị	m ² /người	19,9	22,1	25,8	31,1
	Nông thôn	m ² /người	18,0	19,4	21,1	24,8

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 66

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.786.867	1.033.633	2.344.452	4.187.606
- Do tăng DS	m ²	-	551.128	1.400.072	2.153.198
- Do tăng DTBQ	m ²	-	482.505	944.380	2.034.408

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 67

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		112,5	209,3	304,9

19. Huyện Đông Anh

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 68

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	7.365.600	8.950.100	12.412.367	18.511.147
	Đô thị	m ²	535.278	2.130.283	5.325.385	12.507.416
	Nông thôn	m ²	6.830.322	6.819.817	7.086.982	6.003.731
2	Dân số	Người	357.510	396.735	480.550	593.400
	Đô thị	Người	23.690	87.001	186.856	370.042
	Nông thôn	Người	333.820	309.734	293.694	223.358
3	DT bình quân	m ² /người	20,6	22,6	25,8	31,2
	Đô thị	m ² /người	22,6	24,5	28,5	33,8
	Nông thôn	m ² /người	20,5	22,0	24,1	26,9

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 69

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	7.365.600	1.584.500	3.462.267	6.098.780
- Do tăng DS	m ²	-	808.134	1.890.815	2.914.859
- Do tăng DTBQ	m ²	-	776.366	1.571.452	3.183.921

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 70

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		172,5	309,0	444,1

20. Huyện Gia Lâm

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 71

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	5.425.228	6.680.700	9.450.448	14.434.126
	Đô thị	m ²	859.982	2.795.626	4.218.924	8.241.539
	Nông thôn	m ²	4.565.247	3.885.074	5.231.524	6.192.587
2	Dân số	Người	243.984	276.469	343.600	443.100
	Đô thị	Người	35.159	111.528	148.032	243.113
	Nông thôn	Người	208.825	164.941	195.568	199.987
3	DT bình quân	m ² /người	22,2	24,2	27,5	32,6
	Đô thị	m ² /người	24,5	25,1	28,5	33,9
	Nông thôn	m ² /người	21,9	23,6	26,8	31,0

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 72

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	5.425.228	1.255.472	2.769.748	4.983.678
- Do tăng DS	m ²	-	722.337	1.622.179	2.736.669
- Do tăng DTBQ	m ²	-	533.134	1.147.569	2.247.009

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 73

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		136,7	247,2	362,9

21. Huyện Chương Mỹ

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 74

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	4.659.936	5.436.625	7.318.325	10.454.156
	Đô thị	m ²	663.145	1.561.835	2.838.690	5.564.861
	Nông thôn	m ²	3.996.792	3.874.790	4.479.636	4.889.295
2	Dân số	Người	301.614	319.823	350.917	399.779
	Đô thị	Người	39.020	83.526	124.003	193.868
	Nông thôn	Người	262.594	236.297	226.914	205.911
3	DT bình quân	m ² /người	15,5	17,0	20,9	26,1
	Đô thị	m ² /người	17,0	18,7	22,9	28,7
	Nông thôn	m ² /người	15,2	16,4	19,7	23,7

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 75

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	4.659.936	776.689	1.881.700	3.135.831
- Do tăng DS	m ²	-	281.332	528.561	1.019.007
- Do tăng DTBQ	m ²	-	495.357	1.353.139	2.116.824

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 76

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		84,6	168,0	228,3

22. Huyện Hoài Đức

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 77

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.626.839	4.437.506	6.938.080	11.003.040
	Đô thị	m ²	104.438	924.760	2.729.925	5.761.159
	Nông thôn	m ²	3.522.402	3.512.746	4.208.155	5.241.881
2	Dân số	Người	202.368	230.659	291.950	388.000
	Đô thị	Người	5.325	44.247	110.078	192.681
	Nông thôn	Người	197.042	186.412	181.872	195.319
3	DT bình quân	m ² /người	17,9	19,2	23,8	28,4
	Đô thị	m ² /người	19,6	20,9	24,8	29,9
	Nông thôn	m ² /người	17,9	18,8	23,1	26,8

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 78

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.626.839	810.667	2.500.574	4.064.960
- Do tăng DS	m ²	-	507.032	1.179.140	2.282.591
- Do tăng DTBQ	m ²	-	303.635	1.321.434	1.782.369

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 79

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		88,3	223,2	296,0

23. Huyện Mê Linh

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 80

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.390.706	3.995.789	5.440.522	8.049.233
	Đô thị	m ²	468.663	1.097.667	2.066.420	3.689.049
	Nông thôn	m ²	2.922.043	2.898.122	3.374.102	4.360.184
2	Dân số	Người	201.960	213.950	234.751	267.438
	Đô thị	Người	25.377	54.271	84.521	121.081
	Nông thôn	Người	176.583	159.679	150.230	146.357

3	DT bình quân	m ² /người	16,8	18,7	23,2	30,1
	Đô thị	m ² /người	18,5	20,2	24,4	30,5
	Nông thôn	m ² /người	16,5	18,1	22,5	29,8

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 81

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.390.706	605.083	1.444.733	2.608.711
- Do tăng DS	m ²	-	201.304	388.480	757.541
- Do tăng DTBQ	m ²	-	403.779	1.056.253	1.851.170

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 82

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		65,9	129,0	189,9

24. Huyện Mỹ Đức

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 83

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.879.926	3.359.934	4.503.855	6.433.713
	Đô thị	m ²	112.470	140.968	1.671.696	2.843.014
	Nông thôn	m ²	2.767.455	3.218.966	2.832.159	3.590.699
2	Dân số	Người	178.092	188.844	207.204	236.055
	Đô thị	Người	6.323	7.236	70.240	95.856
	Nông thôn	Người	171.769	181.608	136.964	140.198
3	DT bình quân	m ² /người	16,2	17,8	21,7	27,3
	Đô thị	m ² /người	17,8	19,5	23,8	29,7
	Nông thôn	m ² /người	16,1	17,7	20,7	25,6

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 84

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.879.926	480.008	1.143.921	1.929.858
- Do tăng DS	m ²	-	173.868	326.660	627.119

- Do tăng DTBQ	m ²	-	306.140	817.261	1.302.739
----------------	----------------	---	---------	---------	-----------

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 85

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		52,3	102,1	140,5

25. Huyện Phú Xuyên

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 86

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.366.385	3.891.275	5.216.097	7.359.531
	Đô thị	m ²	286.422	357.332	2.073.006	3.786.324
	Nông thôn	m ²	3.079.963	3.533.943	3.143.090	3.573.207
2	Dân số	Người	186.762	198.037	217.291	247.547
	Đô thị	Người	14.526	16.624	79.784	117.664
	Nông thôn	Người	172.236	181.413	137.507	129.883
3	DT bình quân	m ² /người	18,0	19,6	24,0	29,7
	Đô thị	m ² /người	19,7	21,5	26,0	32,2
	Nông thôn	m ² /người	17,9	19,5	22,9	27,5

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 87

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.366.385	524.890	1.324.821	2.143.434
- Do tăng DS	m ²	-	203.237	378.318	726.292
- Do tăng DTBQ	m ²	-	321.653	946.503	1.417.142

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 88

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		57,2	118,3	156,1

26. Huyện Phúc Thọ

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 89

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.480.046	2.893.405	3.894.857	5.563.765
	Đô thị	m ²	120.103	151.231	1.579.777	2.696.117
	Nông thôn	m ²	2.359.943	2.742.174	2.315.080	2.867.648
2	Dân số	Người	166.056	176.081	193.200	220.101
	Đô thị	Người	7.311	8.367	71.389	97.166
	Nông thôn	Người	158.745	167.715	121.811	122.936
3	DT bình quân	m ² /người	14,9	16,4	20,2	25,3
	Đô thị	m ² /người	16,4	18,1	22,1	27,7
	Nông thôn	m ² /người	14,9	16,4	19,0	23,3

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 90

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	2.480.046	413.359	1.001.452	1.668.908
- Do tăng DS	m ²	-	149.727	281.303	542.322
- Do tăng DTBQ	m ²	-	263.632	720.149	1.126.586

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 91

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		45.0	89.4	121.5

27. Huyện Thanh Oai

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 92

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.053.487	3.529.590	4.731.272	6.675.479
	Đô thị	m ²	116.654	145.535	1.767.120	2.988.652

	Nông thôn	m ²	2.936.833	3.384.055	2.964.153	3.686.827
2	Dân số	Người	175.236	185.815	203.881	232.269
	Đô thị	Người	6.086	6.965	69.964	95.543
	Nông thôn	Người	169.150	178.850	133.916	136.727
3	DT bình quân	m ² /người	17,4	19,0	23,2	28,7
	Đô thị	m ² /người	19,2	20,9	25,3	31,3
	Nông thôn	m ² /người	17,4	18,9	22,1	27,0

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 93

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.053.487	476.103	1.201.682	1.944.207
- Do tăng DS	m ²	-	184.347	343.155	658.785
- Do tăng DTBQ	m ²	-	291.756	858.528	1.285.422

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 94

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		51,8	107,3	141,6

28. Huyện Thường Tín

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 95

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.768.818	4.396.981	5.893.975	8.419.486
	Đô thị	m ²	128.725	161.341	2.095.561	3.523.886
	Nông thôn	m ²	3.640.093	4.235.641	3.798.415	4.895.601
2	Dân số	Người	229.807	243.681	267.373	304.602
	Đô thị	Người	7.143	8.175	86.915	118.813
	Nông thôn	Người	222.664	235.506	180.457	185.789
3	DT bình quân	m ² /người	16,4	18,0	22,0	27,6
	Đô thị	m ² /người	18,0	19,7	24,1	29,7
	Nông thôn	m ² /người	16,3	18,0	21,0	26,4

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 96

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.768.818	628.163	1.496.994	2.525.511
- Do tăng DS	m ²	-	227.533	427.484	820.680
- Do tăng DTBQ	m ²	-	400.630	1.069.510	1.704.831

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 97

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu đất ở tăng thêm	ha		68,4	133,6	183,9

29. Huyện Ứng Hoà

a) Chỉ tiêu về DT nhà ở, dân số và DT ở bình quân

Bảng 98

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
			Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	3.268.555	3.778.191	5.064.512	7.145.656
	Đô thị	m ²	252.871	315.476	1.775.940	2.938.711
	Nông thôn	m ²	3.015.683	3.462.715	3.288.572	4.206.944
2	Dân số	Người	187.578	198.903	218.240	248.628
	Đô thị	Người	13.207	15.115	70.389	94.047
	Nông thôn	Người	174.371	183.788	147.852	154.582
3	DT bình quân	m ² /người	17,4	19,0	23,2	28,7
	Đô thị	m ² /người	19,1	20,9	25,2	31,2
	Nông thôn	m ² /người	17,3	18,8	22,2	27,2

b) Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

Bảng 99

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn			
		Hiện trạng 2011	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
Nhu cầu	m ²	3.268.555	509.636	1.286.321	2.081.144
- Do tăng DS	m ²	-	197.331	367.324	705.185
- Do tăng DTBQ	m ²	-	312.305	918.997	1.375.959

c) Quỹ đất ở tăng thêm

Bảng 100

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn
----------	--------	-----------

**PHỤ LỤC SỐ 3: KẾT QUẢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
TỪ KHI CHƯƠng TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở RA ĐỜI (1998)**

Số liệu phát triển nhà ở hàng năm	Kế hoạch năm	Kết quả thực hiện	Tỷ lệ %	Bình quân nhà ở trên đầu người (khu vực nội thành)
Năm 1998				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>300.000</u>	<u>339.191</u>	<u>113%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	70.000	85.591	112%	
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	230.000	253.600	110%	
Năm 1999				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>400.000</u>	<u>416.511</u>	<u>104,13%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	120.000	130.162	108,47%	
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	280.000	286.349	102,27%	
Năm 2000				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>450.000</u>	<u>597.510</u>	<u>132,78%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	150.000	187.150	124,74%	
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	300.000	410.405	136,8%	
Năm 2001				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>620.000</u>	<u>711.585</u>	<u>114%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	220.000	417.585		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	400.000	300.000		
Năm 2002				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>720.000</u>	<u>943.000</u>	<u>131%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	470.000	658.950		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	250.000	248.050		
Năm 2003				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>900.000</u>	<u>1.164.000</u>	<u>129%</u>	

-Phát triển nhà ở theo dự án	650.000	924.000	142%	
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	250.000	240.000	96%	
Năm 2004				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.418.000</u>	<u>141%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	800.000	948.000		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	200.000	470.000		
Năm 2005				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>1.350.000</u>	<u>1.520.000</u>	<u>113%</u>	
-Phát triển nhà ở theo dự án	900.000	1.020.000		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	450.000	500.000		
<i>Tổng m2 (từ năm 1998-2005)</i>				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>	<u>5.740.000</u>	<u>7.109.797</u>		
-Phát triển nhà ở theo dự án	3.380.000	4.371.438		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	2.360.000	2.708.404		
Năm 2006				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>		<u>1.615.313</u>		
-Phát triển nhà ở theo dự án		1.100.313		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng		515.000		
		*Tương đương 7.894 căn hộ		
Năm 2007				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>		<u>1.557.000</u>		
-Phát triển nhà ở theo dự án		807.000		
+ Trung ương		386.000		
+ Địa phương		421.000		
-Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng		750.000		
Năm 2008				
<u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u>		<u>2.100.000</u>		

-Phát triển nhà ở theo dự án + Trung ương + Địa phương		913.000 531.400 1.568.600		
Năm 2009 <u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u> -Phát triển nhà ở theo dự án + Trung ương + Địa phương		<u>2.300.000</u> 377.500 1.922.500		
Năm 2010 <u>Tổng m2 nhà ở xây dựng</u> -Phát triển nhà ở theo dự án + Trung ương + Địa phương	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>		

PHỤ LỤC SỐ 4:
CÁC VĂN BẢN QUY ĐỊNH CỦA THÀNH PHỐ VỀ QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở, CÁC DỰ ÁN VÀ KHU ĐÔ THỊ MỚI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ.

Số TT	Tên Văn bản
1	Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 của UBND Thành phố ban hành những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
2	Quyết định số 65/2004/QĐ-UB ngày 07/05/2004 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định tổ chức dịch vụ quản lý, vận hành, khai thác khu đô thị mới; nhà chung cư cao tầng trên địa bàn Thành phố.
3	Quyết định số 87/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định tạm thời thí điểm về quản lý mua bán nhà ở tại dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
4	Quyết định số 86/2004/QĐ-UB ngày 20/05/2004 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài tham gia xây dựng, phát triển các khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố.
5	Quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định quản lý thực hiện đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng khu nhà ở và khu đô thị trên địa bàn Thành phố.
6	Quyết định số 91/2004/QĐ-UB ngày 20/05/2004 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định quản lý kinh doanh nhà ở trên địa bàn Thành phố.
7	Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 05/08/2005 của Hội đồng nhân dân Thành phố về việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
8	Kế hoạch số 75/KH-UB ngày 09/12/2005 của UBND Thành phố triển khai thực hiện Nghị quyết số 07/2005/NQ-HĐND ngày 05/08/2005 về việc cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư, xuống cấp trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
9	Quyết định số 1854/2005/QĐ-UBND ngày 6/12/2005 của UBND Tỉnh Hà Tây quy định một số chính sách khuyến khích đầu tư trên địa bàn tỉnh.
10	Quyết định số 214/2006/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 của UBND Thành phố ban hành quy định về quản lý các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước của UBND Thành phố.
11	Quyết định số 217/2006/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 của UBND Thành phố ban hành quy định về liên thông giải quyết một số thủ tục hành chính trong quản lý các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố.
12	Quyết định số 15/2007/QĐ-UBND ngày 23/01/2007 của UBND Thành phố ban hành quy định về đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

13	Quyết định số 22/2007/QĐ-UBND ngày 09/02/2007 của UBND Thành phố ban hành quy định về quy trình giải quyết một số thủ tục hành chính trong quản lý các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố.
14	Quyết định số 53/2007/QĐ-UBND ngày 18/5/2007 của UBND Thành phố ban hành quy định tạm thời về quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố giao cho Quỹ đầu tư phát triển TPHN để hình thành nguồn vốn quay vòng cho vay đầu tư các Dự án nhà tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng và các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn TP.
15	Quyết định số 96/2007/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 của UBND Thành phố ban hành quy định tạm thời về quản lý, sử dụng nhà tập thể cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuê trên địa bàn TP.
16	Quyết định số 140/2007/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của UBND Thành phố ban hành quy định về thu, nộp và quản lý nguồn vốn quay vòng đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà tái định cư, nhà ở xã hội trên địa bàn TP.
17	Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của UBND Thành phố ban hành quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hỏng, xuống cấp trên địa bàn TP.
18	Quyết định số 26/2010/QĐ-UBND ngày 21/6/2010 của UBND Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung thay thế một số điều của " Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn TP" ban hành kèm theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006 của UBND TP.
19	Quyết định số 153/2006/QĐ- UBND ngày 31/08/2006 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố.
20	Quyết định số 37/2010/QĐ- UBND ngày 20/8/2010 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố HN.
21	Quyết định số 34/2010/QĐ- UBND ngày 16/8/2010 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
22	Quyết định số 45/2010/QĐ- UBND ngày 13/9/2010 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định bán, cho thuê, thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

Phụ lục số 5 - Báo cáo của Sở Lao động – Thương binh – Xã hội

**Nhóm 1: Hộ có công với cách mạng , hộ nghèo, hộ có người tàn tật, người già cô đơn
nhiễm chất độc da cam chưa có nhà hoặc có nhà nhưng diện tích ở bình quân < 5m2/người**

STT	Quận, huyện, thị xã	Hộ có công với cách mạng			Hộ nghèo			Hộ người tàn tật, người già cô đơn, nhiễm chất độc da cam		
		Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)
1	Hai Bà Trung									
2	Đồng Đa	155	34		729	196		210	53	
3	Hoàn Kiếm	192	192			10				
4	Ba Đình	807	265		228	56		90	19	
5	Tây Hồ	0	0		7	2		0	0	
6	Cầu Giấy	35	7		28	8				
7	Thanh Xuân									
8	Hoàng Mai									
9	Long Biên	116	38		67	22		130	42	
10	Hà Đông	0	0		0	0		0	0	
11	Sơn Tây	52	9		46	9		16	3	
12	Sóc Sơn	0	0		0	0		0	0	
13	Đông Anh									
14	Gia Lâm	0	6		0	36		0	0	
15	Thanh Trì	21	4		125	28		33	6	
16	Từ Liêm	29	8		210	61		23	7	
17	Ba Vì									
18	Chương Mỹ	418	65		2724	386		675	105	
19	Đan Phượng	598	127		872	290		161	58	
20	Hoài				1747	499		173	49	

	Đức									
21	Mỹ Đức	0			0	0		0	0	
22	Phú Xuyên	88	278		195	636		52	170	
23	Phúc Thọ									
24	Quốc Oai	59	15		175	60		66	22	
25	Thạch Thất	22	4		65	12		3	1	
26	Thanh Oai	706	203		917	305		425	139	
27	Thường Tín	0	0		420	105				
28	Ứng Hoà	714	180		1618	394		518	129	
29	Mê Linh	21	3		608	138		165	35	
Tổng cộng		4,033	1,438		10,781	3,253		2,740	838	

**Nhóm 2: Hộ có công với cách mạng , hộ nghèo, hộ có người tàn tật, người già cô đơn
nhiễm chất độc da cam chưa có nhà hoặc có nhà nhưng diện tích ở bình quân 5m2/ -
10m2/người**

STT	Quận, huyện, thị xã	Hộ có công với cách mạng			Hộ nghèo			Hộ người tàn tật, người già cô đơn, nhiễm chất độc da cam		
		Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sàn/người)
1	Hai Bà Trưng									
2	Đống Đa	4658	1980		1196	435		293	74	
3	Hoàn Kiếm	286	286			19				
4	Ba Đình	3003	746		883	223		995	309	
5	Tây Hồ	0	0		7	2		0	0	
6	Cầu Giấy	1435	343		131	36		356	89	
7	Thanh Xuân	0	0		0	0		0	0	
8	Hoàng Mai									
9	Long	99	30		109	31		101	32	

	Biên									
10	Hà Đông	0	0		0	0		0	0	
11	Sơn Tây	58	17		124	35		32	15	
12	Sóc Sơn	0	0		0	0		0	0	
13	Đông Anh									
14	Gia Lâm	0	19		0	65		0	4	
15	Thanh Trì	359	81		1717	537		67	15	
16	Từ Liêm	80	22		384	106		105	30	
17	Ba Vì									
18	Chương Mỹ	3455	684		1707	309		663	123	
19	Đan Phượng	2496	679		2982	890		752	302	
20	Hoài Đức	16525	4722		4541	1297		389	111	
21	Mỹ Đức	3560	815		5288	1322		616	154	
22	Phú Xuyên	252	828		542	1822		181	524	
23	Phúc Thọ									
24	Quốc Oai	1349	406		1251	391		713	214	
25	Thạch Thất	338	67		333	88		37	8	
26	Thanh Oai	2007	650		3675	1050		895	326	
27	Thường Tín	0	0		320	80		0	0	
28	Ứng Hoà	4380	1461		3680	1981		1825	527	
29	Mê Linh	177	38		135	36		0	0	
Tổng cộng		44,517	13,874		29,005	10,755		8,020	2,857	

**Nhóm 3: Hộ có công với cách mạng , hộ nghèo, hộ có người tàn tật, người già cô đơn
nhiệm chất độc da cam chưa có nhà hoặc có nhà nhưng diện tích ở bình quân 10m2/ -
20m2/người**

STT	Quận, huyện, thị xã	Hộ có công với cách mạng			Hộ nghèo			Hộ người tàn tật, người già cô đơn, nhiệm chất độc da cam		
		Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sân/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sân/người)	Người	Số hộ	DT nhà ở BQ (m2 sân/người)
1	Hải Bà Trung									
2	Đống Đa	1874	562		552	150		174	90	
3	Hoàn Kiếm	356	356			29				
4	Ba Đình	4179	1039		482	138		239	71	
5	Tây Hồ	630	140		35	19		155	40	
6	Cầu Giấy	430	145		165	56		172	43	
7	Thanh Xuân	0	0		0	0		0	0	
8	Hoàng Mai									
9	Long Biên	97	25		42	14		47	17	
10	Hà Đông	13916	3479		3220	644		51	51	
11	Sơn Tây	139	35		240	62		65	22	
12	Sóc Sơn	4556	4556		20598	5580		1679	1971	
13	Đông Anh									
14	Gia Lâm	0	32		0	96		0	9	
15	Thanh Trì	712	197		1042	315		241	117	
16	Từ Liêm	425	126		351	124		172	52	
17	Ba Vì									
18	Chương Mỹ	2338	447		2742	535		1287	345	

19	Đan Phượng	2275	598		2093	732		588	342	
20	Hoài Đức	30690	8769		1747	499		389	111	
21	Mỹ Đức	7596	1899		12340	3085		1436	359	
22	Phú Xuyên	775	1988		1644	6121		847	3152	
23	Phúc Thọ									
24	Quốc Oai	3002	938		4651	1439		994	340	
25	Thạch Thất	118	45		220	120		57	42	
26	Thanh Oai	325	105		750	220		90	29	
27	Thường Tín	0	0		0	0		0	0	
28	Ứng Hoà	6161	1976		4841	1526		1406	457	
29	Mê Linh	57	16		501	118		0	0	
Tổng cộng		80,651	27,473		58,256	21,622		10,089	7,660	

Phụ lục số 6

THỰC TRẠNG DIỆN TÍCH NHÀ Ở CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI NĂM 2011

Stt	Đơn vị hành chính (Đô thị và nông thôn)	Tổng diện tích nhà ở (m ² sàn)	Tổng số căn nhà	Bình quân người/hộ	Bình quân diện tích (m ² sàn/ng)	Trong đó chia theo chất lượng nhà							
						Nhà kiên cố		Nhà bán kiên cố		Nhà thiếu kiên cố		Nhà đơn sơ	
						Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Tổng cộng toàn TP	146,723,447	1,327,562		21.5	133,019,816	1,175,689	13,433,862	147,625	245,068	3,452	24,693	797
1	Quận Đống Đa	11,218,307	101,582	3.9	28.9	10,507,887	93,698	699,785	7,690	8,189	115	2,445	79
2	Quận Ba Đình	5,667,232	51,313	3.3	24.3	5,308,675	47,334	353,516	3,885	3,792	53	1,249	40
3	Quận Hoàn Kiếm	2,467,529	22,172	4.1	16.1	2,125,426	18,496	325,758	3,580	5,980	84	365	12
4	Quận Hai Bà Trưng	6,363,971	57,612	3.8	20.4	5,909,482	52,569	446,599	4,908	6,581	93	1,308	42
5	Quận Long Biên	5,996,361	54,110	3.6	24.8	5,333,646	46,781	654,581	7,193	6,931	98	1,203	39
6	Quận Tây Hồ	4,176,814	37,669	3.7	29.4	3,647,865	31,819	521,090	5,726	7,115	100	745	24
7	Quận Hoàng Mai	9,694,454	87,575	3.7	27.4	8,375,887	72,962	1,285,049	14,121	32,436	457	1,080	35
8	Quận Cầu Giấy	8,071,163	72,487	3.7	33.2	6,872,010	59,263	1,195,741	13,140	1,473	21	1,939	63
9	Quận Thanh Xuân	6,967,267	62,857	3.8	29.0	6,313,423	55,634	651,915	7,164	212	3	1,717	55
10	Quận Hà Đông	5,803,278	52,440		23.5	5,204,444	45,807	588,253	6,464	9,532	134	1,049	34
11	Thị xã Sơn Tây	2,513,176	22,797	3.9	19.3	2,309,553	20,529	195,961	2,153	7,339	103	324	10
	Đô thị	1,459,653	13,240		21.2	1,341,388	11,923	113,814	1,251	4,262	60	188	6
	Nông thôn	1,053,524	9,556		17.1	968,165	8,606	82,147	903	3,076	43	136	4
12	Huyện Thạch Thất	3,148,438	28,541	4.3	16.9	2,972,688	26,585	171,846	1,888	3,256	46	647	21
	Đô thị	97,833	1,052		18.6	92,372	991	5,340	59	101	1	20	1
	Nông thôn	3,050,605	27,489		17.0	2,880,316	25,594	166,507	1,830	3,155	44	627	20
13	Huyện Sóc Sơn	5,050,411	45,783	4.2	17.0	4,685,015	41,719	354,419	3,895	10,139	143	838	27
	Đô thị	59,101	633		18.7	54,825	586	4,147	46	119	2	10	0
	Nông thôn	4,991,310	45,150		17.1	4,630,190	41,133	350,271	3,849	10,020	141	828	27
14	Huyện Quốc Oai	2,399,307	21,761	4.0	14.2	2,284,363	20,480	112,250	1,234	2,189	31	505	16
	Đô thị	197,943	2,133		15.7	188,460	2,028	9,261	102	181	3	42	1
	Nông thôn	2,201,365	19,627		14.1	2,095,903	18,452	102,989	1,132	2,009	28	463	15
15	Huyện Ba Vì	3,497,388	31,927	5.3	13.7	3,291,418	29,532	163,622	1,798	42,339	596	9	0

	Đô thị	187.665	1.713		15.0	176.613	1.585	8.780	96	2.272	32	0	0
	Nông thôn	3.309.724	30.214		13.7	3.114.805	27.947	154.843	1.702	40.068	564	8	0
16	Huyện Từ Liêm	14.234.172	128.898	4.4	32.5	12.020.347	104.516	2.196.471	24.137	17.318	244	35	1
	Đô thị	1.078.456	9.766		35.7	910.725	7.919	166.416	1.829	1.312	18	3	0
	Nông thôn	13.155.716	119.132		32.3	11.109.622	96.597	2.030.055	22.308	16.006	225	33	1
17	Huyện Đan Phượng	2.391.784	21.668	3.9	15.8	2.279.015	20.416	111.898	1.230	291	4	580	19
	Đô thị	148.223	1.343		17.4	141.235	1.265	6.934	76	18	0	36	1
	Nông thôn	2.243.561	20.325		15.8	2.137.780	19.151	104.963	1.153	273	4	545	18
18	Huyện Thanh Trì	3.786.867	34.181	4.2	18.1	3.367.681	29.543	413.386	4.543	5.068	71	731	24
	Đô thị	294.534	2.659		19.9	261.931	2.298	32.152	353	394	6	57	2
	Nông thôn	3.492.333	31.523		18.0	3.105.750	27.246	381.234	4.189	4.674	66	675	22
19	Huyện Đông Anh	7.366.600	66.349	4.3	20.6	6.377.971	55.435	976.348	10.729	9.858	139	1.423	46
	Đô thị	535.278	4.822		22.7	463.504	4.029	70.954	780	716	10	103	3
	Nông thôn	6.830.322	61.527		20.5	5.914.467	51.406	905.394	9.949	9.141	129	1.319	43
20	Huyện Gia Lâm	5.425.228	49.206	3.5	22.2	5.030.815	44.815	380.722	4.184	12.872	181	620	26
	Đô thị	859.982	7.800		24.5	747.461	7.104	60.350	663	2.040	29	130	4
	Nông thôn	4.565.247	41.406		21.9	4.233.354	37.711	320.372	3.521	10.831	153	690	22
21	Huyện Chương Mỹ	4.659.936	42.224	4.5	15.5	4.401.173	39.349	254.346	2.795	3.402	48	1.016	33
	Đô thị	663.145	6.009		17.0	626.321	5.600	36.195	398	484	7	145	5
	Nông thôn	3.996.792	36.215		15.2	3.774.852	33.749	218.151	2.397	2.918	41	871	28
22	Huyện Hoài Đức	3.626.839	32.868	4.5	17.9	3.275.366	28.961	339.357	3.729	11.694	165	422	14
	Đô thị	104.438	947		19.7	94.298	834	9.772	107	337	5	31	1
	Nông thôn	3.522.402	31.922		18.0	3.181.049	28.127	329.585	3.622	11.357	160	410	13
23	Huyện Mê Linh	3.390.706	30.723	4.7	16.8	3.178.986	28.351	200.933	2.208	10.107	142	680	22
	Đô thị	468.663	4.247		18.5	439.399	3.919	27.773	305	1.397	20	94	3
	Nông thôn	2.922.043	26.477		16.5	2.739.587	24.432	173.160	1.903	8.710	123	586	19
24	Huyện Mỹ Đức	2.879.926	26.144	4.6	16.2	2.763.908	24.847	112.279	1.234	3.154	44	585	19
	Đô thị	112.470	1.021		17.8	107.940	970	4.385	48	123	2	23	1
	Nông thôn	2.767.455	25.123		16.1	2.655.969	23.876	107.894	1.186	3.030	43	562	18
25	Huyện Phú Xuyên	3.366.385	30.568	4.7	18.0	3.230.181	29.044	131.245	1.442	4.301	61	659	21
	Đô thị	286.422	2.601		19.8	274.833	2.471	11.167	123	366	5	56	2
	Nông thôn	3.079.963	27.967		18.0	2.955.348	26.573	120.078	1.320	3.935	55	603	19
26	Huyện Phúc Thọ	2.480.046	22.604	4.8	14.9	2.373.336	21.397	96.689	1.063	9.807	138	215	7
	Đô thị	120.103	1.095		16.4	114.935	1.036	4.682	51	475	7	10	0

	Nông thôn	2.359.943	21.510		14,9	2.258.401	20.361	92.007	1.011	9.332	131	205	7
27	Huyện Thanh Oai	3.063.487	27.670	4,7	17,4	2.883.751	25.784	166.664	1.831	2.415	341	658	21
	Đô thị	116.654	1.057		19,2	110.170	985	6.367	70	92	1	25	1
	Nông thôn	2.936.833	26.613		17,4	2.773.581	24.799	160.297	1.762	2.323	33	633	20
28	Huyện Thường Tín	3.768.818	34.164	4,6	16,4	3.558.438	31.824	205.708	2.261	3.898	55	775	25
	Đô thị	128.725	1.167		18,0	121.539	1.087	7.026	77	133	2	26	1
	Nông thôn	3.640.093	32.997		16,4	3.436.899	30.737	198.682	2.183	3.765	53	748	24
29	Huyện Ứng Hoà	3.268.547	29.669	4,8	17,4	3.137.064	28.200	127.430	1.400	3.380	48	672	22
	Đô thị	252.863	2.295		19,2	242.692	2.182	9.858	108	262	4	52	2
	Nông thôn	3.015.683	27.374		17,3	2.894.373	26.018	117.572	1.292	3.119	44	620	20