

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 18 /NQ-HĐND

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội
giai đoạn 2021-2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHÓA XVI, KỲ HỌP THỨ BẢY

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10
năm 2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015; số 100/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số
49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021
về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm
2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn
2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Xét Tờ trình số 176/TTr-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2022 của UBND
Thành phố về Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-
2030; Báo cáo thẩm tra số 22/BC-HĐND ngày 02 tháng 7 năm 2022 của Ban
Đô thị - Hội đồng nhân dân Thành phố; Ý kiến thảo luận và kết quả biểu quyết
của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai
đoạn 2021-2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

a) Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Chương trình phát triển đô thị toàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050 và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (nghiên cứu, cập nhật, điều chỉnh trong quá trình triển khai thực hiện); các định hướng, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp đã được Bộ Chính trị chỉ đạo tại Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và của Trung ương tại các nghị quyết, chương trình, các văn bản có liên quan đến công tác phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

b) Phát triển nhà ở gắn với đổi mới, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, kiểm soát chặt chẽ quản lý theo quy hoạch, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch; quản lý chặt chẽ phát triển nhà ở cao tầng và gia tăng dân số tại khu vực đô thị trung tâm; tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý đô thị, dân cư, trật tự xây dựng, văn minh đô thị; nâng cao chất lượng, hiệu quả chỉnh trang, phát triển, hiện đại hóa đô thị gắn với phát triển kinh tế đô thị theo hướng bền vững.

c) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, gắn với định hướng phát triển đô thị được xác định trong Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội, đẩy mạnh phát triển đô thị vệ tinh và các khu vực dự kiến phát triển thành quận; xây dựng mô hình thành phố trực thuộc Thủ đô tại khu vực phía Bắc (vùng Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn) và phía Tây (vùng Hoà Lạc, Xuân Mai); xây dựng đô thị thông minh trên cơ sở phát triển khu vực hai bên trục Nhật Tân - Nội Bài; tập trung triển khai quy hoạch, đầu tư xây dựng, ổn định dân cư hai bên bờ Sông Hồng và Sông Đuống; hình thành các khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh tạo điểm nhấn kiến trúc, mang tính biểu tượng của Thủ đô; quy hoạch xây dựng khu vực nông thôn hài hoà, gắn với phát triển đô thị, giữ gìn bản sắc văn hoá truyền thống, kết nối đồng bộ với quy hoạch khu vực đô thị, phù hợp quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn có sự quản lý của nhà nước và gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

d) Phát triển nhà ở cùng với quá trình đô thị hóa phải đảm bảo hỗ trợ người dân có sinh kế bền vững, ổn định kinh tế và nâng cao đời sống Nhân dân, gắn với tiến bộ và công bằng xã hội.

e) Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, hiện đại, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện

nghi và môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

g) Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014, góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại và bền vững. Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ các mục tiêu, định hướng, nhiệm vụ, giải pháp phát triển đô thị bền vững theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; phù hợp với nội dung phát triển nhà ở của Chương trình này và thực tế phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo từng thời kỳ; gắn với mục tiêu của Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Phát triển Thủ đô văn hiến, văn minh, hiện đại.

- Trên địa bàn các quận trong khu vực nội đô lịch sử hạn chế tối đa phát triển nhà chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở (trừ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng; các khu vực còn lại hạn chế phát triển nhà ở thấp tầng và tăng nhà chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng mới nhà ở, khu đô thị nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị hình thành mới phải được quy hoạch xây dựng theo hướng nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, thích ứng với biến đổi khí hậu; các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, trong đó có các cơ sở y tế và giáo dục công lập, khu cây xanh (công viên, vườn hoa), khu sinh hoạt cộng đồng và chỗ tập kết rác thải, các điểm nạp sạc điện cho ô tô, xe máy và sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, thiết bị điện tiết kiệm năng lượng (ưu tiên năng lượng tái tạo).

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo công bằng, đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân theo hướng nâng cao chất lượng sống; đảm bảo chất lượng xây dựng công trình nhà ở đối với các loại hình phát triển nhà ở.

- Phát triển nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách. Nâng tỷ lệ nhà ở cho thuê, cho thuê mua tại các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; tăng tỷ trọng nhà ở có diện tích trung bình, giá cả hợp lý phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân.

- Tập trung cải tạo, xây dựng lại kết hợp với chỉnh trang, tái thiết đô thị đối với các nhà/khu chung cư cũ, nhà ở và khu phố cũ hiện hữu có hạ tầng, điều kiện sống xuống cấp, ảnh hưởng đến an toàn đời sống của người dân.

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

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

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

b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

- Diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố phân đầu đạt 29,5 m²/người, trong đó khu vực đô thị đạt 31 m²/người và khu vực nông thôn đạt 28 m²/người.

- Về nhà ở xã hội: phát triển mới khoảng 1,25 triệu m² sàn nhà ở; Chuẩn bị đầu tư 1-2 khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) và nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 2-3 khu. Tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê đạt tối thiểu theo quy định của Trung ương, nhà ở cho thuê mua phải đạt tối thiểu 10% diện tích nhà ở xã hội tại dự án.

- Về nhà ở tái định cư: phát triển mới khoảng 0,565 triệu m² sàn nhà ở.

- Về nhà ở thương mại: phát triển mới khoảng 19,69 triệu m² sàn nhà ở; tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đảm bảo tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu 5% và nhà ở cho thuê mua đạt tối thiểu 5% trên tổng diện tích sàn nhà ở chung cư tại dự án. Triển khai cải tạo, xây dựng lại 04 khu chung cư cũ có nhà nguy hiểm cấp D (Giảng Võ; Thành Công; Ngọc Khánh; Khu tập thể Bộ Tư pháp), các khu chung cư, nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định và các khu chung cư, nhà chung cư khác có tính khả thi, đủ điều kiện để triển khai theo quy định (như các khu chung cư Liễu Giai; Nghĩa Đô, Nguyễn Công Trứ).

- Về nhà ở riêng lẻ: Phát triển mới khoảng 22,5 triệu m² sàn (khoảng 4,5 triệu m² sàn/năm).

- Về chất lượng nhà ở: Tiếp tục thực hiện việc xóa nhà tạm, nhà đơn sơ gắn với tái thiết, chỉnh trang đô thị; Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn Thành phố đạt 90%, trong đó khu vực đô thị đạt 95%, khu vực nông thôn đạt 85%.

c) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

- Diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố đạt 32 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 33 m²/người và khu vực nông thôn đạt 28 m²/người.

- Về nhà ở xã hội: Phát triển mới khoảng 5,55 triệu m² sàn nhà ở; Triển khai đầu tư xây dựng 1-2 khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) và chuẩn bị đầu tư đối với các khu còn lại; Phấn đấu 100% các khu công nghiệp, khu chế xuất của Thành phố đều có khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân, người lao động. Tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê đạt tối thiểu theo quy định của Trung ương, nhà ở cho thuê mua phải đạt tối thiểu 10% diện tích nhà ở xã hội tại dự án.

- Về nhà ở tái định cư: Phát triển mới khoảng 1,3 triệu m² sàn nhà ở.

- Về nhà ở thương mại: Phát triển mới khoảng 15,19 triệu m² sàn nhà ở; tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đảm bảo tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu 5% và nhà ở cho thuê mua đạt tối thiểu 10% trên tổng diện tích sàn nhà ở chung cư tại dự án.

- Về nhà ở riêng lẻ: Phát triển mới khoảng 22,5 triệu m² sàn (khoảng 4,5 triệu m² sàn/năm).

- Về chất lượng nhà ở: Hoàn thành việc xóa nhà tạm, nhà đơn sơ; Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 90%.

3. Quỹ đất để phát triển nhà ở

Giai đoạn 2021-2030, tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trên địa bàn toàn Thành phố khoảng 1.868 ha.

4. Nguồn vốn phát triển nhà ở

Giai đoạn 2021-2030, tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố là trên 880.000 tỷ đồng.

5. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

a) Giải pháp về cơ chế, chính sách

- Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố; Thực hiện cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch theo quy định đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội Thành phố trong từng thời kỳ.

- Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở cấp Thành phố và cấp huyện.

- Rà soát các vướng mắc, bất cập trong quy định hiện hành liên quan đến lĩnh vực nhà ở; báo cáo, đề xuất, kiến nghị cấp thẩm quyền xem xét tháo gỡ, sửa đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tiễn. Xây dựng các quy định để nâng cao chất lượng nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

- Xây dựng cơ chế chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung), khu nhà ở tái định cư tập trung theo hướng văn minh, hiện đại nhằm đảm bảo chất lượng cuộc sống và giảm giá thành nhà ở cho người dân.

- Xây dựng bổ sung các quy định về điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư phải đảm bảo đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, trong đó ưu tiên nhà đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, quản lý vận hành. Đồng thời xây dựng quy định hạn chế hoặc không cho phép nhà đầu tư có vi phạm trong việc đầu tư, quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư được tham gia các dự án trên địa bàn Thành phố.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố; quản lý danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố 05 năm và hàng năm làm cơ sở để quyết định/điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Xây dựng các quy định theo hướng tăng cường chế tài để kịp thời xử lý các vi phạm, cũng như không thực hiện đúng cam kết, nghĩa vụ, của nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, bàn giao, tiếp nhận, bảo trì, quản lý sau đầu tư của dự án.

- Xây dựng các cơ chế để huy động các nguồn lực thực hiện Chương trình, đồng thời đẩy mạnh thông tin theo hướng công khai, minh bạch trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất làm nhà ở, đấu giá đất.

b) Giải pháp về quy hoạch xây dựng, kiến trúc và đất đai

- Đẩy nhanh tiến độ lập, phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, lập Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội; các quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh còn lại; lập, phê duyệt các quy hoạch liên quan đến các khu vực dự kiến phát triển thành quận và xây dựng mô hình thành phố trực thuộc Thủ đô tại khu vực phía Bắc (vùng Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn) và phía Tây (vùng Hoà Lạc, Xuân Mai); xây dựng đô thị thông minh trên cơ sở phát triển khu vực hai bên trục Nhật Tân - Nội Bài; tập trung triển khai quy hoạch, đầu tư xây dựng, ổn định dân cư hai bên bờ Sông Hồng và Sông Đuống; hình thành các khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh tạo điểm

nhấn kiến trúc, mang tính biểu tượng của Thủ đô; triển khai quy quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy hoạch phải gắn với việc đảm bảo an sinh xã hội, sinh kế bền vững của người dân (quy hoạch các khu dịch vụ thương mại, cải thiện và ổn định đời sống,...); quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, nhà ở riêng lẻ khu vực đô thị nông thôn; quy hoạch xây dựng khu vực nông thôn hài hoà, gắn với phát triển đô thị, giữ gìn bản sắc văn hoá truyền thống, kết nối đồng bộ với quy hoạch khu vực đô thị, phù hợp quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị.

- Đổi mới, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, kiểm soát chặt chẽ quản lý theo quy hoạch, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch.

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt; bố trí khu đất phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, quỹ đất dự trữ phát triển phục vụ việc cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư trong tương lai khi hết thời hạn sử dụng, tỷ lệ đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

- Rà soát đối với các dự án đã được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, không đáp ứng tiến độ, tham mưu để thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai theo quy định của pháp luật.

- Đẩy nhanh tiến độ di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện gây ô nhiễm môi trường; các cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong khu vực nội thành không phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch để ưu tiên xây dựng công trình công cộng, phúc lợi xã hội.

c) Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách Thành phố, trong đó có việc sử dụng hiệu quả nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20%, 25% đất ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách, công nhân, người lao động tại các khu, cụm công nghiệp, nhà ở học sinh sinh viên.

- Khai thác nguồn lực đất đai để tạo vốn cho phát triển nhà ở nhà ở xã hội, nhà cho thuê theo “Đề án khai thác nguồn lực đất đai để tạo vốn phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025 và những năm tiếp theo”.

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức nhằm đa dạng nguồn vốn phục vụ phát triển nhà ở, giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước. Trong đó cần chú trọng nguồn vốn nước ngoài như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

- Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách, cho các đối tượng thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia về giảm nghèo bền vững, xây dựng nông thôn mới, phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; thực hiện kiểm định, lập quy hoạch chi tiết, triển khai cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố và quy định pháp luật.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo pháp luật về thuế và nhà ở.

d) Giải pháp quản lý thị trường bất động sản và quản lý sử dụng nhà ở

- Phát triển đa dạng các phân khúc nhà ở trong đó khuyến khích, ưu đãi cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở thương mại theo dự án có diện tích trung bình với giá cả phù hợp khả năng của các đối tượng theo cơ chế thị trường, nhà ở xanh, tiết kiệm năng lượng và nhà ở phát thải thấp, ứng dụng công nghệ số.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi mọi thành phần tham gia kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

- Kiểm soát, xử phạt nghiêm các vi phạm trong lĩnh vực môi giới bất động sản, bao gồm cả nhà ở.

- Chủ động tham mưu, đề xuất các giải pháp để bình ổn, điều chỉnh thị trường bất động sản và nhà ở khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn; tăng cường kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

- Tổ chức tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho cán bộ làm công tác quản lý, các Chủ đầu tư, Ban quản trị, người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn, nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng nhà chung cư và công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho các Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư.

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra đối với công tác quản lý nhà nước nói riêng và hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư; kiên quyết xử lý nghiêm, dứt điểm các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Đánh giá các tồn tại về quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, quản lý, sử dụng quỹ nhà ở tái định cư trong thực tiễn để đề xuất thực hiện các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng, tránh lãng phí và điều chỉnh các quy định pháp luật cho phù hợp.

e) Về khoa học, công nghệ

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật, xây dựng định mức, đơn giá để ứng dụng công nghệ mới nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu thông minh để quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị và việc phát triển nhà ở nói chung trên địa bàn Thành phố.

g) Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính

Nghiên cứu, tiếp tục giảm các thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư xây dựng nhà ở, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ. Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, thực hiện cải cách hành chính tại cấp Thành phố và cấp huyện.

h) Giải pháp về hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở

- Nghiên cứu, hoàn thiện quy định về mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp, đảm bảo hài hòa lợi ích, rõ ràng về trách nhiệm, nghĩa vụ các bên, tăng tính đồng thuận của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, vận hành nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình. Xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

i) Giải pháp về thống kê, báo cáo phục vụ công tác phát triển nhà ở

- Định kỳ hàng quý, năm thực hiện công tác rà soát, thống kê: kết quả đầu tư, xây dựng nhà ở phát triển theo dự án và nhà ở riêng lẻ do người dân dự xây dựng trên địa bàn các quận, huyện, thị xã; nhu cầu nhà ở đối với từng đối tượng theo từng hình thức phát triển nhà ở; kết quả thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố đã được duyệt.

- Đánh giá thi đua hàng tháng, quý, năm của các sở, ngành, UBND cấp huyện, cơ quan đơn vị trực thuộc Thành phố gắn với kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao và báo cáo định kỳ trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

k) Giải pháp phát triển các loại hình nhà ở

** Nhóm nhà ở xã hội:*

- Cân đối nhu cầu nhà ở xã hội tại các quận, huyện, thị xã đảm bảo phân bố hợp lý trên địa bàn Thành phố theo quy hoạch; Đẩy mạnh phát triển các khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) theo hướng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Rà soát quy hoạch các khu công nghiệp và khu vực giáp ranh khu công nghiệp, rà soát các khu đô thị mới, khu nhà ở chưa dành quỹ đất 20% (hoặc 25%) để xác định vị trí, quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo chỉ tiêu kế hoạch phát triển.

- Bố trí nguồn tiền các chủ đầu tư nhà ở thương mại đã nộp tương đương giá trị quỹ đất 20%, 25% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Kêu gọi, huy động nguồn lực xã hội tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập, nhà ở xã hội cho thuê, nhà ở xã hội phục vụ tái định cư; Cân đối, bố trí nguồn vốn từ ngân sách để thực hiện chuẩn bị đầu tư phục vụ đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành. Thực hiện cho vay ưu đãi (qua Quỹ Đầu tư phát triển, Ngân hàng chính sách) để hỗ trợ nhà ở xã hội cho các đối tượng theo quy định tại Điều 49, 50 Luật Nhà ở.

- Khuyến khích nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ các thiết chế công đoàn theo quy hoạch phục vụ công nhân và người lao động trong quá trình hình thành các khu công nghiệp.

- Tiếp tục phối hợp, kiến nghị các Bộ, ngành Trung ương sớm ban hành hướng dẫn: Việc quản lý, sử dụng khoản tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định; Nghiên cứu bổ sung quy định (theo hướng được bán nhà ở xã hội) để giải quyết khó khăn cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội sau nhiều lần công bố công khai dự án, tiếp nhận hồ sơ thuê, thuê mua nhà ở xã hội (theo quy định tại Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ) mà không có người dân đăng ký nhằm giải quyết thu hồi vốn đầu tư của chủ đầu tư, thu hút nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội. Kiến nghị Chính phủ giao quyền cho Thành phố điều chỉnh quy hoạch các khu công nghiệp, khu chế xuất để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho thuê (nhà lưu trú, tạm trú) theo quy định của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Tăng cường công tác tuyên truyền chính sách nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng, Nhà nước và Thành phố.

- Yêu cầu các trường đại học, dạy nghề phải có kế hoạch, lộ trình di dời các cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp không phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch ra khỏi nội thành và phối hợp với UBND Thành phố trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở (ký túc xá) cho sinh viên.

** Nhóm nhà ở tái định cư:*

- Kiểm soát tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư và kế hoạch bồi thường, hỗ trợ tái định cư giải phóng mặt bằng các dự án hạ tầng trọng điểm và quá trình triển khai các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố để đảm bảo hiệu quả việc sử dụng quỹ nhà tái định cư.

- Kiểm soát, đôn đốc tiến độ bố trí, bàn giao quỹ nhà tái định cư trên địa bàn Thành phố để đảm bảo hiệu quả sử dụng, tránh tình trạng bỏ trống, lãng phí tài sản Nhà nước.

- Kiểm soát chặt chẽ việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư từ giai đoạn lập dự án đến giai đoạn thi công xây dựng các công trình nhà tái định cư đảm bảo kỹ mỹ thuật, chất lượng nhà sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Đa dạng hóa hình thức tạo lập quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng, đẩy mạnh việc sử dụng nguồn vốn xã hội hóa, trong đó chủ đầu tư dự án được lựa chọn thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu; mua nhà ở thương mại, sử dụng nhà ở xã hội; ưu tiên mô hình xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phục vụ tái định cư... để bổ sung vào quỹ nhà ở phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời của Thành phố. Tạo điều kiện, có cơ chế ưu đãi cho các Nhà đầu tư triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư.

- Trường hợp quỹ nhà phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời không sử dụng hoặc quá thời hạn sử dụng quỹ nhà đã được UBND Thành phố chấp thuận và các căn hộ nhỏ lẻ, nằm rải rác tại các quỹ nhà tái định cư đã hoàn thành nhưng chưa sử dụng hoặc đã bố trí nhưng không sử dụng hết, thực hiện tổ chức bán đấu giá để thu hồi vốn ngân sách và đảm bảo chất lượng nhà ở cho các hộ dân hoặc chuyển sang làm nhà ở xã hội bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội còn thiếu của Thành phố.

- Nghiên cứu, xây dựng cơ chế để mua lại quỹ nhà ở thương mại tại các dự án để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư, bổ sung quỹ nhà ở tái định cư của Thành phố, trước mắt ưu tiên mua lại quỹ nhà ở tại các dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động người dân nhận tiền hỗ trợ để tự lo tái định cư tại các dự án GPMB trên địa bàn Thành phố; các chủ sở hữu,

người sử dụng nhà chung cư cũ nhận tiền để tự lo chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án thay cho việc bố trí chỗ ở tạm thời.

- Đối với các huyện dự kiến chuyển thành quận hoặc thành thành phố khẩn trương rà soát dành quỹ đất xây dựng nhà tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

** Nhóm nhà ở thương mại:*

- Phát triển nhà ở thương mại theo dự án, gắn với phát triển đô thị, kế hoạch phát triển nhà ở, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, phát thải thấp góp phần nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng.

- Tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo hình thức đấu thầu, đấu giá theo quy định. Đẩy mạnh phát triển đô thị vệ tinh và các khu vực dự kiến phát triển thành quận; xây dựng mô hình thành phố trực thuộc Thủ đô tại khu vực phía Bắc (vùng Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn) và phía Tây (vùng Hoà Lạc, Xuân Mai); xây dựng đô thị thông minh trên cơ sở phát triển khu vực hai bên trục Nhật Tân - Nội Bài; tập trung triển khai quy hoạch, đầu tư xây dựng, ổn định dân cư hai bên bờ Sông Hồng và Sông Đuống; hình thành các khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh tạo điểm nhấn kiến trúc, mang tính biểu tượng của Thủ đô.

- Ưu tiên phát triển nhà ở tại khu vực đô thị vệ tinh và khu vực dự kiến phát triển của Thành phố, hạn chế phát triển mới các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nội đô lịch sử.

- Đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên thì ưu tiên tăng tối đa các chỉ tiêu theo quy hoạch tại khu đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

** Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:*

- Triển khai thực hiện hiệu quả, đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo 02 quan điểm, 03 mục tiêu, 08 nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm đã nêu tại Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố. Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, tái thiết đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Kế hoạch phát triển nhà ở, Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố đã được phê duyệt, quy định Luật Nhà ở. Ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về nhà ở nhằm đảm bảo tính mạng, tài sản, nâng cao chất lượng sống của người dân tại các

nhà chung cư, khu chung cư, góp phần cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế đô thị Thủ đô, hướng tới phát triển đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

** Về nhà ở của hộ gia đình, cá nhân*

- Tại khu vực đô thị:

+ Phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý có liên quan. Việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

+ Đề xuất lộ trình, giải pháp phát triển nhà ở nhằm giãn dân khu vực phố cổ, phố cũ; Xóa nhà tạm, nhà đơn sơ, xử lý nghiêm nhà ở xây dựng trái phép khu vực ngoài bãi sông.

- Tại khu vực nông thôn:

+ Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới; hài hoà, gắn với phát triển đô thị, giữ gìn bản sắc văn hoá truyền thống, kết nối đồng bộ với quy hoạch khu vực đô thị, phù hợp quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, bảo tồn và phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị.

+ Đẩy nhanh công tác quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn để chính quyền địa phương kiểm soát công tác phát triển nhà ở thông qua việc cấp giấy phép xây dựng. Xây dựng các mẫu nhà ở nông thôn để người dân có thể lựa chọn xây dựng đảm bảo chất lượng và yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc; Trường hợp nhà ở nông thôn sử dụng thiết kế mẫu đã được ban hành theo quy định thì được miễn giấy phép xây dựng.

+ Nghiên cứu, đề xuất lộ trình, giải pháp xóa nhà tạm, nhà đơn sơ, xử lý nghiêm việc đầu tư xây dựng nhà ở trái phép trên đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ven sông.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai Nghị quyết, tiếp thu các ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị, ý kiến của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố, hoàn thiện và phê duyệt, triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030; Rà soát, điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2025 được ban hành kèm theo Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Định kỳ tổ chức sơ kết, tổng kết Chương trình, điều chỉnh, cập nhật Chương trình cho phù hợp các quy định mới ban hành và tình hình thực tế.

- Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, Ban Đô thị và các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này và nội dung Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

- Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội Thành phố tham gia giám sát thực hiện Nghị Quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ bảy thông qua ngày 08 tháng 7 năm 2022 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận: *lưu*

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu UBTWQH;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UB MTTQ TP;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Ban Đảng TU, VP TU;
- VP ĐBQH&HĐND, VP UBND TP;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- TT HĐND, UBND quận, huyện, thị xã;
- Trung tâm Công báo Thành phố;
- Trang web của HĐND TP;
- Đài PTTH Hà Nội;
- Các báo: HNM, KTĐT, Công GTĐT TP;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn