

Số: **35** /2024/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **30** tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại
tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo khoản 3
Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm
pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 01 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý
nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 188/TTr-SXD ngày
28 tháng 10 năm 2024, báo cáo thẩm định số 267/BC-STP ngày 28 tháng 10
năm 2024 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định tiêu chí đối với dự án
đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn
thành phố Hải Phòng theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày
27 tháng 11 năm 2023.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị trấn, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- Báo HP; Đài PT-TH HP;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng



QUY ĐỊNH

**Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại
tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo khoản 3
Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023
(Kèm theo Quyết định số 35 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định chi tiết khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 01 năm 2023 (gọi tắt Luật Nhà ở) về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V đã được cơ quan có thẩm quyền phân loại đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư, phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố.

Điều 2. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố mà chủ đầu tư dự án phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V, chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (gọt tắt quỹ đất nhà ở xã hội), trừ trường hợp thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Quy định này.



2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ranh giới của đô thị loại IV hoặc đô thị loại V thì chủ đầu tư dự án dành tối thiểu diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Quy định này.

3. Quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được quy định khi xác định chủ trương đầu tư dự án; xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố mà chủ đầu tư dự án được bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định sau:

1. Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Quy định này.

2. Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Quy định này hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

3. Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại khoản 2 Điều này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 của Quy định này.

Điều 4. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố mà chủ đầu tư dự án được đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

1. Ủy ban nhân dân thành phố khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 2, Điều 3 của Quy định này và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách nhà nước và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 3 Điều này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị trấn, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai, theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này;

b) Thanh tra, kiểm tra giám sát việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố theo quy định; xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); xử lý vi phạm theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để xử lý theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Khi tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở thương mại phải chủ trì xem xét đề xuất việc chấp thuận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai, xác định số tiền mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này và gửi thông tin Cục Thuế thành phố thu theo quy định.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật đất đai trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm quy định Luật Đất đai năm 2024.

4. Ban Quản lý khu kinh tế, Ủy ban nhân dân các huyện, thị trấn, thành phố:

a) Chủ trì rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền giao quản lý để xác định vị trí, quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định;

b) Trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án nhà ở thương mại thuộc thẩm quyền giao quản lý phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 Quy định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, có nội dung cần sửa đổi, bổ sung, đề nghị các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn và giải quyết theo thẩm quyền. Nếu vượt thẩm quyền thì Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

2. Trường hợp các văn bản viện dẫn trong Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy định mới của văn bản mới./.