



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2021-2030
(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~3627~~/QĐ-UBND ngày 03 / 10 /2022 của UBND thành phố Hà Nội)

I. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2012-2020

1. Kết quả phát triển nhà ở

1.1. Về diện tích nhà ở

Theo số liệu khảo sát, thống kê, tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng diện tích sàn nhà ở trên toàn địa bàn Thành phố đạt khoảng **224,73 triệu m²**; Diện tích bình quân đầu người đạt khoảng **27,25 m²/người**, vượt mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 (khoảng 26,3 m²/người); tổng diện tích nhà ở toàn Thành phố đã tăng thêm khoảng 49,67 triệu m² so với năm 2016 (đạt 175,05 triệu m² sàn).

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu Chương trình đến năm 2020

Mục tiêu và kết quả thực hiện	⁽ⁱ⁾ Nhà ở xã hội (m ² sàn)			Nhà ở tái định cư (m ² sàn)	^(v) Nhà ở công vụ (m ² sàn)
	Nhà ở cho 9 đối tượng	⁽ⁱⁱⁱ⁾ Nhà ở công nhân	^(iv) Nhà ở sinh viên		
Đến năm 2015					
Mục tiêu Chương trình	1.800.000	1.600.000	540.000	1.600.000	1.400
⁽ⁱⁱ⁾ Nhu cầu thực tế	1.800.000	485.034	540.000	1.600.000	0
Kết quả thực hiện	1.346.670	245.749	363.008	839.460	900
Chênh lệch	-453.330	-239.285	-176.992	-760.540	0
Đến năm 2020					
Mục tiêu Chương trình	2.223.000	3.000.000	800.000	2.400.000	2.100
⁽ⁱⁱ⁾ Nhu cầu thực tế	4.676.330	567.539	976.992	1.200.000	0
Kết quả thực hiện	1.226.886	0	27.201	371.800	0
Chênh lệch (lũy kế)	-3.449.444	-567.539	-949.791	-828.200	0
Đánh giá	Không đạt	Không đạt	Không đạt	Không đạt	

Ghi chú:

(i) Các loại hình nhà ở cho 9 đối tượng, nhà ở công nhân cho thuê, nhà ở sinh viên theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được quy định chung là nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014 (Điều 49, 50, 51) và các Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP), số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP).



✓ ✓ ✓

(ii) Nhu cầu thực tế đối với nhà ở công nhân được xác định như sau: Năm 2015, Thành phố có 08 khu công nghiệp đang hoạt động, với 1.434,2 ha và khoảng 138.581 công nhân, người lao động, năm 2020 có tổng số 10 khu công nghiệp hoạt động với diện tích 1.347,42 ha, trong đó có 9 khu với diện tích 1.270,5ha đã hoạt động ổn định có tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100%, thu hút gần 165 nghìn người lao động. Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 xác định đến năm 2015, 2020 đáp ứng 50%, 70% nhà ở cho công nhân, người lao động thuê, do đó nhu cầu thực tế năm 2015 là $50\% \times 138.581 = 69.291$ công nhân, tương đương 485.034 m² sàn (7 m²/công nhân), và đến năm 2020 là $(70\% \times 236.184 \times 7 = 1.157.304 \text{ m}^2) - (\text{nhu cầu đến năm 2015 là } 485.034 \text{ m}^2) = 672.270 \text{ m}^2 \text{ sàn}$.

(iii) Đối với nhà ở công nhân: Năm 2020, trong 09 khu công nghiệp đang hoạt động trên địa bàn Thành phố (tăng 01 khu so với năm 2015) có 04 dự án nhà ở cho công nhân, lao động với tổng công suất thiết kế khoảng 22.420 chỗ ở; đã bố trí cho công nhân thuê 12.760 chỗ ở (chiếm khoảng 56,9%).

(iv) Tỷ lệ lấp đầy trong các khu ký túc xá đã đưa vào sử dụng khoảng 58% và tại các cơ sở giáo dục đào tạo trực thuộc Trung ương, dân lập đóng trên địa bàn Thành phố cơ bản đáp ứng đạt trên 70% nhu cầu ở của sinh viên, đồng thời 03 khu ký túc xá tập trung của Thành phố hiện vẫn chưa lấp đầy, còn quỹ nhà trống, do đó đến năm 2020 Thành phố không đầu tư xây dựng mới các dự án nhà ở sinh viên (ký túc xá) tập trung của Thành phố.

(v) Về nhà ở công vụ: Thành phố hiện có 12 căn nhà bố trí làm nhà ở công vụ với tổng diện tích khoảng 963,08 m² sàn, trong đó có 9 căn hộ chung cư với diện tích sử dụng 652,59 m² và 03 căn nhà đất với diện tích sử dụng 310,49 m²; Đã bố trí sử dụng 03 căn/09 căn chung cư và 01 căn/03 căn nhà đất. Nhu cầu thực tế đối với nhà ở công vụ giai đoạn 2016 - 2020 là không có, do đối tượng thuộc Thành phố Hà Nội quản lý không có nhu cầu thuê. Nội dung này UBND Thành phố đã xác định tại Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020) ban hành kèm theo Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 18/11/2014.

1.2. Về phát triển nhà ở theo dự án

1.2.1. Kết quả phát triển nhà ở xã hội

- Giai đoạn đến năm 2015: tổng diện tích nhà ở xã hội đã phát triển là 1.955.427 m² sàn, đạt khoảng 69,2% so với nhu cầu thực tế (2.825.034 m² sàn) và khoảng 50% mục tiêu Chương trình (3.940.000 m² sàn); trong đó: 245.749 m² sàn nhà ở cho công nhân; 363.008 m² sàn nhà ở sinh viên; 1.346.670 m² sàn nhà ở cho người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách khác.

- Giai đoạn 2016-2020: có 25 dự án đã hoàn thành với 1.254.087 m² sàn nhà ở xã hội, trong đó:

+ Nhà sinh viên (ký túc xá): 02 dự án với 27.201 m² sàn¹;

+ Nhà ở cho công nhân: không có dự án hoàn thành giai đoạn này;

+ Nhà ở phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở: 23 dự án với khoảng 1.226.886 m² sàn, 12.659 căn hộ²;

¹ 02 dự án gồm: KTX trường Đại học Lâm Nghiệp tại thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ với 15.981m² sàn, 305 phòng ở; KTX Học viện Chính trị - Hành chính quốc gia Hồ Chí Minh tại 135 Nguyễn Phong Sắc, quận Cầu Giấy với 11.220m² sàn, 218 phòng ở.

² Trong đó: 10.641 căn hộ bán, 2.018 căn hộ cho thuê; Đã bán 10.514 căn hộ, cho thuê 1.844 căn hộ; Còn lại 127 căn hộ chưa bán và 174 căn hộ chưa cho thuê

- Năm 2021 và 8 tháng đầu năm 2022: 03 dự án đã hoàn thành với 218.431 m² sàn nhà ở xã hội, 2.404 căn hộ, trong đó:

- + Nhà sinh viên (ký túc xá): 0 dự án;
- + Nhà ở cho công nhân: 01 dự án với khoảng 130.220 m² sàn, 1.170 căn hộ;
- + Nhà ở phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở: 02 dự án với khoảng 88.211 m² sàn, 1.234 căn hộ;

Ngoài ra, hiện có 49 dự án đang triển khai với 3.920.915 m² sàn nhà ở xã hội (không bao gồm 05 khu nhà ở xã hội tập trung), trong đó:

- + Nhà sinh viên (ký túc xá): 0 dự án;
- + Nhà ở cho công nhân: 08 dự án với khoảng 444.711 m² sàn nhà ở;
- + Nhà ở phục vụ các đối tượng theo Điều 49 của Luật Nhà ở: 41 dự án với khoảng 3.476.204 m² sàn (gồm: 25 dự án độc lập với khoảng 1.687.631 m² sàn và 16 dự án nhà ở thương mại có nhà ở xã hội với khoảng 1.788.573 m² sàn).

- Thành phố đã nghiên cứu triển khai 05 khu nhà ở xã hội tập trung và đã được Thành ủy thống nhất chủ trương tại Thông báo 330-TB/TU ngày 18/8/2016, UBND Thành phố đã báo cáo và được Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc tại Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017; Đến nay có 02 khu³ đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, 03 khu⁴ đang triển khai nghiên cứu lập quy hoạch.

- Về kết quả thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền: Thành phố có 47 dự án được phê duyệt nghĩa vụ tài chính tại quyết định phê duyệt giá có tách số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội, với tổng số tiền phải nộp là 3.564,9 tỷ đồng (tương đương tổng diện tích quỹ đất 20% khoảng 15,45ha), trong đó: số tiền đã nộp là 3.464,7 tỷ đồng⁵; số tiền còn phải nộp là 100,2 tỷ đồng.

- Về cho vay đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: Thành phố (thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố) đã giải quyết cho 02 dự án vay với tổng mức vay khoảng 480 tỷ (tương đương khoảng 16% tổng mức đầu tư); chấp thuận chủ trương cho vay 02 dự án với tổng mức vay khoảng 550 tỷ đồng.

- Về cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội: Giai đoạn 2018-2020, Thành phố (thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội – Chi nhánh Hà Nội) đã hỗ trợ 538 lượt khách hàng vay mua, thuê mua nhà ở xã hội với tổng doanh số cho vay khoảng 261 tỷ đồng.

³ 02 khu đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết: Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh; Khu nhà ở xã hội Thành phố kết nối xanh - "Green Link City" tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.

⁴ 03 khu đang nghiên cứu quy hoạch: Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm; Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì; Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Đại Mạch, huyện Đông Anh.

⁵ Trường hợp sử dụng nguồn tiền thu được nêu trên để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội của Thành phố khoảng 290.000 m² sàn nhà ở xã hội (tính trung bình 1 căn nhà ở xã hội = 60m² * 12,2 triệu đồng/m² theo suất vốn đầu tư), tương đương khoảng 4.800 căn hộ.

1.2.2. Kết quả phát triển nhà ở tái định cư

- Giai đoạn đến năm 2015: đã phát triển 839.460 m² sàn nhà ở tái định cư, đạt khoảng 52,5% mục tiêu Chương trình (1.600.000 m² sàn), đảm bảo nhu cầu tái định cư của Thành phố.

- Giai đoạn 2016-2020: có 40 dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư với 14.916 căn hộ tương đương khoảng 1.189.500 m² sàn, trong đó:

+ 19 dự án đã hoàn thành với 4.684 căn hộ, 371.800 m² sàn nhà ở, cụ thể:

(i) 12 dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách với 2.868 căn hộ tương đương khoảng 200.600m² sàn nhà ở;

(ii) 03 dự án nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố với 145 căn hộ tương đương khoảng 14.100m² sàn nhà ở;

(iii) 04 dự án nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng với 1.671 căn hộ tương đương 157.100 m² sàn nhà ở.

- Năm 2021 và 8 tháng đầu năm 2022: 04 dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách đã hoàn thành với 1.322 căn hộ, 105.760 m² sàn nhà ở.

+ 17 dự án đang triển khai, đã có quyết định chủ trương đầu tư với khoảng 8.910 căn hộ, tương đương khoảng 711.940 m² sàn.

- Về cho vay đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư: Thành phố (thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố) đã giải quyết cho 02 dự án vay với tổng mức vay khoảng 331 tỷ đồng.

- UBND Thành phố đã ban hành quy định về cơ chế hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân tự lo tái định cư bằng tiền thay vì tái định cư bằng nhà kèm theo Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 08/11/2016; thực tế trong giai đoạn 2017-2020 đã thực hiện hỗ trợ nhận tiền trung bình khoảng 60% tổng các trường hợp được bố trí tái định cư⁶. Đồng thời thực hiện rà soát, kiểm tra để thu hồi, chuyển đổi quỹ nhà tái định cư đã bố trí cho các dự án giải phóng mặt bằng nhưng chưa sử dụng (quá 9 tháng hoặc 12 tháng kể từ ngày có văn bản bố trí tái định cư của cơ quan có thẩm quyền) để bố trí cho các dự án giải phóng mặt bằng khác có nhu cầu, giai đoạn 2016-2020 đã thu hồi, chuyển đổi khoảng 2.507 căn hộ.

1.2.3. Kết quả phát triển nhà ở thương mại

- Giai đoạn đến năm 2015: đã phát triển 2.557.218 m² sàn nhà ở thương mại, đạt 105,66% so với mục tiêu theo Kế hoạch năm 2015 đã được duyệt (2.420.200 m² sàn; Chương trình phát triển nhà ở không đề ra mục tiêu phát triển nhà ở đối với nhà ở thương mại).

- Giai đoạn 2016-2020: có 346 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã hoàn thành với 21.558.328 m² sàn xây dựng nhà ở, 179.399 căn nhà.

- Năm 2021 và 08 tháng đầu năm 2022: 09 dự án hoàn thành với khoảng 652.969 m² sàn, 5.763 căn nhà (trong đó: năm 2021 có 06 dự án hoàn thành với

⁶ Theo kết quả rà soát, báo cáo sơ bộ của UBND các quận, các Ban Quản lý dự án Thành phố số lượng nhận tiền khoảng 2.000 trường hợp.

khoảng 351.924 m² sàn, 2.925 căn nhà; 08 tháng đầu năm có 03 dự án hoàn thành và 02 dự án hoàn thành một phần với khoảng 301.045 m² sàn, 2.838 căn nhà);

Ngoài ra, hiện có 84 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang triển khai (đã bao gồm 02 dự án hoàn thành một phần) với 34.062.445 m² sàn xây dựng nhà ở, 215.057 căn nhà và các dự án cần rà soát trong giai đoạn tiếp theo.

1.2.4. Về nhà ở công vụ

Đến nay, Thành phố đã đầu tư 12 căn nhà bố trí làm nhà ở công vụ với tổng diện tích khoảng 963,08 m² sàn, trong đó có 09 căn chung cư với diện tích sử dụng 652,59 m² và 03 căn nhà đất với diện tích sử dụng 310,49 m²; Đã bố trí sử dụng 03 căn/09 căn chung cư và 01 căn/03 căn nhà đất⁷.

1.2.5. Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ

Theo thống kê đến năm 2020, trên địa bàn Thành phố có 1.579 nhà chung cư (bao gồm khoảng 1.273 nhà thuộc 76 khu chung cư và khoảng 306 chung cư cũ độc lập, đơn lẻ) chủ yếu được xây dựng khoảng từ trước năm 1954 và từ năm 1960-1994 tập trung chủ yếu tại các quận nội thành và nội đô lịch sử (số lượng đang được các quận, huyện tiếp tục rà soát, cập nhật).

Giai đoạn 2012-2020, Thành phố đã tổ chức rà soát, đánh giá sơ bộ 1.579 nhà chung cư cũ, trong đó: mức 1 có 42 nhà, mức 2 có 1.449 nhà, mức 3 có 88 nhà. Đã kiểm định được 401/1.579 chung cư cũ, trong đó: Cấp B: 148 chung cư; Cấp C: 245 chung cư; Cấp D: 08 chung cư (trong đó 02 nhà cấp D đã hoàn thành cải tạo, xây dựng lại và đưa vào sử dụng: C1 Thành Công; B6 Giảng Võ); UBND Thành phố đã ban hành các quyết định di dời khẩn cấp đối với 06 nhà chung cư cũ nguy hiểm cấp độ D và đã bố trí đủ quỹ nhà tái định cư phục vụ tạm cư cho các hộ dân phải di dời theo quy định (Nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa; 05 nhà trên địa bàn quận Ba Đình: nhà C8 Giảng Võ, G6A Thành Công, nhà A Ngọc Khánh, Tập thể Bộ Tư pháp, Nhà 148-150 Sơn Tây); hiện nay quận Đống Đa đang tập trung hoàn thành việc di dời các hộ dân ra khỏi nhà 51 Huỳnh Thúc Kháng; quận Ba Đình đang tiếp tục tuyên truyền, vận động các hộ dân còn lại di dời ra khỏi nhà nguy hiểm. UBND Thành phố chỉ đạo tổ chức sửa chữa chống xuống cấp, đảm bảo an toàn cho người sử dụng (tại các khu: Nghĩa Đô, Thành Công, Quỳnh Mai, Giảng Võ, Ngọc Khánh,...).

Đến nay đã có 20 dự án cải tạo xây dựng lại chung cư cũ hoàn thành đưa vào sử dụng (trong đó: trước năm 2016 có 15 dự án; giai đoạn 2016 – 2020 có 04 dự án và trong quý I năm 2022 có thêm 01 dự án hoàn thành⁸); ngoài ra, có 07 chung cư cũ nguy hiểm cấp D đã cải tạo xây dựng lại hoàn thành đưa vào sử dụng (không thuộc danh mục 1.579 chung cư cũ). Hiện nay có 09 dự án đang triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

⁷ 12 căn nhà gồm: 04 căn hộ nhà B7 Kim Liên (đã cho thuê 3 căn), 05 căn hộ nhà CT7 Khu đô thị mới Mỹ Đình; 03 căn nhà đất tại 20 Quán Sứ (đang cho thuê), C4 Hoàng Cầu, số 23 ngõ 178 Thái Hà.

⁸ 04 dự án hoàn thành giai đoạn 2016-2020, gồm: Khu tập thể Văn phòng Trung ương Đảng tại số 44 ngõ 260 Đội Cấn; khu tập thể 97-99 Láng Hạ; B6 Giảng Võ; C1 Thành Công; 01 dự án hoàn thành trong quý I/2022: Nhà 3A Quang Trung, P.Tràng Tiền, Q.Hoàn Kiếm.

UBND Thành phố đã tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xác định các nội dung khó khăn, vướng mắc để nghiên cứu, xây dựng Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; Đề án đã được Thành ủy, HĐND Thành phố thống nhất chủ trương để ban hành nhằm đẩy nhanh tiến độ cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; UBND Thành phố đã ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 và 05 Kế hoạch triển khai thực hiện Đề án, cụ thể: Kế hoạch số 329/KH-UBND ngày 31/12/2021 về nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; Kế hoạch số 333/KH-UBND ngày 31/12/2021 về triển khai thực hiện Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội; Kế hoạch số 334/KH-UBND ngày 31/12/2021 về tổng kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; Kế hoạch số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội – Đợt 1; Kế hoạch số 254/KH-UBND ngày 27/9/2022 tiếp tục triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội (Đợt 2). UBND Thành phố đã tổ chức quán triệt Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án để thực hiện thống nhất, đồng bộ từ cấp Thành phố đến cấp xã, phường; đồng thời tổ chức tập huấn Nghị định số 69/2021/NĐ-CP cho các Sở ngành, UBND cấp huyện (nơi có nhà chung cư cũ); Các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng đã tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách, Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của Thành phố và Nghị định số 69/2021/NĐ-CP. Hiện nay, các Sở ngành, UBND cấp huyện đang tập trung triển khai các nhiệm vụ đã được giao theo Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án được phê duyệt.

1.3. Về chất lượng nhà ở: Hoàn thành vượt mục tiêu theo chương trình phát triển nhà ở của giai đoạn đến năm 2020 của Thành phố đã được duyệt, cụ thể: Cơ bản hoàn thành việc xóa nhà tạm, nhà đơn sơ; tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn Thành phố đạt 99,1%¹⁰ so với mục tiêu là 91,2%.

1.4. Về tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*chưa bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư*): Đến năm 2020 đã đạt khoảng 92% theo số lượng nhà ở¹¹, đáp ứng theo mục tiêu đã được xác định tại Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố (90%).

1.5. Về hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

1.5.1. Kết quả hỗ trợ nhà ở cho người có công

Thành phố đã hoàn thành việc hỗ trợ xây dựng và sửa chữa nhà ở cho người có công với cách mạng theo Kế hoạch số 190/KH-UBND ngày 10/7/2016

⁹ Thông báo số 485-TB/TU ngày 10/9/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy, Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 20/9/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố; Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của và HĐND Thành phố.

¹⁰ Theo kết quả tại Biểu 16, Kết quả toàn bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, Tổng Cục Thống kê.

¹¹ Số lượng nhà ở chung cư khoảng 165.164 căn hộ (chiếm khoảng 92%), nhà ở thấp tầng 14.235 căn nhà (8%).

về hỗ trợ xây dựng và sửa chữa nhà ở cho người có công với cách mạng thành phố Hà Nội theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ hướng tới kỷ niệm 70 năm ngày Thương binh - Liệt sỹ (27/7/1947 - 27/7/2017); Theo đó đã có 7.178 hộ người có công trên địa bàn Thành phố được hỗ trợ xây, sửa nhà ở với kinh phí thực hiện trên 1.204,7 tỷ đồng (trong đó 3.676 nhà xây mới và 3.502 nhà sửa chữa).

1.5.2. Kết quả hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo

Thành phố đã hoàn thành Chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo Kế hoạch số 29/KH-UBND ngày 25/01/2018 về hỗ trợ nhà ở hộ nghèo trên địa bàn thành phố Hà Nội, theo đó đã có 4.166 hộ nghèo trên địa bàn Thành phố được hỗ trợ xây, sửa nhà ở với kinh phí thực hiện trên 423,5 tỷ đồng (trong đó 2.509 nhà xây mới và 1.657 nhà sửa chữa). Theo báo cáo của các quận, huyện, thị xã, trong giai đoạn 2016-2020 đã có 7.772 hộ nghèo trên địa bàn Thành phố được hỗ trợ xây, sửa nhà ở xuống cấp.

1.5.3. Kết quả hỗ trợ nhà ở cho học sinh, sinh viên

- Đối với các trường trung cấp, cao đẳng: hiện nay, trên địa bàn Thành phố có 39 trường trung cấp, cao đẳng có ký túc xá cho học sinh, sinh viên với 1.972 phòng, 11.768 giường.

- Thành phố hiện có 03 Khu ký túc xá tập trung (Làng sinh viên HACINCO; Ký túc xá Pháp Vân-Tứ Hiệp; Ký túc xá Mỹ Đình II) được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách đã hoàn thành đưa vào sử dụng với 3.147 phòng đáp ứng cho khoảng 21.838 sinh viên. Tỷ lệ lấp đầy sinh viên trong các ký túc xá trung bình đạt 79% (2.474 phòng) và hiện còn trống 673 phòng (tương đương 37.015 m² sàn) đáp ứng cho khoảng 4.820 sinh viên.

1.6. Về quản lý, vận hành nhà chung cư

Đến nay, trên địa bàn Thành phố đã có 1.135 cụm (tòa) nhà chung cư (trong đó có 132 tòa nhà chung cư xây dựng trước Luật Nhà ở) đã đưa vào sử dụng (với tổng số khoảng 348.984 căn hộ, tổng diện tích sàn khoảng 30.360.132 m²). Đã thành lập 804 Ban quản trị nhà chung cư; đã có 723/804 nhà chung cư bàn giao hồ sơ cho Ban quản trị; đã có 567/804 nhà chung cư có kinh phí bảo trì 2% bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban quản trị (không tính 132 tòa nhà chung cư xây dựng trước Luật Nhà ở không có kinh phí bảo trì); đã có 709/804 nhà chung cư bàn giao diện tích sở hữu chung cho Ban quản trị; đã có 700/804 nhà chung cư bàn giao phòng sinh hoạt cộng đồng cho Ban quản trị.

1.7. Về quản lý quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước

Đã bán được 154.343 căn với diện tích 4.336.783 m², còn lại khoảng 29.200 căn gồm: 10.004 hộ = 234.731,54m² hiện do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội đang quản lý; 19.123 căn do UBND các quận (huyện, thị xã) đang quản lý (theo báo cáo rà soát của các địa phương).

1.8. Về thị trường bất động sản

- Tồn kho bất động sản nhà ở (theo báo cáo nhanh của các chủ đầu tư):

+ Đối với loại hình nhà ở chung cư, trong 06 tháng đầu kể từ khi mở bán lượng tiêu thụ đạt khoảng 50 đến 70% tổng số sản phẩm; trong 01 năm kể từ ngày mở bán, cơ bản đã tiêu thụ được từ 90% số lượng sản phẩm.

+ Đối với loại hình nhà ở thấp tầng, trong tình hình hiện nay, cơ bản tiêu thụ hết trong vòng 06 tháng kể từ ngày mở bán, cá biệt có Dự án có thể tiêu thụ hết ngay 100% sản phẩm trong vòng 03 tháng kể từ ngày mở bán.

- Công tác huy động vốn: đã kiểm tra và có 430 văn bản xác nhận Dự án nhà ở đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.

2. Đánh giá kết quả đạt được, tồn tại và nguyên nhân

2.1. Kết quả đạt được

- Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia, Thành phố đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ban hành Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014, đồng thời ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020). Đây là cơ sở pháp lý quan trọng giúp Thành phố lãnh đạo, chỉ đạo và định hướng công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020.

Thành phố đã ban hành Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 mang tính chất tạm thời để phục vụ công tác phát triển nhà ở giai đoạn này, đảm bảo các dự án nhà ở trên địa bàn Thành phố được triển khai liên tục, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội và căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được phê duyệt và Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 được ban hành, theo đó kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 sẽ được điều chỉnh, xây dựng lại cho phù hợp.

- Thành phố đã tập trung hoàn thành các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2012-2020 đã được duyệt, trong đó 03 chỉ tiêu đạt vượt mục tiêu (tổng diện tích sàn nhà ở, chất lượng nhà ở, tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở), cơ bản đáp ứng nhu cầu về nhà ở và góp phần cải thiện chỗ ở, nâng cao điều kiện, chất lượng sống cho người dân Thủ đô. Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã đáp ứng mục tiêu theo chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, góp phần tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất đô thị.

- Công tác quy hoạch xây dựng: Đã hoàn thành khối lượng lớn các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc cấp dưới sau khi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt¹².

¹² Đã phê duyệt 35/35 quy hoạch phân khu đô thị; 14/14 quy hoạch chung huyện, thị xã; 11/11 quy hoạch chung thị trấn và 03/03 thị trấn sinh thái; Quy hoạch chung 05/05 đô thị vệ tinh và 214 đồ án quy hoạch chi tiết. Phê duyệt 04 quy chế: Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội, Quy chế quản lý quy, hoạch

- Công tác quy hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở: Thành phố đã chỉ đạo lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp huyện và phê duyệt theo quy định; Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã có hiệu quả tích cực, góp phần thực hiện nội dung quản lý nhà nước về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (trong đó có đất ở) trên địa bàn thành phố Hà Nội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội, an ninh, quốc phòng của Thủ đô. Các quận, huyện, thị xã đã cơ bản thực hiện tốt công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, góp phần đưa công tác quản lý và sử dụng đất ngày càng chặt chẽ, hiệu quả, cơ bản đáp ứng đủ quỹ đất cho nhu cầu phát triển của các ngành.

- Tích cực tham gia góp ý, kiến nghị trong công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật (luật, nghị định, thông tư) về lĩnh vực phát triển nhà ở, đặc biệt là việc triển khai thí điểm các khu nhà ở xã hội tập trung (nay là dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập – theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP), đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng và đã được Chính phủ, Bộ Xây dựng ghi nhận, tiếp thu khi ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở (trong đó cho phép đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập), đây là cơ sở pháp lý quan trọng trong công tác phát triển nhà ở của Thành phố¹³.

- Xây dựng, ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quan trọng thuộc thẩm quyền của Thành phố để phục vụ công tác quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản¹⁴. Thường xuyên tổ chức tập huấn, hướng dẫn triển khai Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành cho các Sở, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã và các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội, qua đó kịp thời giải quyết, khắc phục các vướng mắc, giúp việc triển khai dự án tuân thủ pháp luật và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm đưa vào khai thác sử dụng.

- Triển khai nhiều Kế hoạch rà soát, kiểm tra, chấn chỉnh công tác đầu tư xây dựng các dự án có sử dụng đất, trong đó có các dự án nhà ở, qua đó tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đôn đốc đẩy nhanh tiến độ, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, đầu tư,... tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản

kiến trúc Khu phố cổ; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ; Quy chế quản lý kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô.

¹³ Đã tham gia góp ý Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật quy hoạch đô thị; báo cáo kiến nghị về Tổng kết thi hành Luật Nhà ở thực hiện chính sách nhà ở cho cán bộ công chức; góp ý sửa đổi, bổ sung các Nghị định của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở, nhà ở xã hội và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

¹⁴ Các Quyết định của UBND Thành phố: số 47/2016/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 về phê duyệt mức hỗ trợ tự lo tái định cư bằng tiền đối với trường hợp được bố trí nhà tái định cư; số 10/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 ban hành kèm theo Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố; số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Cụ thể đối với việc tự lo tái định cư bằng tiền: Năm 2017 có 370 trường hợp nhận tiền/1004 trường hợp bố trí tái định cư, đạt khoảng 36,85% tổng số căn hộ bố trí tái định cư; năm 2018 có 351 trường hợp/791 trường hợp bố trí tái định cư, đạt khoảng 44,4%; cá biệt có dự án tỷ lệ này đạt hơn 95% như Dự án đường Vành đai 2 trên địa bàn quận Hai Bà Trưng, đoạn từ cầu Mai Động đến Ngã tư Vọng; năm 2019 có 1.528 trường hợp nhận tiền/1.905 trường hợp bố trí tái định cư, đạt khoảng 66,04% tổng số căn hộ bố trí tái định cư.

lý nhà nước, nâng cao trách nhiệm và tuân thủ pháp luật của các chủ đầu tư khi triển khai dự án.

Với kết quả đã đạt được nêu trên, thành phố Hà Nội được Chính phủ, Bộ Xây dựng đánh giá cao là một trong những địa phương luôn đi đầu cả nước về xây dựng Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và đã đạt được những kết quả phát triển nhà ở quan trọng, nhất là kết quả phát triển nhà ở xã hội các năm 2018, 2020 Thành phố đứng đầu cả nước, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô, an sinh xã hội về nhà ở của Thành phố, góp phần không nhỏ vào việc tạo lập bộ mặt đô thị của Thủ đô ngày càng xanh – sạch – đẹp, phát triển đô thị Hà Nội theo hướng thông minh, hiện đại, bền vững theo đúng tinh thần của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố đã đề ra.

2.1.1. Về phát triển nhà ở xã hội:

Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng với nhiều hình thức đa dạng từ các nguồn lực xã hội, như: Đầu tư phát triển mới các dự án nhà ở xã hội độc lập; dành diện tích đất, diện tích sàn nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội; triển khai nghiên cứu thí điểm xây dựng 5 khu nhà ở xã hội tập trung (dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập) với quy mô lớn, hạ tầng đồng bộ, tổng diện tích khoảng 272,45ha đất, khoảng 2,5 triệu m² sàn nhà ở.

Đã bố trí nguồn lực hợp lý của Thành phố để phát triển nhà ở, cho vay ưu đãi thông qua Quỹ đầu tư phát triển Thành phố để phát triển nhà ở xã hội và hỗ trợ người nghèo khó khăn về nhà ở, góp phần đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở trên địa bàn Thành phố.

2.1.2. Về phát triển nhà ở tái định cư

Nhà ở tái định cư được phát triển bằng nhiều hình thức như vốn ngân sách, xã hội hóa, phát triển nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo cơ chế đặt hàng để tạo lập và góp phần đảm bảo đủ quỹ nhà phục vụ tái định cư các dự án giải phóng mặt bằng và an sinh xã hội về nhà ở trên địa bàn Thành phố. Đồng thời đã giới thiệu bố trí các căn hộ tại các dự án nhà ở xã hội¹⁵ cho các chủ đầu tư giải phóng mặt bằng phục vụ công tác tái định cư.

Việc tổ chức rà soát, kiểm tra để thực hiện thu hồi, chuyển đổi quỹ nhà tái định cư đã bố trí cho các dự án giải phóng mặt bằng nhưng chưa sử dụng là giải pháp trước mắt để giải quyết vướng mắc về khớp nối tiến độ giữa thời điểm bố trí nhà tái định cư và thời điểm sử dụng quỹ nhà tái định cư giải phóng mặt bằng, đồng thời góp phần sử dụng hiệu quả quỹ nhà tái định cư của Thành phố.

Thực hiện cơ chế hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân tự lo tái định cư bằng tiền thay vì tái định cư bằng nhà theo Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 của UBND Thành phố rất phù hợp với thực tiễn do đã nhận được sự đồng tình, thống nhất cao với nguyện vọng của đa số người dân và tiết kiệm kinh phí ngân sách để đầu tư xây dựng mới nhà tái định cư.

¹⁵ Ví dụ: 15 căn hộ tại 03 dự án gồm: 08 căn hộ tại dự án Khu nhà ở xã hội tại lô đất HH-01 và tòa nhà số 4 thuộc lô đất HH-02 thuộc Khu đô thị chức năng đô thị Đại Mỗ (giai đoạn 1); 01 căn hộ tại dự án Ecohome3; 06 căn hộ tại dự án khu nhà ở xã hội Đặng Xá.

2.1.3. Về phát triển nhà ở thương mại

Công tác phát triển nhà ở, đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở theo quy hoạch cơ bản đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã gắn với phát triển đô thị, chỉnh trang đô thị; các công trình nhà ở cơ bản đáp ứng yêu cầu thiết kế theo hướng hiện đại, đảm bảo không gian xanh, thân thiện với môi trường, áp dụng công nghệ tiên tiến, tiết kiệm năng lượng; ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý sau đầu tư.

Nhà ở thương mại chiếm tỷ trọng chủ yếu (khoảng 93%¹⁶) trong tổng số diện tích sàn nhà ở phát triển theo dự án trên địa bàn Thành phố trong giai đoạn 2016-2020 là nguồn cung nhà ở đáp ứng nhu cầu của người dân Thủ đô và người dân vắng lai đang sống, làm việc ổn định tại Thành phố, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Dự án nhà ở thương mại hình thành là nguồn tạo lập chủ yếu quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% hoặc 25%) cho Thành phố.

2.1.4. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

- UBND Thành phố đã chỉ đạo tổ chức rà soát, thống kê danh mục nhà chung cư cũ để tổ chức đánh giá, kiểm định chất lượng công trình làm cơ sở xác định các nhà chung cư cũ nguy hiểm để thực hiện di dời các hộ dân ra khỏi nhà nguy hiểm và thực hiện việc phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại 20 dự án gắn với chỉnh trang, tái thiết đô thị, đảm bảo an toàn, nâng cao chất lượng môi trường sống người dân tại các khu chung cư, nhà chung cư, tạo môi trường đô thị văn minh, hiện đại.

- Xác định công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là công việc lớn, khó khăn, phức tạp, ảnh hưởng đến an sinh xã hội của người dân, liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành, cần có chính sách, giải pháp phù hợp, UBND Thành phố đã ban hành Đề án và các Kế hoạch triển khai thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố và tổ chức quán triệt nội dung, nhiệm vụ tại Đề án và các Kế hoạch, tập huấn Nghị định của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thống nhất triển khai đồng bộ, đẩy nhanh tiến độ thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

2.1.5. Về phát triển nhà ở riêng lẻ

- Nhà ở riêng lẻ khu vực đô thị được xây dựng, quản lý theo quy hoạch và giấy phép xây dựng đã góp phần vào cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan và diện mạo đô thị.

- Chất lượng nhà ở riêng lẻ ngày càng được nâng cao với thiết kế và công nghệ phát triển; việc phát triển nhà ở tại các khu vực làng nghề truyền thống kết hợp hài hòa giữa nhà ở dân gian và nhà ở dịch vụ du lịch (homestay) góp phần không nhỏ phát triển du lịch và kinh tế địa phương.

¹⁶ Tổng diện tích sàn nhà ở phát triển theo dự án giai đoạn 2016-2020 đạt khoảng 23.184.215 m² sàn, trong đó có 21.558.328 m² sàn nhà ở thương mại, 1.254.087 m² sàn nhà ở xã hội và 371.800 m² sàn nhà tái định cư.

2.1.6. Về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư:

Nhìn chung, công tác triển khai của các Sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, thị xã trong thời gian qua đã kịp thời, đảm bảo đúng quy định hiện hành, cơ bản phục vụ yêu cầu của hoạt động quản lý nhà nước về công tác đảm bảo an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, giải quyết các hạn chế trong quá trình quản lý vận hành chung cư.

Công tác kiểm tra, xử lý, chấn chỉnh các sai phạm đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về quản lý chung cư, an toàn về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ được thực hiện quyết liệt, thể hiện sự nghiêm minh của pháp luật, nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về quản lý sử dụng nhà chung cư. Kịp thời nắm tình hình, phát hiện các sai phạm của chủ đầu tư, đánh giá nguyên nhân phát sinh mâu thuẫn giữa khách hàng mua nhà, Ban quản trị và cư dân với Chủ đầu tư, không để hình thành các “điểm nóng” về an ninh trật tự.

Công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng đổi mới, hướng tới nội dung thiết thực hơn. Các cấp ủy, chính quyền địa phương từ cấp huyện đến cơ sở thường xuyên quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

Bám sát sự chỉ đạo của Thành phố, tập trung lãnh đạo, chỉ đạo theo hướng khẩn trương, quyết liệt, rõ việc, rõ trách nhiệm, rõ kết quả, ban hành nhiều văn bản chỉ đạo Công an các quận, huyện, thị xã, các chủ đầu tư khắc phục tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý sử dụng nhà chung cư.

2.1.7. Về quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

- Về quỹ nhà ở công vụ: Nhu cầu thực tế đối với nhà ở công vụ giai đoạn 2016 – 2020 là không có do đối tượng thuộc Thành phố Hà Nội quản lý không có nhu cầu thuê. Nội dung này UBND Thành phố đã xác định tại Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2016-2020 ban hành kèm theo Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 18/11/2014.

- Về quỹ nhà ở cũ: cơ bản quỹ nhà này đã bán gần hết cho các hộ gia đình và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở; các quỹ nhà chưa bán đang được Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội và các quận, huyện, thị xã quản lý theo quy định.

2.1.8. Về thị trường bất động sản:

Việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản, nhà ở phải bảo đảm phù hợp quy hoạch và theo kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đã góp phần khắc phục tình trạng đầu tư tự phát theo phong trào, không sát nhu cầu thực tế dẫn đến mất cân đối, lệch pha cung - cầu hàng hóa bất động sản...; người mua nhà tự tin đầu tư do các chủ đầu tư phải làm thủ tục thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai để kiểm tra tính pháp lý của dự án trước khi mở bán và phải có ngân hàng đứng ra bảo lãnh theo quy định; chi phí trong giao dịch nhà ở giảm do đã bỏ quy định bán nhà phải thông qua sàn giao dịch;

các dự án bất động sản nhà ở được công khai, minh bạch đã thu hút người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam mua nhà ở, phù hợp tiến trình hội nhập quốc tế.

2.2. Tồn tại

- Kết quả phát triển nhà ở đã đáp ứng mục tiêu diện tích bình quân đầu người toàn Thành phố, mục tiêu chất lượng nhà ở theo chương trình, kế hoạch của Thành phố giai đoạn 2016-2020 và Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đã đề ra, tuy nhiên một số chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở (*nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp*) hoàn thành đạt tỷ lệ thấp so với tổng số diện tích sàn nhà ở đã phát triển.

- Công tác phát triển nhà ở, phát triển đô thị chưa đồng đều, chưa tương xứng với tiềm năng; bộ mặt đô thị còn hạn chế, còn tình trạng bất bình đẳng, chênh lệch điều kiện sống giữa các khu nhà ở trong cùng khu vực; phát triển đô thị đã chú trọng phát triển bền vững nhưng chưa được quan tâm đúng mức; quy hoạch đô thị chưa đạt chất lượng theo yêu cầu thực tiễn, phải điều chỉnh nhiều lần, quy hoạch và phát triển các đô thị vệ tinh chậm. Công tác phát triển nhà ở chưa thực sự gắn phát triển đô thị bền vững, quản lý, bảo trì, sửa chữa; phát triển nhà ở xã hội, triển khai các khu nhà ở xã hội tập trung, nhà ở tái định cư, cải tạo chung cư cũ chưa đạt tiến độ; phát triển nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp chưa được chú trọng; đầu tư xây dựng, sử dụng quỹ nhà ở tái định cư chưa thực sự hiệu quả, chất lượng xây dựng chưa đạt yêu cầu; quản lý đầu tư và sau đầu tư ở một số khu đô thị mới, khu nhà ở còn bất cập, nhất là việc quản lý sử dụng nhà chung cư. Triển khai thực hiện Đề án khai thác, quản lý sử dụng tài sản công chưa đạt yêu cầu, trong đó quản lý, sử dụng nhà chuyên dùng, diện tích nhà kinh doanh dịch vụ tại các chung cư tái định cư.

- Nhiều dự án triển khai chậm so với tiến độ được duyệt do thời gian giải phóng mặt bằng thường kéo dài; chủ đầu tư các dự án chỉ tập trung hoàn thành công trình nhà ở trong khi hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, chiếu sáng, thoát nước, xử lý nước thải, rác thải, thông tin liên lạc...), hạ tầng xã hội chưa được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh; việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án cũng gặp nhiều khó khăn do một số khu vực hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch; công tác quản lý, phát hiện, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, đất đai, đô thị chưa đáp ứng yêu cầu.

- Những định hướng, dự báo, công tác triển khai thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được phê duyệt năm 2011 đến nay thực tế đã không còn phù hợp, bộc lộ một số tồn tại, hạn chế (quy mô dân số đã vượt ngưỡng dự báo¹⁷; việc quản lý, kiểm soát dân số tại khu vực đô thị vệ tinh và giãn dân nội đô gặp nhiều khó khăn; cấu trúc chùm đô thị chưa phù hợp với dự báo phát triển; phát triển đô thị chưa đồng đều và chưa tương xứng với tiềm

¹⁷ Dân số Thành phố theo dự báo của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 là từ 7,3 - 7,9 triệu người, thực tế dân số năm 2019 theo kết quả tổng điều tra dân số là 8,05 triệu người.

năng; việc phát triển hệ thống đô thị phía Bắc còn chậm; sự phát triển của hệ thống đô thị phía Nam chưa có nhiều thay đổi rõ nét; việc quy hoạch và triển khai xây dựng các đô thị vệ tinh theo quy hoạch không đạt kế hoạch; kết cấu hạ tầng đô thị chưa theo kịp nhu cầu phát triển đô thị, tính đồng bộ chưa cao; tiến độ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường, giáo dục và các cơ quan không phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn chậm; công tác lập quy hoạch các dự án chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư dự án trọng điểm, hạ tầng đô thị, phát triển đô thị) và Chương trình phát triển đô thị toàn Thành phố chưa được phê duyệt làm ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở Thành phố theo mục tiêu của Chương trình thời gian qua. Công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, kiến trúc cảnh quan, xây dựng nhà ở khu vực nông thôn còn hạn chế, chưa gắn với đô thị hóa dẫn đến mất dần bản sắc truyền thống.

- Công tác quy hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở: Khả năng tổng hợp dự báo nhu cầu sử dụng đất cho phát triển nhà ở trong kỳ quy hoạch của các đơn vị chưa đảm bảo tính khả thi; khó khăn trong việc xác định rõ nhu cầu sử dụng đất; Công tác đăng ký nhu cầu sử dụng đất chưa phù hợp với khả năng nguồn lực và tiến độ thực hiện, chưa đánh giá đúng mức độ khó khăn về công tác giải phóng mặt bằng. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất Thành phố còn thấp, một số chỉ tiêu không phù hợp với thực tế làm ảnh hưởng đến kết quả chung thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Thành phố; một số dự án được giao đất, cho thuê đất còn chậm triển khai, để hoang hóa, chậm đưa đất vào sử dụng.

- Công tác chỉ đạo, điều hành của các cấp, các ngành trong lĩnh vực phát triển nhà ở còn bộc lộ nhiều hạn chế; Không ít các quận, huyện chưa thực hiện hết trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc rà soát, theo dõi, đôn đốc chủ đầu tư dự án triển khai tuân thủ quy hoạch chi tiết, tiến độ và nội dung chủ trương đầu tư dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận/phê duyệt.

- Công tác tổng hợp kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở gặp nhiều khó khăn, chưa đáp ứng được yêu cầu theo quy định do một số chủ đầu tư không báo cáo hoặc báo cáo không đúng tiến độ theo yêu cầu, nội dung báo cáo thiếu chưa đúng quy định; chưa có chế tài xử lý đối với các chủ đầu tư không báo cáo hoặc báo cáo không đúng quy định. Ngoài ra, công tác phối hợp rà soát, cung cấp số liệu, thông tin tình hình triển khai dự án nhà ở giữa các sở, ngành, quận, huyện, thị xã còn nhiều bất cập, rời rạc, thiếu trách nhiệm, gây khó khăn trong công tác đánh giá, tham mưu đề xuất.

2.2.1. Về phát triển nhà ở xã hội:

- Kết quả phát triển sản nhà ở xã hội chưa đáp ứng mục tiêu mét vuông sản nhà ở xã hội theo Chương trình đã đề ra (đạt khoảng 20,8% so với Chương trình, trong đó: Nhà ở sinh viên đạt khoảng 3,4%; Nhà ở công nhân đạt 0%; Nhà ở phục vụ các đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở đạt khoảng 55,2%). Diện tích sản nhà ở xã hội đạt tỷ lệ thấp so với tổng số diện tích sản nhà ở đã phát triển.

- Số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phân bổ chưa đồng đều trên địa bàn toàn Thành phố, một số địa bàn tập trung số lượng lớn, trong khi một số địa bàn ít hoặc không có dự án¹⁸.

- Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội còn hạn chế, việc triển khai các khu nhà ở xã hội tập trung chậm.

- Số tiền thu được từ chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nộp tương đương quỹ 20%, 25% đất ở tại dự án hiện chưa được bố trí sử dụng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 1 Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND thành phố Hà Nội), trong khi đó nguồn lực tài chính của Thành phố để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngân sách còn hạn chế.

- Việc kiểm soát công tác quản lý sử dụng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội đã được Thành phố ban hành quy định cụ thể nhưng chưa được thực hiện nghiêm túc, kịp thời, thực tế vẫn còn có không ít các trường hợp lợi dụng chính sách, trục lợi cá nhân¹⁹.

2.2.2. Về phát triển nhà ở tái định cư:

- Luật Đất đai (Điều 85) quy định: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện phải chuẩn bị quỹ nhà tái định cư trước khi thực hiện thu hồi đất; việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư. UBND Thành phố ban hành cơ chế cho phép người dân được lựa chọn nhận nhà ở tái định cư hoặc nhận hỗ trợ bằng tiền để tự lo tái định cư, ban đầu nhu cầu đề xuất bố trí quỹ nhà ở tái định cư cao nhưng thực tế sử dụng thấp, các hộ dân không mua nhà tái định cư mà nhận tiền tự lo chỗ ở²⁰ dẫn đến Thành phố bị động trong việc xây dựng, chuẩn bị quỹ nhà tái định cư.

- Một số dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư triển khai chậm so với tiến độ được duyệt dẫn đến chưa có quỹ nhà để bàn giao cho các hộ gia đình tái định cư do vướng mắc công tác GPMB; việc triển khai thực hiện thí điểm cơ chế xây dựng nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng còn nhiều khó khăn, bất cập, đồng thời việc Thành phố mua lại quỹ nhà ở này làm nhà tái định cư chưa được giải quyết kịp thời ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi ích của nhà đầu tư.

- Quỹ nhà tái định cư: Vẫn còn tồn tại căn hộ trống các chủ đầu tư dự án chưa trình thành phố ban hành quyết định bán nhà và các căn hộ chưa có phương án bố trí.

2.2.3. Về phát triển nhà ở thương mại:

- Việc phát triển nhà ở thương mại mặc dù thực hiện theo quy hoạch, tuy nhiên chưa đồng đều trên phạm vi toàn Thành phố, hiện chỉ tập trung chủ yếu tại

¹⁸ Theo rà soát, trên cơ sở dự án nhà ở xã hội đang triển khai trên địa bàn Thành phố thì: 7 quận, huyện có từ 4-7 dự án/địa bàn (Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Nam Từ Liêm, Đông Anh, Hoài Đức, Mê Linh, Thanh Trì); 8 quận, huyện, thị xã có 1 dự án/địa bàn (Bắc Từ Liêm, Thanh Xuân, Chương Mỹ, Đan Phượng, Quốc Oai, Sóc Sơn, Sơn Tây); còn lại có 0 dự án/địa bàn.

¹⁹ thông qua việc bán lại, cho thuê lại nhà ở xã hội không đúng quy định.

²⁰ Do giá bán nhà cao, vị trí ở xa so với vị trí giải phóng mặt bằng ảnh hưởng cuộc sống sinh hoạt của người dân...

khu vực các quận nội thành, nhất là khu vực trung tâm Thành phố tại các quận nội thành cũ (Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng) thời gian qua xây dựng nhiều nhà chung cư làm dân số tăng nhanh đã tạo áp lực không nhỏ lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gây ùn tắc giao thông... ngược lại, ở ngoài khu vực trung tâm Thành phố hình thành nhiều dự án nhà ở thấp tầng (nhất là dự án đầu giá quyền sử dụng đất) hoặc dự án có nhiều nhà thấp tầng đã không tạo sức hút giãn dân từ khu vực trung tâm ra ngoài, đồng thời lãng phí trong quản lý sử dụng đất đai so với phát triển nhà chung cư.

- Công tác rà soát các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh tỉnh Vĩnh Phúc và các xã thuộc tỉnh Hòa Bình (nay thuộc huyện Thạch Thất) còn chậm, kéo dài gây lãng phí rất lớn nguồn lực xã hội để phát triển kinh tế xã hội Thủ đô, ảnh hưởng đến uy tín, niềm tin của doanh nghiệp với chính quyền. Công tác giám sát, đánh giá đầu tư các dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư không được thực hiện thường xuyên, còn lơ là, chưa được quan tâm đúng mức đã ảnh hưởng trực tiếp đến công tác rà soát, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

2.2.4. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

- Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ còn nhiều vướng mắc, tiến độ triển khai chậm, kết quả thực hiện còn thấp; đến nay mới có 20 dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng.

- Công tác lập quy hoạch chi tiết, kiểm định nhà chung cư theo quy định của Chính phủ hiện triển khai còn chậm, chưa đáp ứng tiến độ theo yêu cầu tại Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư của Thành phố đã được phê duyệt. Theo đó, ảnh hưởng mục tiêu đến năm 2025 có 2-3 khu chung cư cũ được triển khai thi công, xây dựng lại tại Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về Chính trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025.

- Công tác rà soát, tổ chức sửa chữa, bảo trì chất lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn quận, huyện chưa được chính quyền địa phương quan tâm, chưa kịp thời hướng dẫn các chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư thực hiện, ảnh hưởng đến an toàn của người dân.

2.2.5. Về phát triển nhà ở riêng lẻ:

- Tại khu vực đô thị: nhiều khu dân cư hiện hữu có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật yếu kém, đặc biệt là trong các khu vực phố cổ, phố cũ (như quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng). Nhiều nhà ở tạm, đơn sơ, thiếu kiên cố xây dựng trái phép tại các khu vực chân cầu, dọc các sông, kênh trong nội thành và khu vực ngoài bãi sông.

- Tại khu vực nông thôn:

+ Việc phát triển nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn còn mang tính tự phát; Vẫn còn hiện tượng xây dựng nhà ở tạm trái phép trên đất nông nghiệp, đất hành lang giao thông, hành lang thoát lũ.

+ Nhà ở trong các khu vực làng nghề truyền thống, khu vực bảo tồn có nơi bị xuống cấp, thiếu tiện ích nhưng chưa có cơ chế hỗ trợ của Thành phố trong việc tu bổ, tôn tạo hoặc thủ tục sửa chữa, tu bổ nhà ở còn phức tạp dẫn đến khó khăn trong sinh hoạt, gây bức xúc cho người dân.

- Công tác thống kê, báo cáo kết quả phát triển nhà ở riêng lẻ chưa thường xuyên, đầy đủ.

2.2.6. Về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư:

- Công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố vẫn còn đang bộc lộ một số hạn chế, yếu kém trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư các quy định của pháp luật còn chưa được thực hiện nghiêm túc; công tác khiếu kiện trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư vẫn còn xảy ra tại một số nhà chung cư chủ yếu tập trung trong việc bàn giao tiếp nhận: hồ sơ nhà chung cư, kinh phí bảo trì 2%, diện tích chung sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng, tầng hầm để xe...

- Việc triển khai các Kế hoạch, chỉ đạo của Thành phố tại một số quận, huyện, thị xã còn chậm, thiếu quyết liệt, chưa đồng bộ; công tác quản lý nhà nước của chính quyền địa phương chưa thực hiện hết trách nhiệm dẫn đến hiệu quả chưa cao; chưa xây dựng Kế hoạch tập huấn cũng như Kế hoạch kiểm tra công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

- Một số UBND các quận, huyện chưa quan tâm đến việc thực hiện kiểm tra, lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định.

- Các mâu thuẫn giữa chủ đầu tư, ban quản trị, cư dân chưa được giải quyết triệt để, dẫn đến tình trạng đơn thư, khiếu kiện, tập trung đông người, treo băng rôn, khẩu hiệu... xảy ra ở một số nhà chung cư.

- Một số Chủ đầu tư chậm tổ chức Hội nghị nhà chung cư, chậm bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hồ sơ nhà chung cư, kinh phí bảo trì 2%, phòng sinh hoạt cộng đồng cho Ban quản trị; phân định sở hữu chung-riêng chưa rõ ràng, triệt để gây ra tranh chấp khiếu kiện của cư dân với chủ đầu tư; khai thác, đưa cư dân vào sử dụng khi chưa được nghiệm thu công trình, nghiệm thu phòng cháy chữa cháy theo quy định làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự địa phương và tạo dư luận không tốt trong cư dân.

2.2.7. Về quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

- Nhà ở công vụ: Hiệu suất sử dụng nhà công vụ chưa cao, mặc dù với số lượng căn hộ ít tuy nhiên vẫn còn nhiều căn còn trống; các hộ đang thuê nhà công vụ của Thành phố đều là các đối tượng do Trung ương quản lý.

- Quỹ nhà ở cũ: Còn tồn tại nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa ký Hợp đồng thuê nhà ở và nộp tiền thuê nhà cho Nhà nước; Chế tài xử lý còn bất cập khó thực hiện vì không thể cưỡng chế thu hồi; Nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hồ sơ, đơn mua nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

2.2.8. Về thị trường bất động sản:

- Về nguồn cung bất động sản: tương đối khan hiếm do những vướng mắc pháp lý, chậm phê duyệt dự án đầu tư. Thực trạng phát triển các dự án bất động sản tại Hà Nội trong khoảng thời gian 2-3 năm trở lại đây rất chậm, gần như không có dự án mới được phê duyệt đầu tư ở giai đoạn này; sản phẩm bất động sản nhà ở mới được chào bán chủ yếu là các dự án đã được phê duyệt từ giai đoạn trước. Nhiều dự án đã được khởi công ở giai đoạn trước chậm triển khai và phải điều chỉnh tiến độ.

- Về phân khúc: Trong lượng cung mới từ các dự án bất động sản tại Hà Nội, phân khúc nhà chung cư chủ yếu được chào bán là phân khúc trung và cao cấp, phân khúc bình dân hiện chiếm tỉ trọng rất nhỏ; những dự án có sản phẩm thuộc phân khúc này thường nằm tại các vùng ven đang phát triển như Đông Anh, Gia Lâm, Hà Đôngtỷ lệ hấp thụ ở phân khúc này luôn duy trì ở mức rất cao đạt khoảng 70%. Sản phẩm phân khúc trung và cao cấp tiêu thụ rất chậm, đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Lượng cung phân khúc đất nền (phân lô bán nền) xuất hiện với số lượng lớn chủ yếu do người dân tham gia chào bán, có thể kể đến các địa bàn như: Tây Sơn, Ba Vì, Hoài Đức, Thạch Thất, Quốc Oai, Gia Lâm, Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn và Thanh Trì; tuy nhiên lượng giao dịch thực tế chỉ đạt tỷ lệ thấp, đa số là giao dịch giữa các nhà đầu tư với nhau.

- Về giá bất động sản: Chưa thấy hiện tượng dự án bất động sản công bố giảm giá. Cả trước, trong và sau dịch bệnh, giá bán căn hộ chung cư trung và cao cấp gần như không có biến động. Có một số dự án thuộc phân khúc bình dân hiện tại giá đã được đẩy lên chạm ngưỡng phân khúc trung cấp. Giá nhà ở thấp tầng tại các dự án: do khan hiếm hàng và thuộc dòng sản phẩm được ưa chuộng nên giá loại hình bất động sản này có biến động tăng. Giá đất nền tại các nhiều quận, huyện, thị xã cũng có xu hướng tăng.

2.3. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân khách quan

- Hà Nội là một trong những địa phương đầu tiên xây dựng, ban hành Chương trình phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, đây là nhiệm vụ mới, khó và trong bối cảnh chưa ban hành Chương trình phát triển đô thị của Thành phố; do đó đề xuất nhu cầu phát triển nhà ở của Thành phố chưa sát với thực tế, chưa lường hết được các thách thức, phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

- Các chính sách, văn bản luật của Trung ương có nhiều thay đổi, chưa kịp thời quy định điều chỉnh, bổ sung cơ chế chính sách đối với các trường hợp phát sinh trong thực tế, kể cả chưa quy định chi tiết hết các trường hợp chuyển tiếp. Quy định về phát triển nhà ở giữa các luật (nhà ở và đầu tư) đôi khi còn chưa thống nhất dẫn đến vướng mắc, làm chậm tiến độ dự án nhà ở.

- Công tác dự báo một số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất chưa sát với nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội và khả năng thực thi; việc thực hiện đăng ký nhu cầu sử dụng đất của một số dự án còn mang tính chủ quan.

b) Nguyên nhân chủ quan

- Công tác quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị chưa đồng đều, đồng bộ và chưa đạt yêu cầu về tiến độ đề ra; Việc quy hoạch, định hướng phát triển hạ tầng đô thị dài hạn và trung hạn, nhất là hạ tầng giao thông chưa được nghiên cứu triển khai đầu tư xây dựng đi trước một bước so với phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, do đó khó khăn trong công tác dự báo, xây dựng mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở.

- Cơ chế, chính sách giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn bất cập, chưa có sự thống nhất, đặc biệt là đối với phát triển nhà ở tái định cư; Chưa thực hiện tốt công tác giám sát đánh giá đầu tư các dự án nhà ở theo quy định nên chưa kịp thời giải quyết khó khăn vướng mắc của nhà đầu tư trong quá trình thực hiện, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Bên cạnh đó, chủ đầu tư các dự án cũng thiếu sự chủ động trong việc tập trung nguồn lực triển khai dự án đúng tiến độ; khó khăn về tiêu thụ sản phẩm do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 trong năm 2020, 2021 cũng khiến các chủ đầu tư triển khai cầm chừng.

- Việc giám sát, đánh giá đầu tư các dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư chưa thực hiện thường xuyên trong khi quy định hiện hành chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý vi phạm của chủ đầu tư nếu không báo cáo hoặc chậm báo cáo giám sát đánh giá đầu tư trong quá trình triển khai dự án; chưa đủ sức răn đe, chưa tạo ý thức trách nhiệm tự giác tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư mặc dù HĐND Thành phố, UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch thực hiện.

- Công tác khảo sát, điều tra dữ liệu về nhà ở²¹ giữa kỳ và cuối kỳ (kỳ 5 năm, 10 năm) chưa được thực hiện thường xuyên, do đó ảnh hưởng đến việc đánh giá, dự báo mục tiêu phát triển nhà ở từng giai đoạn theo Chương trình.

2.3.1. Về phát triển nhà ở xã hội:

- Cơ chế chính sách ưu đãi hiện hành chưa thu hút các nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội khu vực ngoại thành và nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng là công nhân, sinh viên. Việc triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp còn bất cập do quy định pháp luật chưa thống nhất²².

- Việc các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa phân bổ đồng đều trên địa bàn Thành phố là do tại một số quận (đặc biệt là 4 quận nội thành cũ,

²¹ như: Diện tích bình quân đầu người; chất lượng nhà ở (nhà ở kiên cố, bán kiên cố, nhà tạm, đơn sơ); kết quả phát triển nhà ở khu vực đô thị, khu vực nông thôn; nhu cầu phát triển các loại nhà ở thương mại, tái định cư, nhà ở xã hội.

²² Tại khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở 2014 quy định: *Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp)... Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại khu công nghiệp được quy định cụ thể tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về tạm trú trong khu công nghiệp quy định: Trong khu công nghiệp, khu chế xuất không cho phép dân cư sinh sống.*

trong khu vực nội đô lịch sử) không còn quỹ đất; một số huyện đã quy hoạch quỹ đất nhưng chưa đề xuất dự án do nhu cầu nhà ở xã hội thực tế là không có.

- Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội thiếu hụt do đa số chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy mô dưới 10ha đất lựa chọn hình thức nộp bằng tiền thay vì dành quỹ đất hay quỹ nhà trong dự án làm nhà ở xã hội. Các khu nhà ở xã hội tập trung triển khai chậm do vướng cơ chế chính sách, việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư chưa có hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện.

- Chưa có quy định cụ thể việc quản lý sử dụng số tiền thu được từ chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại nộp tương đương quỹ 20%, 25% đất ở tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị.

- Ý thức của người dân thuộc đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thiếu trung thực, ham lợi ích mà thiếu trách nhiệm với cộng đồng, xã hội; Việc kiểm soát công tác quản lý sử dụng nhà ở xã hội của chủ đầu tư, UBND cấp huyện chưa quan tâm đúng mức, thậm chí có một số địa phương còn lơ là, thiếu trách nhiệm mặc dù đã được quy định trong văn bản QPPL của Thành phố²³.

2.3.2. Về phát triển nhà ở tái định cư:

- Luật Đất đai (Điều 85) quy định: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện phải chuẩn bị quỹ nhà tái định cư trước khi thực hiện thu hồi đất; việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư. UBND Thành phố ban hành cơ chế cho phép người dân được lựa chọn nhận nhà ở tái định cư hoặc nhận hỗ trợ bằng tiền để tự lo tái định cư; ban đầu nhu cầu đề xuất bố trí quỹ nhà ở tái định cư cao nhưng thực tế sử dụng thấp, các hộ dân không mua nhà tái định cư mà nhận tiền tự lo chỗ ở (nguyên nhân: giá bán nhà cao, vị trí ở xa so với vị trí giải phóng mặt bằng ảnh hưởng cuộc sống sinh hoạt của người dân...) dẫn đến Thành phố bị động trong việc xây dựng, chuẩn bị quỹ nhà tái định cư.

- Nhu cầu sử dụng quỹ nhà phục vụ tái định cư trên địa bàn Thành phố rất lớn²⁴, trong khi do nguồn lực tài chính từ ngân sách còn hạn chế nên cần phải thu hút xã hội hóa đầu tư từ doanh nghiệp.

Việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư đã được quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 36), Nghị định 99/2015/NĐ-CP (Điều 26) của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; thực hiện thí điểm cơ chế đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà tái định cư đã được: Thành ủy Hà Nội thống nhất về chủ trương tại Thông báo số 263-TB/TU ngày 23/6/2016 nhằm hạn chế tối đa đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước; UBND Thành phố đã đề xuất, Thủ tướng Chính phủ đồng ý về chủ trương thực hiện tại Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017 và Văn bản 2016/TTg-CN ngày 29/12/2017. Tuy nhiên, quy định pháp luật về việc triển khai thí điểm cơ chế xây dựng nhà

²³ Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

²⁴ Khoảng gần 2.000 căn hộ.

ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng chưa cụ thể (*chưa quy định việc mua lại nhà ở tại dự án sau khi hoàn thành để bổ sung vào quỹ nhà tái định cư của Thành phố*).

Tại Thông báo số 508/TB-VPCP, Thủ tướng Chính phủ đồng ý về chủ trương, giao Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng và UBND Thành phố nghiên cứu, đề xuất để Thành phố được áp dụng cơ chế đặc thù xác định tiền sử dụng đất, thu nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà tái định cư cho các hộ dân và cho phép nhà đầu tư bán ra thị trường, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Tuy nhiên, do chưa có quy định cụ thể tại các luật về đất đai, đầu tư, đấu thầu, các Bộ chưa thống nhất báo cáo Thủ tướng Chính phủ, dẫn đến Thành phố không có cơ sở pháp lý để thực hiện. Hiện nay, một số quỹ nhà đã hoàn thành nhưng chưa có cơ chế thanh toán cho chủ đầu tư. Nhà đầu tư không được chậm nộp tiền sử dụng đất, không huy động được vốn dẫn đến gặp khó khăn trong việc thu hồi vốn.

Quỹ nhà tái định cư hiện nay chủ yếu tại các dự án nhà ở thương mại đặt hàng phục vụ tái định cư do doanh nghiệp đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách²⁵ (chiếm khoảng 80%), các quỹ nhà này chưa chính thức thuộc quyền quản lý sử dụng của Thành phố, do đó, nếu Thành phố không mua lại quỹ nhà này sẽ thiếu hụt rất lớn quỹ nhà tái định cư phục vụ các dự án giải phóng mặt bằng giai đoạn 2021-2030 và các năm tiếp theo.

- Một số dự án đầu tư trong giai đoạn 2008-2018 (đặc biệt là tại các địa bàn mở rộng địa giới hành chính) phải tiến hành rà soát quá trình triển khai để đảm bảo chặt chẽ về hồ sơ, thủ tục, pháp lý theo yêu cầu của UBND Thành phố tại Kế hoạch 02/KH-UBND ngày 02/01/2019.

- Việc kiểm soát tiến độ giữa kế hoạch giải phóng mặt bằng, tái định cư và xây dựng các dự án nhà ở tái định cư chưa phù hợp, có nhiều trường hợp dự án xây dựng nhà tái định cư đã hoàn thành nhưng dự án giải phóng mặt bằng chậm nên không sử dụng được ngay quỹ nhà hoặc có dự án giải phóng mặt bằng cần bố trí tái định cư nhưng dự án xây dựng quỹ nhà tái định cư chưa hoàn thành. Bên cạnh đó, các dự án giải phóng mặt bằng thường chậm tiến độ so với kế hoạch hoặc kéo dài trong nhiều năm do khó khăn về vốn, giải quyết đơn thư khiếu nại của người dân đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ảnh hưởng lớn đến việc quản lý, sử dụng quỹ nhà tái định cư.

2.3.3. Về phát triển nhà ở thương mại:

- Một số khu vực nội đô mở rộng, ngoại thành chưa được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật (đặc biệt là hạ tầng giao thông), hạ tầng xã hội; mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận của nhà đầu tư kết hợp với thói quen sinh hoạt, nhu cầu của người dân là nguyên nhân không nhỏ khiến cho việc phát triển nhà ở thương mại tập trung tại các quận nội thành. Thực tế cho thấy có sự khác biệt trong phát

²⁵ Tổng số 12.063 căn hộ trong tổng số 15.860 căn hộ tại các dự án đang triển khai phục vụ nhu cầu tái định cư.

triển loại hình nhà ở thương mại tại các khu vực, như tại khu vực nội thành cũ, quỹ đất hạn chế nên xây dựng nhà chung cư hiệu quả kinh tế cao hơn, trong khi đó ngoài khu vực trung tâm thì xây dựng nhà ở thấp tầng có lợi thế thu hồi vốn nhanh hơn so với nhà ở chung cư.

- Thiếu chế tài đủ sức răn đe đối với các chủ đầu tư không đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

- Công tác rà soát, giám sát, đánh giá đầu tư các dự án nhà ở chưa thực hiện quyết liệt, đôi khi còn thể hiện sự thiếu trách nhiệm, chưa có giải pháp đề xuất tổng thể phù hợp với thực tế để kiến nghị với cấp có thẩm quyền tháo gỡ nút thắt, vướng mắc đối với các dự án thuộc diện chuyên tiếp.

2.3.4. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

- Công tác cải tạo xây dựng lại chung cư cũ là nhiệm vụ khó, phức tạp.

- Việc triển khai của một số quận, huyện trong công tác kiểm định, lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ còn chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn.

2.3.5. Về phát triển nhà ở riêng lẻ:

- Tại khu vực đô thị: Nhiều khu nhà ở hiện hữu đã phát triển qua nhiều thời kỳ nhưng chưa được nghiên cứu tái thiết, di dời, bổ sung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phòng cháy chữa cháy.

- Tại khu vực nông thôn: Nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng gây khó khăn trong công tác quản lý trật tự xây dựng; Chính quyền địa phương chưa thực sự quan tâm đến việc định hướng, phát triển và quản lý nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn; Việc kiểm tra, giám sát về trật tự xây dựng chưa được quan tâm thường xuyên; Chưa thực hiện nghiêm việc thống kê, báo cáo kết quả phát triển nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn.

2.3.6. Về công tác quản lý, vận hành nhà chung cư:

- Việc chấp hành các quy định của pháp luật trong quản lý sử dụng nhà chung cư của một số tổ chức, cá nhân chưa nghiêm, cụ thể: thiếu ý thức tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị, bàn giao hồ sơ nhà chung cư, bàn giao kinh phí bảo trì, bàn giao diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng...; vi phạm trong sử dụng kinh phí bảo trì, quản lý, vận hành nhà chung cư; Nhận thức của một số chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, người dân trong việc chấp hành các quy định về phòng cháy chữa cháy; một số địa phương chưa thực sự quan tâm đến việc thực hiện các quy định về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư.

- Các nội dung tranh chấp, khiếu kiện giữa khách hàng mua nhà, Ban quản trị và cư dân với Chủ đầu tư dự án là quan hệ dân sự (tranh chấp dân sự, liên quan đến tài sản, quyền sở hữu), tuy nhiên, một bộ phận người dân đã hình thành tâm lý không giải quyết tranh chấp theo quy định về tố tụng dân sự mà tiến hành tập trung đông người tuần hành, biểu tình trái pháp luật nhằm gây sức ép với Chủ đầu tư, đòi hỏi cơ quan quản lý nhà nước phải giải quyết các tranh chấp dân sự này bằng quy trình, thủ tục hành chính.

- Việc phối hợp giữa cơ quan chức năng, chính quyền địa phương với Chủ đầu tư trong giải quyết kiến nghị của Ban quản trị, khách hàng mua nhà và cư dân còn chưa kịp thời; chỉ đến khi người dân tụ tập đông người, khiếu kiện gây phức tạp về an ninh trật tự thì Chủ đầu tư, các cấp chính quyền mới vào cuộc, tuy nhiên kết quả giải quyết còn hạn chế (một phần lý do là do vướng mắc khi phải áp dụng quy định về hành chính để giải quyết các tranh chấp dân sự).

2.3.7. Về quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

- Nhà ở công vụ: Theo tình hình thực tế các đối tượng đủ tiêu chuẩn được sử dụng nhà ở công vụ đều đã tự túc nhà ở nên ít nhu cầu sử dụng nhà ở công vụ. Quỹ nhà ở công vụ có 12 căn nhà nhưng nằm rải rác trên 04 địa bàn quận nên việc bố trí trông coi, quản lý, giám sát gặp nhiều khó khăn; việc xây dựng giá thuê mới theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 gặp nhiều vướng mắc. Một số diện tích nhà trống (chưa bố trí đối tượng ở thuê) nhà đã bị xuống cấp, chưa được bố trí kinh phí bảo dưỡng, duy tu, sửa chữa hàng năm.

- Quỹ nhà ở cũ: Quỹ nhà bao gồm nhiều loại hình nhà ở nên hay phát sinh tranh chấp, khiếu kiện; nhiều hộ đã sửa chữa, xây mới, lấn chiếm, chuyển nhượng... do đó ảnh hưởng đến việc ký hợp đồng, nộp tiền thuê nhà; Nhiều hồ sơ gốc quỹ nhà cũ bị thiếu hoặc thất lạc.

2.3.8. Về thị trường bất động sản:

- Về nguồn cung:

+ Một số quy định của pháp luật về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại gây khó khăn cho cho các nhà đầu tư đã được giao thực hiện nhưng nay chưa thể triển khai; Cụ thể: do yêu cầu của pháp luật về phát triển dự án nhà ở thương mại phải có đất ở, các trường hợp nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, tuy phù hợp với quy hoạch (có chức năng nhà ở) vẫn không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, gây khó khăn cho cơ quan quản lý Nhà nước trong việc xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở thương mại.

+ Chủ đầu tư các dự án nhà ở chưa tập trung nguồn lực triển khai thực hiện đúng tiến độ, thực tế có nhiều dự án chậm phải điều chỉnh, giãn tiến độ. Dịch Covid-19 kéo dài làm việc triển khai của các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố chậm, tạo không ít khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc đảm bảo tiến độ hoàn thành chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố đề ra.

+ Các dự án trên địa bàn các khu vực sau khi mở rộng địa giới hành chính Thủ đô từ Hà Tây, Hòa Bình và Vĩnh Phúc hiện vẫn phải rà soát do thay đổi chính sách pháp luật nên chưa triển khai được, chưa tạo được sự thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở khu vực phía Tây Thành phố.

+ Công tác triển khai đầu tư xây dựng các dự án nhà ở tại các khu chung cư cũ chưa được thuận lợi do ảnh hưởng bởi chính sách pháp luật, quy hoạch và sự đồng thuận của người dân.

- Về phân khúc:

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chủ yếu tập trung tại các quận nội thành dẫn đến giá thành bất động sản nhà ở bị đẩy lên cao; Việc đầu tư xây dựng nhà ở giá thấp và trung bình chưa thực sự hấp dẫn các nhà đầu tư.

- Về giá bất động sản: Do thị trường bất động sản chưa đa dạng về phân khúc và tương đối hạn chế về nguồn cung dẫn đến giá bất động sản có xu hướng ngày càng tăng. Ngoài ra, khu vực các huyện dự kiến phát triển thành quận (như: Hoài Đức, Đông Anh, Thanh Trì, Gia Lâm, Đan Phượng...) 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) cũng tạo ra hiện tượng tăng giá, đặc biệt là giá đất nền tại các địa bàn này.

II. SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH

1. Sự cần thiết

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 (*được xây dựng trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011*) đã xác định cụ thể các chỉ tiêu phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2016-2020, là cơ sở để UBND Thành phố ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020) tại Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014, tuy nhiên các chỉ tiêu theo định hướng đến năm 2030 chưa được cụ thể hóa. Đồng thời, nội dung chương trình phát triển nhà ở giai đoạn này chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Từ năm 2012 đến nay, Thành phố đã có nhiều thay đổi về các đơn vị hành chính (*tách huyện Từ Liêm thành 02 quận Nam Từ Liêm và Bắc Từ Liêm*); có sự phân bổ lại dân cư cũng như cơ cấu lao động, ngành nghề có sự chuyển dịch tương ứng; trong giai đoạn 2021-2025, Thành phố dự kiến thành lập 05 huyện thành quận (*Hoài Đức, Thanh Trì, Gia Lâm, Đông Anh, Đan Phượng*); một số chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố (*nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại phát triển theo dự án...*) cần được điều chỉnh.

Bên cạnh đó, giai đoạn vừa qua có nhiều chính sách, pháp luật về nhà ở mới được ban hành (*Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2020 và các Nghị định của Chính phủ*); quy hoạch, chương trình phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố cũng có nhiều thay đổi (*Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1823/QĐ-TTg ngày 24/12/2018*), dẫn đến các căn cứ pháp lý của chương trình phát triển nhà ở trước đây không còn hiệu lực; định hướng, mục tiêu phát triển nhà ở của Thành phố cũng phải điều chỉnh cho phù hợp điều kiện thực tế và pháp luật hiện hành.

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 đã xác định quan điểm, mục tiêu và nhiệm vụ giải pháp cụ thể (có sự thay đổi so với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011); theo đó tại khoản 9 Điều 2 Quyết định số 2161/QĐ-TTg quy định UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở để tổ chức quản lý nhà nước, phát triển có kiểm soát thị trường bất động sản nhà ở.

Trong bối cảnh hiện nay, phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 có những thay đổi liên quan đến công tác quy hoạch, phát triển đô thị; định hướng điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 383/TTg-CN ngày 26/3/2021 và Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tại Quyết định số 313/QĐ-TTg ngày 07/3/2022; đồng thời những định hướng về quy hoạch, phát triển Thủ đô nêu trên cũng đã được Bộ Chính trị thống nhất 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. Chỉ tiêu, nhiệm vụ và giải pháp liên quan đến công tác phát triển nhà ở Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Bộ Chính trị chỉ đạo tại Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2021 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021. Các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; hỗ trợ nhà ở, đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo; nâng cao chất lượng sống nông thôn gắn với đô thị hóa, đảm bảo kết nối nông thôn - đô thị; phát triển nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại: Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình, các Quyết định số: 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025, số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 phê duyệt Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025, số 263/QĐ-TTg ngày 22/2/2022 phê duyệt Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025, số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 và số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”; định hướng Chương trình phát triển đô thị toàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và

định hướng đến năm 2050 đang được nghiên cứu xây dựng. Như vậy, việc nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 là để nhằm cụ thể hóa các chỉ đạo của Trung ương liên quan đến công tác quản lý, phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

Theo chủ trương và đề cương nhiệm vụ (đã được UBND Thành phố thống nhất và phê duyệt tại Văn bản số 1077/UBND-ĐT ngày 14/4/2021 và Quyết định 2461/QĐ-UBND ngày 04/6/2021), Chương trình phát triển nhà ở Thành phố dự kiến được xây dựng cho giai đoạn 2021-2030 và định hướng đến năm 2040. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 820/BXD-QLN ngày 14/3/2022 (*đề nghị các địa phương không xây dựng định hướng hoặc tầm nhìn của Chương trình mà xây dựng nội dung cụ thể của Chương trình phát triển nhà ở để áp dụng cho giai đoạn 5 năm (2021-2025) hoặc giai đoạn 10 năm (2021-2030)*), UBND Thành phố thống nhất điều chỉnh tên nhiệm vụ thành “Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030”.

Từ các căn cứ trên, việc nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, trong đó xác định các chỉ tiêu mới về nhà ở, huy động nguồn lực về đất đai, tài chính, lao động và định hướng phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Thủ đô, triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Trung ương về quy hoạch, quản lý và phát triển đô thị, phát triển nhà ở, quy định tại Điều 15, Điều 169 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1, Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ là hết sức cần thiết.

2. Căn cứ pháp lý và trình tự, thủ tục xây dựng Chương trình

2.1. Căn cứ xây dựng Chương trình

- Các Luật: Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Thủ đô ngày 21/11/2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về

cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

- Các Nghị quyết của Bộ Chính trị: 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; số 06-NQ/TW ngày 24/01/2021 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết của số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

- Các Nghị quyết, Quyết định, văn bản của Thủ tướng Chính phủ: số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Công văn số 383/TTg-CN ngày 26/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 705/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000; các quyết định của UBND Thành phố phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu đô thị trên địa bàn Thành phố; các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn Thành phố được phê duyệt; số 313/QĐ-TTg ngày 07/3/2022 về phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025; số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình.

- Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021. Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022. Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/2/2022. Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020.

Handwritten signature

- Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2020-2025) Đảng bộ thành phố Hà Nội; Chương trình số 02-CTr/TU ngày 17/3/2021 về “Đẩy mạnh đổi mới mô hình tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế và hội nhập quốc tế, nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả, sức cạnh tranh, phát triển kinh tế Thủ đô nhanh và bền vững giai đoạn 2021-2025”; Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025; Chương trình số 04-CTr/TU ngày 17/3/2021 về “Đẩy mạnh thực hiện hiệu quả Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới gắn với cơ cấu lại ngành nông nghiệp và phát triển kinh tế nông thôn, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nông dân giai đoạn 2021-2025”; Chương trình số 05-CTr/TU ngày 17/3/2021 về “Đẩy mạnh công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng tài nguyên, bảo vệ môi trường; chủ động phòng, chống thiên tai, cứu hộ, cứu nạn, ứng phó với biến đổi khí hậu trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025”.

- Các Nghị quyết của HĐND Thành phố: số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 của thành phố Hà Nội; số 21/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về Kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm 2021-2025 của thành phố Hà Nội và Danh mục lĩnh vực đầu tư cho vay giai đoạn 2021-2025 của Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hà Nội; số 25/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về thông qua “Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

- Các Quyết định của UBND Thành phố: số 1362/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện mục tiêu giảm nghèo bền vững thành phố Hà Nội giai đoạn 2022-2025; số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 6170/QĐ-UBND ngày 5/11/2019 phê duyệt đề cương Chương trình phát triển đô thị toàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050 và Dự thảo Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội (đang được nghiên cứu, xây dựng). Các Kế hoạch của UBND Thành phố: số 237/KH-UBND ngày 08/12/2020 của UBND Thành phố về việc thực hiện Chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 329/KH-UBND, số 333/KH-UBND, số 334/KH-UBND, số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 triển khai thực hiện Đề án Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

2.2. Trình tự, thủ tục xây dựng Chương trình

Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở 2014: “*Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại*

đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 169 Luật Nhà ở năm 2014, việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:

“a) Đối với thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này và gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Nội dung lấy ý kiến Bộ Xây dựng bao gồm quy hoạch, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở và phương án giải quyết chỗ ở cho từng nhóm đối tượng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng, diện tích, tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; dự kiến các nguồn vốn đầu tư; các cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở”.

Nội dung cụ thể Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Phạm vi nghiên cứu Chương trình:

- Phạm vi không gian: Trên địa bàn toàn thành phố Hà Nội với diện tích tự nhiên khoảng 3.358,6 km² (có xét đến ảnh hưởng của các khu vực có các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị thuộc các tỉnh, thành phố giáp ranh Hà Nội).

- Phạm vi thời gian: Giai đoạn 2021 – 2030.

III. QUAN ĐIỂM, MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Quan điểm phát triển nhà ở

1.1. 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 và 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 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Trung ương thống nhất chỉ đạo tại các nghị quyết, chương trình, các văn bản có liên quan đến công tác phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố làm cơ sở để chỉ đạo công tác phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

1.2. 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 chính trang, phát triển, hiện đại hóa đô thị gắn với phát triển kinh tế đô thị theo hướng bền vững.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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 đích, yêu cầu

2.1. Mục đích

- Đánh giá thực trạng phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2012-2020.

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2030, bao gồm: nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội (trong đó có nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu, cụm công nghiệp; nhà ở cho sinh viên...), nhà ở công vụ (nếu có) từng giai đoạn.

- Xác định mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở Thành phố đến năm 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của Thành phố trong giai đoạn 2021-2030.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của Thành phố, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn Thành phố; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn Thành phố.

2.2. Yêu cầu

- Công tác phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố trong từng giai đoạn, gắn liền với định hướng phát triển đô thị được xác định trong Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội, tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố trong từng thời kỳ.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn Thành phố.

IV. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI

1. Cơ sở dự báo

- Kết quả điều tra dân số và nhà ở năm 2019 và Kết quả điều tra mở rộng một số chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2021 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.

- Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Các chỉ tiêu theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và

tầm nhìn đến năm 2050. Định hướng điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và định hướng lập Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 313/QĐ-TTg ngày 07/3/2022.

- Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy về Chính trang đô thị, phát triển đô thị và kinh tế đô thị Thành phố giai đoạn 2021-2025.

- Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 của thành phố Hà Nội.

- Kế hoạch số 237/KH-UBND ngày 08/12/2020 của UBND Thành phố về việc thực hiện Chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 6170/QĐ-UBND ngày 5/11/2019 của UBND Thành phố phê duyệt đề cương Chương trình phát triển đô thị toàn thành phố Hà Nội đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050; Dự thảo Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội (đang được nghiên cứu, xây dựng).

- Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai hoặc đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư có tiến độ hoàn thành trong giai đoạn 2021-2030.

2. Dự báo dân số và diện tích nhà ở bình quân toàn Thành phố

2.1. Về dân số:

Ngày 08/12/2020, UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch số 237/KH-UBND về việc thực hiện Chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó xác định:

- Đến năm 2025: quy mô dân số đạt mức 9,0 triệu người; Tỷ lệ dân số đô thị đạt khoảng 58%.

- Đến năm 2030: quy mô dân số đạt mức 9,8 triệu người; Tỷ lệ dân số đô thị đạt khoảng 65%.

2.2. Về diện tích nhà ở bình quân toàn Thành phố:

- Đến năm 2025: diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố khoảng: 29,5 m²/người (xác định theo chỉ tiêu tại Chương trình số 03-CTr/TU ngày 17/3/2021 của Thành ủy và Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố).

- Đến năm 2030: diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố khoảng: 32 m²/người (được xác định trên cơ sở diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố năm 2025 là 29,5m²/người và tỷ lệ tăng trung bình khoảng 0,5m²/người giai đoạn 2021-2025).

2.3. Về diện tích nhà ở tối thiểu: Hà Nội phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đến năm 2025 là 10,0 m²/người, đến năm 2030 là 12,0 m²/người.

3. Dự báo mục tiêu về nhà ở

3.1. Nhu cầu tổng thể phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2025 và 2030

Nhu cầu tổng thể nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 89 triệu m² sàn (*xác định trên cơ sở diện tích sàn nhà ở bình quân và dân số đến 2030*: (Diện tích bình quân đầu người 2030) x (Dân số dự kiến 2030) – (Tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2020) = (32 m² sàn/người x 9,8 triệu người) – 224,72 triệu m² sàn = 88,88 triệu m² sàn nhà ở, làm tròn 89 triệu m² sàn nhà ở, trong đó:

- Nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021-2025: Khoảng 44 triệu m² sàn nhà ở, được xác định trên cơ sở dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở phát triển đến năm 2025 (*khoảng 268,64 triệu m² sàn = 9,0 triệu người * 29,5 m²/người*) trừ đi tổng diện tích sàn nhà ở đã phát triển đến năm 2020 (*khoảng 224,72 triệu m² sàn*).

- Nhu cầu nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 45 triệu m² sàn, được xác định trên cơ sở nhu cầu tổng thể giai đoạn 2021-2030 trừ đi nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021-2025 (89 triệu m² sàn – 44 triệu m² sàn).

3.2. Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội

Tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội đến năm 2030 trên địa bàn Thành phố khoảng 6,8 triệu m² sàn nhà ở (*chi tiết cách xác định tổng nhu cầu tại Phụ lục 1.5 kèm theo*), trong đó:

- Giai đoạn 2021-2025: Nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng mới khoảng 1,25 triệu m² sàn nhà ở, tương đương khoảng từ 17.857 căn hộ đến 50.000 căn hộ (*theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích căn hộ nhà ở xã hội từ 25-70m² sàn/căn hộ*).

Theo Báo cáo kết quả điều tra mở rộng một số thông tin trong Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 trên địa bàn thành phố Hà Nội, nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (theo Phụ lục 1.5 kèm theo Chương trình này) được xác định như sau:

+ Người lao động làm việc tại các khu công nghiệp: 4,77%;

+ Học sinh, sinh viên: Được xác định cùng với quá trình di dời cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp không phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khỏi khu vực nội đô.

+ Các nhóm đối tượng còn lại: 95,23%.

Trên cơ sở cơ cấu được xác định, nhu cầu nhà ở cho công nhân khoảng 0,06 triệu m² sàn, tương đương khoảng từ 852 – 2.385 căn hộ; nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng còn lại khoảng 1,19 triệu m² sàn, tương đương khoảng từ 17.005 – 47.615 căn hộ; nhu cầu nhà ở cho học sinh, sinh viên sẽ được xác định cùng với quá trình di dời cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp không phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khỏi khu vực nội đô (*nội dung này đã được đánh giá tại mục 2.1 phần I Chương trình này, theo đó Thành phố không có nhu cầu đầu tư xây dựng mới các dự án nhà ở sinh viên tập trung của Thành phố*).

- Giai đoạn 2026-2030: Nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng mới bằng tổng nhu cầu giai đoạn sau năm 2020 trừ đi nhu cầu giai đoạn

2021-2025 = $6,8 - 1,25 = 5,55$ triệu m² sàn nhà ở, khoảng từ 74.000-220.000 căn hộ; trong đó, nhu cầu nhà ở cho công nhân khoảng 0,26 triệu m² sàn, khoảng từ 346-1.040 căn hộ; nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng còn lại khoảng 5,27 triệu m² sàn, khoảng từ 70.266-210.800 căn hộ; nhu cầu nhà ở cho học sinh, sinh viên sẽ được xác định cùng với quá trình di dời cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp không phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khu vực nội đô.

3.3. Nhu cầu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

- Giai đoạn 2021-2025, tổng nhu cầu sử dụng nhà tái định cư của Thành phố khoảng 1,29 triệu m² sàn nhà ở tái định cư, khoảng 16.186 căn hộ, trong đó gồm 558 căn hiện chưa có phương án sử dụng, 9.711 căn dự kiến sẽ nhận hỗ trợ bằng tiền (khoảng 60% tổng nhu cầu), còn lại 5.917 căn cần phát triển mới và bổ sung khoảng 1.200 căn hộ dự kiến phục vụ tạm cư cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; do đó tổng số căn hộ cần đầu tư xây dựng mới khoảng 7.117 căn, tương đương khoảng 565.000 m² sàn nhà ở (*trung bình diện tích mỗi căn hộ tái định cư khoảng 80m² sàn/căn hộ*).

- Giai đoạn 2026-2030, tổng nhu cầu sử dụng nhà tái định cư của Thành phố khoảng 1,3 triệu m² sàn nhà tái định cư, khoảng 16.200 căn hộ.

3.4. Nhu cầu phát triển nhà ở công vụ: Theo số liệu cung cấp từ cơ quan quản lý về công tác cán bộ, công chức thì giai đoạn hiện nay nhu cầu thực tế đối với nhà ở công vụ là không có do đối tượng thuộc Thành phố Hà Nội quản lý không có nhu cầu thuê, đồng thời đến nay quỹ nhà ở công vụ của Thành phố vẫn còn và chưa sử dụng hết, theo đó giai đoạn 2021-2030 Thành phố không phát triển nhà ở công vụ. Trong trường hợp có phát sinh, Thành phố có thể mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ theo quy định.

3.5. Nhu cầu phát triển nhà ở thương mại

- Giai đoạn 2021-2025: khoảng 19,69 triệu m² sàn nhà ở được xác định trên cơ sở tổng diện tích sàn nhà ở theo mục tiêu phát triển.

Về số lượng nhà ở thương mại: Pháp luật hiện hành về nhà ở không quy định tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại, tuy nhiên Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD về nhà chung cư có quy định diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25 m² và đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m² không vượt quá 25 % tổng số căn hộ chung cư của dự án.

Căn cứ thực tế cách tính dân số đối với dự án khoảng 3,6 người/căn nhà, dự kiến diện tích sàn nhà ở bình quân tối thiểu là 10m² sàn/người thì nhu cầu số lượng nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2025 không thấp hơn 546.944 căn nhà = $(19,69 \text{ triệu m}^2 \text{ sàn}) / (3,6 \text{ người/căn nhà} \times 10 \text{ m}^2 \text{ sàn/người})$.

- Giai đoạn 2026-2030: khoảng 15,19 triệu m² sàn nhà ở. Số lượng nhà ở (theo cách tính nêu trên, trong đó dự kiến diện tích sàn nhà ở bình quân tối thiểu là 12m² sàn/người) không thấp hơn 351.620 căn nhà = $(15,19 \text{ triệu m}^2 \text{ sàn}) / (3,6 \text{ người/căn nhà} \times 12 \text{ m}^2 \text{ sàn/người})$.

3.6. Nhu cầu phát triển nhà ở riêng lẻ: Khoảng 4,5 triệu m² sàn nhà ở/năm, cả khu vực đô thị và nông thôn. Số lượng nhà ở được xác định trên cơ sở diện tích bình quân đầu người và số lượng người/căn nhà = 39.062 căn nhà = (4,5 triệu m² sàn)/(32m²/người x 3,6 người/căn nhà).

4. Dự báo nhu cầu về diện tích đất ở

- Tổng nhu cầu diện tích đất ở khu vực đô thị đến năm 2030 được xác định trên cơ sở tổng diện tích đất các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai trong giai đoạn (*chi tiết tại các Phụ lục 1.1b, 1.1c, 1.2b, 1.3b, 1.3c kèm theo*) nhân tỷ lệ đất ở bình quân tại các dự án (trung bình khoảng 30%) = 4.613,7ha * 30% = 1.384 ha đất ở;

- Tổng diện tích đất ở khu vực nông thôn = [tổng diện tích đất ở đô thị] x [1 - Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 khoảng 65%²⁶] = 484 ha đất ở.

Như vậy, giai đoạn 2021-2030, tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trên địa bàn toàn Thành phố khoảng 1.868 ha, trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở khu vực đô thị khoảng 1.384 ha, khu vực nông thôn khoảng 484 ha.

5. Dự báo nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

Giai đoạn 2021-2030, tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố khoảng 880.000 tỷ đồng, trong đó nhu cầu vốn ngân sách khoảng 11.700 tỷ đồng; cụ thể:

5.1. Giai đoạn 2021-2025:

Tổng nhu cầu vốn để đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố khoảng 437.000 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn xây dựng nhà ở thương mại khoảng 250.000 tỷ đồng, được dự tính như sau: Chi phí xây dựng nhà ở thương mại = tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư * suất vốn đầu tư nhà chung cư²⁷ + tổng diện tích sàn nhà ở thấp tầng * đơn giá xây dựng nhà ở riêng lẻ²⁸.

- Vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ do dân tự xây khoảng 165.000 tỷ đồng, được dự tính bằng tổng diện tích sàn nhà ở riêng lẻ * với đơn giá xây dựng nhà ở riêng lẻ²⁹.

- Vốn xây dựng nhà ở xã hội khoảng 12.500 tỷ đồng, được dự tính bằng tổng diện tích sàn nhà ở xã hội * suất vốn đầu tư xây dựng³⁰.

- Vốn xây dựng nhà ở tái định cư khoảng 9.500 tỷ đồng, được dự tính gồm:

²⁶ Tỷ lệ đô thị hóa thành phố Hà Nội đến 2030 là 65% theo Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XVII Đảng bộ thành phố Hà Nội (nhiệm kỳ 2020-2025).

²⁷ (12,206 triệu đồng/m² đối với nhà trung bình 24 tầng 2 tầng hầm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng).

²⁸ (7,23 triệu đồng/m², tính trung bình nhà 4-5 tầng theo Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND Thành phố, có nhân 1,01 là chỉ số giá xây dựng năm 2020 tại Quyết định số 1998/QĐ-SXD ngày 30/12/2020 của Sở Xây dựng).

²⁹ được dự tính bằng tổng diện tích sàn nhà ở riêng lẻ 22.500.000 m² * với đơn giá xây dựng nhà ở riêng lẻ 7,23 triệu đồng/m².

³⁰ được dự tính bằng tổng diện tích sàn nhà ở xã hội 1.250.000m² * 9,935 triệu đồng/m² (suất vốn đầu tư xây dựng nhà 15 tầng 1 tầng hầm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng).

+ Khoảng 4.200 tỷ đồng hoàn thành xây dựng nhà ở tái định cư các dự án đang triển khai³¹.

+ Khoảng 4.860 tỷ đồng đầu tư xây dựng mới 05 dự án (được xác định tại Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 của HĐND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm 2021-2025 thành phố Hà Nội; Thành phố chủ trương đầu tư công 03 dự án và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư triển khai 02 dự án nhà ở xã hội phục vụ tái định cư).

- Nhu cầu vốn ngân sách khoảng 6.900 tỷ đồng, còn lại là vốn huy động xã hội từ doanh nghiệp, tổ chức tín dụng hoặc nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình.

5.2. Giai đoạn 2026-2030: nhu cầu vốn đầu tư xây dựng nhà ở khoảng 363.000 tỷ đồng, trong đó nhu cầu vốn ngân sách khoảng 8.037 tỷ đồng³².

V. MỤC TIÊU, GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Mục tiêu phát triển nhà ở

1.1. Mục tiêu tổng quát

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

- Trên địa bàn các 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 mới nhà ở thương mại, nhà ở xã hội (trừ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư) để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng; các khu vực còn lại hạn chế tối đa phát triển nhà ở liền kề, biệt thự thấp tầng và tăng tối đa 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 của người dân; đảm bảo chất lượng xây dựng công trình nhà ở như nhau đối với các loại hình phát triển nhà ở.

³¹ Bảng tổng diện tích sàn nhà ở 344.300m² * 12,206 triệu đồng/m² (suất vốn đầu tư nhà chung cư 24 tầng 2 tầng hầm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng).

³² Được xác định trên cơ sở Tổng nhu cầu vốn và nhu cầu vốn ngân sách năm 2030 trừ đi tổng nhu cầu vốn giai đoạn 2021-2025 (437.000 tỷ đồng) và nhu cầu vốn ngân sách đến năm 2025 (5.800 tỷ đồng) nhân với tỷ lệ tương ứng với giữa tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 và năm 2025 (89/44 triệu m² sàn = 2,02).

- 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 dấu hiệu xuống cấp, ảnh hưởng đến an toàn 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 hiện có đảm bảo 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng) phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.

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

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

1.2. Chỉ tiêu cụ thể

1.2.1. 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; Bộ Tư pháp), các khu chung cư, nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định (có phát sinh trong quá trình kiểm định) và các khu chung cư, nhà chung cư khác có tính khả thi, đủ điều kiện để triển khai theo quy định.

- 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%.

1.2.2. 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 2,5 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. Triển khai cải tạo, xây dựng lại 10 khu chung cư cũ (06 khu có tính khả thi cao như: Kim Liên, Trung Tự, Khương Thượng, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân Nam, Nghĩa Tân và tiếp tục triển khai, hoàn thành 04 khu có nhà nguy hiểm cấp D: Giảng Võ; Thành Công; Ngọc Khánh; Bộ Tư pháp), các khu chung cư, nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định (có phát sinh trong quá trình kiểm định) và các khu chung cư, nhà chung cư khác có tính khả thi, đủ điều kiện để triển khai theo quy định.

- 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%.

2. Giải pháp thực hiện

2.1. Giải pháp chung

2.1.1. 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. 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 chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư. Huy động tối đa nguồn lực xã hội để thực hiện Chương trình.

- Nâng cao vai trò của Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở từ giai đoạn lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết, chủ trương (đầu vào) đến khi sản

phẩm nhà ở được phép kinh doanh (đầu ra) để kiểm soát, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở nhằm hoàn thành các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở đã đề ra. 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.

- Tiếp tục rà soát các vướng mắc, bất cập trong quy định hiện hành của nhà nước và Thành phố liên quan đến lĩnh vực nhà ở, đặc biệt việc triển khai các dự án chuyển tiếp; 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.

- Có cơ chế chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách 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.

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Nghiên cứu xây dựng quy định không cho phép nhà đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng (hoặc đang vi phạm mà chưa được xử lý triệt để) trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư được tham gia đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới trên địa bàn Thành phố.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án.

2.1.2. 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 chưa phê duyệt; 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 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; rà soát, bố trí khu đất quy hoạch thiết chế công đoàn phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất; Cập nhật các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị vào kế hoạch sử dụng đất của Thành phố và các địa phương theo từng giai đoạn.

- Trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, quy hoạch tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu; quản lý chặt chẽ việc phát triển nhà ở cao tầng và gia tăng dân số tại khu vực đô thị trung tâm, trong đó 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 mới nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, trừ dự án tái thiết đô thị, như: cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng; các khu vực còn lại hạn chế tối đa phát triển nhà ở liền kề, biệt thự thấp tầng và tăng tối đa nhà chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- 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 và 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 (thoát nước, xử lý nước thải, rác thải, thông tin liên lạc...), hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Thực hiện rà soát theo quy định đối với các quy hoạch đã được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tiếp tục 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.

- Rà soát, tổng hợp quỹ đất trên địa bàn Thành phố, đề xuất thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất, tạo vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kiên quyết thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai, đã giao đất nhưng không sử dụng quá thời gian quy định của pháp luật.

2.1.3. Về nguồn vốn và thuế

a) Giải pháp về nguồn vốn

- 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 thị³³ 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, đặc biệt là nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội 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 (như huy động vốn của doanh nghiệp, ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác) nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế 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 Thành phố, huy động các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính 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.

- Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách Thành phố, huy động các nguồn vốn khác để thực hiện kiểm định, lập quy hoạch chi tiết, triển khai cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố và quy định pháp luật.

³³ Đã có 51 dự án được phê duyệt nghĩa vụ tài chính tại quyết định phê duyệt giá có tách số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, với tổng số tiền phải nộp là 3.724,402 tỷ đồng, trong đó: số tiền đã nộp là 3.669,467 tỷ đồng; số tiền còn phải nộp là 54,936 tỷ đồng.

b) Giải pháp về thuế

- 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 pháp luật về nhà ở.

- Kiến nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

2.1.4. Về chính sách phát triển thị trường bất động sản và quản lý sử dụng nhà ở

- Phát triển đa dạng các phân khúc nhà ở; Nghiên cứu đề xuất cơ chế khuyến khích, ưu đãi (theo hướng cho vay với lãi suất ưu đãi thông qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố) 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 chi trả 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.

- Kiến nghị, phối hợp tham gia ý kiến sửa đổi pháp luật Kinh doanh bất động sản để hoàn thiện chính sách kinh doanh bất động sản nói chung và chính sách liên quan đến giao dịch, kinh doanh nhà ở.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân.

- Nâng cao trách nhiệm, hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; Chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để bình ổn, điều chỉnh thị trường bất động sản và nhà ở khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn, "sốt nóng", "đóng băng"; tăng cường kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện Đề án khai thác quản lý tài sản công.

- 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 (Luật Nhà ở năm 2014, các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư hướng dẫn về quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư, các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy...) 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 nói chung, công tác phòng cháy, chữa cháy để kịp thời phát hiện, công bố công khai trên

phương tiện thông tin đại chúng và kiên quyết xử lý nghiêm, dứt điểm các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật, kể cả xử lý hình sự đối với các hành vi ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính mạng, quyền và lợi ích chính đáng của cư dân.

- Rà soát, đánh giá các tồn tại trong quy định của pháp luật 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.

2.1.5. Về khoa học, công nghệ

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số 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.

2.1.6. Về cải cách thủ tục hành chính

Đơn giản hóa 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. Về rà soát, 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 (thương mại, xã hội, tái định cư, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng); 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.

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tiến độ chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng trong giai đoạn 2021-2025 và hoàn thành giai đoạn sau năm 2025: rà soát, cập nhật vào Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025, theo đó đưa các dự án này vào Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành giai đoạn sau 2025 ban hành kèm theo Kế hoạch để triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Nhà ở và chuyển tiếp, gởi đầu cho giai đoạn sau năm 2025, làm cơ sở để kiểm soát danh mục dự án và xây dựng kế

hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030. Kiểm soát Danh mục dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm làm cơ sở quyết định/ quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; Định kỳ hàng quý (3 tháng/lần) thực hiện rà soát, đánh giá những dự án đã có hoặc chưa có trong kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm để điều chỉnh (cập nhật hoặc đưa ra khỏi kế hoạch) cho phù hợp với thực tế.

- Đối với nhà ở tại các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình phải được rà soát, cập nhật vào kết quả phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm hoặc 5 năm của Thành phố theo từng thời kỳ.

- 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.

2.2. Giải pháp phát triển các loại hình nhà ở

2.2.1. Về 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.

2.2.2. Về nhà ở phục vụ 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 các dự án hạ tầng trọng điểm theo quy định như sử dụng nguồn vốn ngân sách hoặc vay từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố; 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: xem xét việc 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 thực hiện bố trí nguồn vốn từ ngân sách để mua lại quỹ nhà ở thương mại tại các dự án đã được thực hiện theo Cơ chế đầu

tư thí điểm đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư để 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, tránh rủi ro về pháp lý và tháo gỡ vướng mắc về thu hồi vốn của nhà đầu tư, hiệu quả kinh tế của các dự án.

- 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 cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thay cho việc Thành phố phải bố trí chỗ ở tạm thời.

- Đối với các huyện dự kiến đề xuất lên thành cấp cao hơn (quận, 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.

2.2.3. Về 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 bảo vệ môi trường, 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 quyền sử dụng đất theo quy định. Tập trung phát triển đô thị vệ tinh và các khu vực dự kiến phát triển thành quận; nghiên cứu 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 (tập trung thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ).

- 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 02 ha trở lên, nằm ở khu vực ngoại thành, thì ưu tiên tăng tối đa các chỉ tiêu theo quy hoạch tại khu đất dành để phát triển nhà ở xã hội (chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, dân số).

2.2.4. 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 đề ra tại Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố được phê duyệt tại Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND Thành phố và tiến độ triển khai thực hiện theo 05 Kế hoạch triển khai thực hiện Đề án (gồm các Kế hoạch: số 329/KH-UBND ngày 31/12/2021 về nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; số 333/KH-UBND ngày 31/12/2021 về triển khai thực hiện Nghị định số

69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 334/KH-UBND ngày 31/12/2021 về tổng kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 335/KH-UBND ngày 31/12/2021 về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội – Đợt 1; Kế hoạch số 254/KH-UBND ngày 27/9/2022 tiếp tục triển khai công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội (Đợt 2)).

- 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, Nghị định 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và các quy định của pháp luật có liên quan.

- 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.

2.2.5. 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, 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, ven sông.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. UBND Thành phố

1.1. UBND Thành phố phân công đồng chí Phó Chủ tịch UBND Thành phố phụ trách lĩnh vực đô thị trực tiếp chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc các Sở, ngành, UBND các quận và các đơn vị liên quan thực hiện Chương trình này.

1.2. Văn phòng UBND Thành phố: phối hợp với cơ quan thường trực thực hiện Chương trình đôn đốc các Sở, ngành Thành phố, UBND các quận và các đơn vị liên quan thực hiện theo nội dung, tiến độ đã giao tại Chương trình này. Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của cơ quan thường trực thực hiện Chương trình, tổng hợp, tham mưu UBND Thành phố chỉ đạo thực hiện, kịp thời giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện Chương trình này; tham mưu đưa kết quả việc thực hiện Chương trình này vào nội dung giao ban quý của UBND Thành phố và đánh giá thi đua các đơn vị.

2. Sở Xây dựng

2.1. Là cơ quan thường trực thực hiện Chương trình, có trách nhiệm đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã và các Sở, Ban, ngành Thành phố, đơn vị liên quan thực hiện Chương trình, gửi báo cáo định kỳ (trước ngày 20 tháng 10 hàng năm) về kết quả thực hiện Chương trình này về Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu, báo cáo UBND Thành phố định kỳ hàng năm để chỉ đạo thực hiện hoặc điều chỉnh, bổ sung Chương trình cho phù hợp thực tế; tổ chức sơ kết (dự kiến vào quý IV năm giữa kỳ chương trình) và tổng kết vào năm cuối của Chương trình này.

2.2. Chủ trì cùng các Sở, Ban, ngành Thành phố, các đơn vị liên quan tham mưu UBND Thành phố điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở hoặc xây dựng mới (nếu cần thiết) đảm bảo phù hợp với các quy hoạch, chương trình có liên quan khi được cấp có thẩm quyền ban hành, như: Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội; 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.

2.3. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành Thành phố có liên quan và UBND các quận, huyện, thị xã rà soát, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng nhà ở vào kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố, bao gồm cả các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tiến độ chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng trong giai đoạn 2021-2025 và hoàn thành giai đoạn sau năm 2025 để chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư và triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Nhà ở và chuyển tiếp, gói đầu cho giai đoạn sau năm 2025, làm cơ sở kiểm soát danh mục dự án và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và giai đoạn 2026-2030. Định kỳ hàng quý (3 tháng/lần) thực hiện rà soát, đánh giá những dự án đã có hoặc chưa có trong kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm để trình UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh (cập nhật hoặc đưa ra khỏi kế hoạch) cho phù hợp với thực tế. Chủ trì tham mưu UBND Thành phố tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố.

2.4. Chủ trì, phối hợp UBND các quận, huyện, thị xã và các Sở ngành Thành phố, đơn vị liên quan tổ chức rà soát, đánh giá: kết quả đầu tư, xây dựng

nhà ở phát triển theo dự án và nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng trên địa bàn các quận, huyện, thị xã; Phối hợp với Cục Thống kê Thành phố thống kê, đánh giá nhu cầu nhà ở đối với từng đối tượng theo từng hình thức phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng) và 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.

2.5. Đăng tải công khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, gửi Chương trình, kế hoạch về Bộ Xây dựng theo quy định. Rà soát, kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư dự án, UBND cấp huyện báo cáo về công tác phát triển nhà ở theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố đã được phê duyệt; Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đối với quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị từ giai đoạn lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết, chủ trương (đầu vào) đến khi sản phẩm nhà ở được phép kinh doanh (đầu ra) để kiểm soát, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở nhằm hoàn thành các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở đã đề ra; Tham mưu báo cáo UBND Thành phố xem xét đưa ra khỏi danh mục Kế hoạch đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà chủ đầu tư không báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án 02 kỳ báo cáo liên tiếp (02 quý) trở lên.

2.6. Chủ trì cùng các Sở, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện các giải pháp của Chương trình về chính sách phát triển thị trường bất động sản và quản lý sử dụng nhà ở; việc bố trí và bàn giao quỹ nhà tái định cư; 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; Phối hợp tuyên truyền chính sách nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng, Nhà nước và Thành phố; Rà soát, đánh giá các tồn tại trong quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là các dự án chuyển tiếp; các cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội; nâng cao chất lượng nhà ở; 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, tham mưu cho UBND Thành phố 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; Trường hợp quỹ nhà phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời không sử dụng hoặc quá thời hạn sử dụng, các căn hộ nhỏ lẻ, nằm rải rác tại các quỹ nhà tái định cư đã hoàn thành chưa sử dụng hết, tham mưu, báo cáo UBND Thành phố xem xét, chấp thuận thực hiện 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.

2.7. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, xây dựng cơ chế thực hiện bố trí nguồn vốn đầu tư công để mua lại một số quỹ nhà ở thương mại tại các dự án đã được thực hiện theo Cơ chế đầu tư thí điểm đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại và hoàn trả chi phí xây dựng tại một số dự án nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố; Đa dạng hóa hình thức tạo lập quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án hạ tầng trọng điểm theo quy định.

2.8. Chủ trì cùng các Sở, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã tham mưu UBND Thành phố tổ chức triển khai thực hiện hiệu quả, đẩy nhanh tiến độ 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 các Kế hoạch triển khai thực hiện Đề án; Đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện kiểm tra rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng toàn bộ các chung cư cũ trên địa bàn; 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.

2.9. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc

3.1. Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị có liên quan 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 chưa phê duyệt; 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 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,...); Khẩn trương thực hiện Kế hoạch số 329/KH-UBND ngày 31/12/2021 của UBND Thành phố về nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ trên địa bàn Thành phố, đảm bảo gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, tái thiết đô thị.

3.2. Chủ trì, phối hợp UBND cấp huyện 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; Đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, văn hóa bản sắc dân tộc vùng miền nghiên cứu quy định thiết kế mẫu đối với nhà ở riêng lẻ nông thôn tại địa phương để người dân có thể lựa chọn xây dựng. Công khai các quy hoạch, quy chế đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc các quận, huyện, thị xã.

3.3. 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. Tổ chức

thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, quy hoạch tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hoặc có giải pháp cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu, trong đó đảm bảo bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định và diện tích căn hộ tối thiểu; quản lý chặt chẽ việc phát triển nhà ở cao tầng và gia tăng dân số tại khu vực đô thị trung tâm theo hướng 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 mới nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, trừ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng; các khu vực còn lại hạn chế tối đa phát triển nhà ở liền kề, biệt thự thấp tầng, 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, sử dụng hiệu quả quỹ đất và gắn với phát triển đô thị.

3.4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và 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 (thoát nước, xử lý nước thải, rác thải, thông tin liên lạc...), hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành; 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. Tiếp tục phối hợp với Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Liên đoàn lao động thành phố Hà Nội, Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất, UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức rà soát quy hoạch chi tiết các khu công nghiệp để xác định vị trí, quỹ đất dành để xây dựng các thiết chế của công đoàn (trong đó có nhà ở công nhân) đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

3.5. Chủ trì rà soát theo quy định đối với các quy hoạch đã được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra các chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định; Đồng thời phối hợp Sở Xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố; cung cấp thông tin quy hoạch 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 chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư.

3.6. Chủ trì nghiên cứu, tham mưu UBND Thành phố triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về quy hoạch, kiến trúc, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình,

trong đó lưu ý 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, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về danh mục các đồ án quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được phê duyệt /phê duyệt điều chỉnh trong năm, kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc nhà ở của từng đồ án và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để theo dõi và xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

3.7. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

4.1. Tổng hợp chỉ tiêu phát triển nhà ở trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố vào chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố từng thời kỳ theo quy định.

4.2. Chủ trì cùng Sở Tài chính và các đơn vị liên quan tham mưu UBND Thành phố bố trí kế hoạch vốn đầu tư công để thực hiện: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (*bao gồm cả việc sử dụng nguồn tiền thu được từ giá trị quỹ đất 20%, 25% trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở*), nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Chương trình này theo quy định. Đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách 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.

4.3. Là cơ quan đầu mối thực hiện các nhiệm vụ về giám sát, đánh giá đầu tư toàn diện đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn Thành phố được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; Kiểm soát 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; Rà soát các dự án vướng mắc về cơ chế đầu tư do thiếu các quy định chuyển tiếp và các nhiệm vụ khác theo pháp luật hiện hành; Báo cáo UBND Thành phố kết quả giám sát, đánh giá đầu tư và đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư theo thẩm quyền; chủ trì rà soát, đề xuất tháo gỡ cơ chế chính sách, chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang triển khai trên địa bàn Thành phố, trong đó khẩn trương tổng hợp báo cáo về dự án cải tạo, xây dựng lại Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng theo chỉ đạo của Thành ủy, UBND Thành phố; Phối hợp Sở Xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố; cung cấp danh mục và thông tin 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 chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư.

4.4. Thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu và pháp luật hiện hành đảm bảo công khai, minh bạch; Quy định cụ thể trong quyết định chủ trương đầu tư về trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được duyệt, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành. Nghiên cứu bổ sung quy định về: các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư đảm bảo đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên nhà đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, phát triển đa dạng các phân khúc nhà ở, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành; không cho phép nhà đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng (hoặc đang vi phạm mà chưa được xử lý triệt để) trong quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư được tham gia đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới trên địa bàn Thành phố. Chủ trì cùng các Sở, ngành Thành phố, cơ quan có liên quan kiểm tra, rà soát các dự án có tiến độ thực hiện dự án chậm so với tiến độ được duyệt; việc nhà đầu tư không đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung dự án đã được phê duyệt hoặc đã hoàn thành xây dựng nhưng chưa bàn giao cho cơ quan quản lý theo quy định; xác định cụ thể nguyên nhân chủ quan và khách quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định hoặc xử lý theo thẩm quyền, quy định.

4.5. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Thành phố có liên quan tổng hợp trình HĐND Thành phố, UBND Thành phố bố trí nguồn vốn đầu tư từ ngân sách Thành phố để thực hiện các chương trình mục tiêu; huy động nguồn vốn xã hội hóa, nguồn vốn nước ngoài để phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội; Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, các Sở, ban, ngành Thành phố và các đơn vị liên quan trong việc khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác hỗ trợ xây, sửa nhà ở cho người có công về nhà ở, hộ nghèo trên địa bàn Thành phố.

4.6. Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan nghiên cứu, xây dựng, tham mưu cho UBND Thành phố việc bố trí nguồn vốn đầu tư công để mua lại một số quỹ nhà ở thương mại tại các dự án đã được thực hiện theo Cơ chế đầu tư thí điểm đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại và hoàn trả chi phí xây dựng tại một số dự án nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố; Đa dạng hóa hình thức tạo lập quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án hạ tầng trọng điểm theo quy định như sử dụng nguồn vốn ngân sách hoặc vay từ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố; 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.

4.7. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố về: rà soát, đề xuất chấm dứt hoạt động dự án theo quy định pháp luật về đầu tư đối với các dự án đã triển khai trước năm 2022; công tác đầu tư xây dựng các công trình, dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị và các nội dung khác (nếu có) để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về cơ chế chính sách, nguồn vốn, đầu tư, khoa học công nghệ, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được quyết định /quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư trong năm, kèm theo các số liệu cơ cấu sản phẩm nhà ở, tiến độ hoàn thành nhà ở hàng năm của từng dự án và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để theo dõi và xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

4.8. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường

5.1. Tiếp tục rà soát, tổng hợp quỹ đất 20% (hoặc 25%) trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị và phối hợp Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các đơn vị liên quan đề xuất bố trí thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất, tạo vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Cập nhật các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị vào kế hoạch sử dụng đất của Thành phố theo từng giai đoạn.

5.2. Chủ trì xây dựng kế hoạch 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; Tham mưu UBND Thành phố có văn bản gửi Bộ Giáo dục và Đào tạo 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.

5.3. Chủ trì, tham mưu UBND Thành phố thực hiện thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở đã được giao đất, cho thuê đất nhưng chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất sai mục đích, hoặc không đảm bảo tỷ lệ diện tích đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch và dự án được duyệt; Báo cáo đề xuất UBND Thành phố giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền. Phối hợp Sở Xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố; cung cấp thông tin giao đất/ cho thuê đất 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 chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư.

5.4. Chủ trì rà soát, báo cáo đề xuất UBND Thành phố việc khai thác nguồn lực đất đai (*bao gồm cả nguồn tiền thu được từ giá trị quỹ đất 20%, 25%, kinh doanh dịch vụ tầng 1 các nhà tái định cư, thu hồi các dự án chậm triển khai*) để tạo vốn cho phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội 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”.

5.5. Hướng dẫn kịp thời UBND các quận, huyện, thị xã giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị để đảm bảo thực hiện dự án đúng tiến độ được duyệt.

5.6. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố về rà soát, đề xuất thu hồi đất đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng, vi phạm quy định quản lý sử dụng đất đai đối với các dự án đã triển khai trước năm 2022 và các đề án, kế hoạch khác (nếu có) để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về đất đai, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được giao đất, cho thuê đất trong năm, kèm theo các số liệu về đất ở, đất hạ tầng kỹ thuật, đất hạ tầng xã hội, cơ chế sử dụng từng loại đất của các dự án và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để theo dõi, xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

5.7. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

6. Sở Tài chính

6.1. Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND Thành phố về việc thanh toán, bố trí vốn đầu tư công để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (*bao gồm cả việc sử dụng nguồn tiền thu được từ giá trị quỹ đất 20%, 25% trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở*), nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Chương trình này theo quy định; Đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách 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.

6.2. Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, đề xuất việc bố trí nguồn vốn đầu tư công để mua lại một số quỹ nhà ở thương mại tại các dự án đã được thực hiện theo Cơ chế đầu tư thí điểm đặt hàng xây dựng nhà ở thương mại và hoàn trả chi phí xây dựng tại một số dự án nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố; Đa dạng hóa hình thức tạo lập quỹ nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án hạ tầng trọng điểm theo quy định.

6.3. Chủ trì cân đối bố trí nguồn vốn chi thường xuyên phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, việc điều tra, thống kê

các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và xây dựng các Đề án chuyên đề để triển khai thực hiện Chương trình; Hướng dẫn Cục Thống kê việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách để hàng năm tổ chức điều tra, thống kê các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình; Hướng dẫn UBND các quận, huyện, thị xã việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách để tổ chức thực hiện kiểm định và lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư cũ trên địa bàn. Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng tổ chức bán đấu giá quỹ nhà phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời không sử dụng hoặc quá thời hạn sử dụng, các căn hộ nhỏ lẻ, nằm rải rác tại các quỹ nhà tái định cư đã hoàn thành chưa sử dụng hết để thu hồi vốn ngân sách sau khi được UBND Thành phố chấp thuận.

6.4. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về nguồn vốn sự nghiệp kinh tế triển khai dự án, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình, trong đó có Đề án khai thác quản lý tài sản công báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

6.5. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

7. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

7.1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, các Sở, ban, ngành Thành phố và các đơn vị liên quan trong việc khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác hỗ trợ xây, sửa nhà ở cho người có công về nhà ở, hộ nghèo trên địa bàn Thành phố.

7.2. Phối hợp với các Sở, ban, ngành hướng dẫn UBND các quận, huyện, thị xã đảm bảo đúng đối tượng được hưởng chính sách xã hội về nhà ở theo quy định hiện hành.

7.3. Phối hợp với UBND các quận, huyện, thị xã nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố về hỗ trợ xây mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở cho người có công, hộ nghèo; thực hiện chính sách nhà ở, đất ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia (nếu có) và các nội dung khác để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về hỗ trợ cho các đối tượng chính sách xã hội, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

7.4. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

8. Sở Giáo dục và Đào tạo:

Là cơ quan đầu mối rà soát, tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng là học sinh, sinh viên các cơ sở giáo dục, đào tạo công lập, dân lập (các trường đại học, cao đẳng, học viên, trường đào tạo nghề...) trên địa bàn Thành phố, lập Danh mục và báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) để tổng hợp, theo dõi.

9. Công an Thành phố

9.1. Chỉ đạo lực lượng công an các cấp: đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, nhất là công tác giải phóng mặt bằng, tổ chức cưỡng chế di dời, phá dỡ, thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; kiểm tra, rà soát các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lợi dụng chính sách, trục lợi cá nhân thông qua công tác quản lý cư trú, tạm trú, tạm vắng.

9.2. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

10. Cục Thuế Thành phố

10.1. Hướng dẫn chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và các loại hình phát triển nhà ở khác thực hiện các chính sách thuế và các ưu đãi miễn, giảm thuế (bao gồm các khoản nghĩa vụ tài chính về thuế - nếu có) theo quy định.

10.2. Kiến nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước. Phối hợp với các Sở, ngành đề xuất UBND Thành phố sử dụng hiệu quả nguồn tiền đã thu được từ giá trị quỹ đất 20%, 25% tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

10.3. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao liên quan đến các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, giải pháp về chính sách về thuế, cải cách thủ tục hành chính tại Chương trình, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

10.4. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

11. Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội (đối với khu công nghiệp, khu chế xuất), Sở Công Thương (đối với cụm công nghiệp)

11.1. Rà soát biến động thực tế và dự báo nhu cầu đến năm 2030 đối với nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định.

11.2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội phối hợp UBND các quận, huyện, thị xã, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tiếp tục rà soát quy hoạch các khu công nghiệp, khu công nghệ cao chưa lập quy hoạch, xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất để xác định vị trí, quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội và các thiết chế của công đoàn (nhà trẻ, siêu thị, các công trình văn hóa, thể thao...) đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao; phối hợp với UBND cấp huyện để đề xuất quy mô đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp cho công nhân, người lao động đảm bảo chỉ tiêu Chương trình. Phối hợp Sở Xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố; cung cấp danh mục và thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân trong Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố 05 năm và hàng năm làm cơ sở để chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư.

11.3. Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội chủ trì, phối hợp Sở Công Thương, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Liên đoàn lao động Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã, các đơn vị liên quan tổ chức nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố để bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân gắn với các thiết chế công đoàn, nhu cầu nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp trên địa bàn Thành phố để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Chương trình, 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, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

11.4. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

12. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố

12.1. Tổ chức cho vay ưu đãi để phát triển nhà ở theo đúng quy định và quy chế, điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ.

12.2. Chủ trì đề xuất, báo cáo UBND Thành phố việc trực tiếp đầu tư hoặc cho vay vốn với lãi suất ưu đãi để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư (bao gồm cả các dự án tạo lập quỹ nhà tạm cư phục vụ cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ), cải tạo xây dựng lại chung cư cũ và các dự án khác theo quy định.

12.3. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố việc hỗ trợ, cho vay vốn với lãi suất ưu đãi phục vụ phát triển nhà ở xã hội, tái định cư, thương mại, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, xóa nhà ở tạm, đơn sơ, giảm nhà ở bán kiên cố và các đề án, kế hoạch khác (nếu có) để triển khai thực hiện

các nhiệm vụ được giao tại Chương trình, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

12.4. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

13. Cục Thống kê Thành phố

13.1. Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức thực hiện công tác điều tra, thống kê, đánh giá thực trạng dân số, nhà ở và nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Thành phố, các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

13.2. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

14. Liên đoàn Lao động Thành phố

14.1. Tổ chức nghiên cứu, đầu tư xây dựng nhà ở công nhân gắn với các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất trên địa bàn Thành phố từng giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 theo Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020; định kỳ hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

14.2. Phối hợp Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND các quận, huyện, thị xã tổ chức rà soát quy hoạch chi tiết các khu công nghiệp để xác định vị trí, quỹ đất dành để xây dựng các thiết chế của công đoàn (trong đó có nhà ở công nhân) đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

14.3. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

15. Ngân hàng Chính sách xã hội – Chi nhánh Hà Nội

15.1. Chủ trì, tổ chức thực hiện cho vay ưu đãi hỗ trợ các đối tượng chính sách mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà ở và các đối tượng vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định, trong đó có thực hiện các chính sách hỗ trợ theo chủ

trương của Quốc hội, Chính phủ³⁴; Định kỳ hàng quý, hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao.

15.2. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

16. Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã

16.1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở.

16.2. Định kỳ chủ trì rà soát, đề xuất quỹ đất, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở (trong đó bao gồm cả các dự án đầu tư có nhà ở để phục vụ tổ chức thực hiện đấu thầu, đấu giá, quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động trong các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn), gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố về nguồn lực đất đai cho phát triển nhà ở, cập nhật các dự án vào kế hoạch sử dụng đất của Thành phố và các địa phương theo từng giai đoạn; Phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Thành phố 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%) trên địa bàn để xác định vị trí, quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo chỉ tiêu kế hoạch phát triển; đồng thời gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất phát triển nhà ở cho phù hợp với mục tiêu theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố và xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở toàn Thành phố.

16.3. Theo dõi kết quả phát triển nhà ở (theo dự án và nhà ở riêng lẻ, cả khu vực đô thị và nông thôn). Lập kế hoạch đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác trong khu nhà ở, khu đô thị mới được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định đầu tư. Kiểm tra, đôn đốc việc đầu tư xây dựng và tiếp nhận bàn giao theo phân cấp đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình đầu tư công trong khu nhà ở, khu đô thị theo dự án được duyệt, báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư) những tồn tại, bất cập và đề xuất giải pháp tháo gỡ để được chỉ đạo kịp thời, đồng thời gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

16.4. Tập trung đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng quỹ nhà tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách được giao làm chủ đầu tư; thực hiện chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định. Chủ trì rà soát,

³⁴ Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình; Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021; Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 – 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022; Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/2/2022; các chủ trương khác của Quốc hội, Chính phủ có liên quan.

cân đối tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư đồng bộ với quá trình 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; 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 cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thay cho việc Thành phố phải bố trí chỗ ở tạm thời.

16.5. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung, tiến độ dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận hoặc phê duyệt; Rà soát các dự án có tiến độ thực hiện dự án chậm so với tiến độ được duyệt; việc nhà đầu tư không đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung dự án đã được phê duyệt; xác định cụ thể nguyên nhân chủ quan và khách quan, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định hoặc xử lý theo thẩm quyền, quy định. Xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm quy định về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn.

16.6. 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; Ưu tiên tăng tối đa các chỉ tiêu theo quy hoạch tại khu đất dành để phát triển nhà ở xã hội (chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, dân số) trong các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn. Phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng 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 và kiểm soát công tác phát triển nhà ở khu vực nông thôn thông qua việc cấp giấy phép xây dựng; 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. Công khai các quy hoạch, quy chế đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc các quận, huyện, thị xã. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, văn hóa bản sắc dân tộc vùng miền quy định thiết kế mẫu đối với nhà ở riêng lẻ nông thôn tại địa phương và công khai để người dân có thể lựa chọn, 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.

16.7. Chủ trì tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tổng mặt bằng cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; rà soát, kiểm định chất lượng nhà chung cư; thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án; công bố công khai thông tin liên quan theo đề án, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã được phê duyệt.

16.8. Chủ trì thường xuyên thực hiện kiểm tra, giám sát việc quản lý sử dụng nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn, đảm bảo đúng đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

16.9. Tăng cường công tác tuyên truyền chính sách nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng, Nhà nước và Thành phố; Chủ trì cùng Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, các đơn vị liên quan báo cáo đề xuất UBND Thành phố các giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở (xây mới, sửa chữa, cải tạo) cho người có công, hộ nghèo, hộ cận nghèo, các đối tượng được hưởng chính sách xã hội trên địa bàn; thực hiện chính sách nhà ở, đất ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia (nếu có) và các nội dung khác theo chức năng nhiệm vụ quy định.

16.10. Chủ trì nghiên cứu, báo cáo đề xuất UBND Thành phố triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Chương trình, trong đó lưu ý bao gồm đề xuất cụ thể lộ trình, giải pháp, tổ chức thực hiện: việc giãn dân khu vực phố cổ, phố cũ (đối với các quận khu vực nội đô lịch sử); công tác cải tạo, bảo trì nhà chung cư chống xuống cấp, đảm bảo an toàn cho người dân; việc xóa nhà tạm, nhà đơn sơ, nhà xây dựng trái phép (nhất là khu vực ngoài bãi sông, trên đất nông nghiệp...); việc rà soát, thống kê kết quả phát triển nhà ở trên địa bàn, báo cáo UBND Thành phố trong quý IV/2022; Đồng thời, định kỳ hàng quý, hàng năm (trước ngày 20 tháng 10) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở UBND cấp huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, kèm theo các chỉ tiêu, số liệu cơ cấu sản phẩm nhà ở, tiến độ hoàn thành nhà ở hàng năm của từng dự án và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Chương trình này, làm cơ sở để theo dõi, xem xét, điều chỉnh Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

16.11. Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đã nêu trong mục tiêu, giải pháp của Chương trình này thuộc lĩnh vực quản lý, các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

17. Các nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

17.1. Chủ động liên hệ với Sở Xây dựng, các Sở, ngành Thành phố, UBND cấp huyện (nơi có dự án) để cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thành phố.

17.2. Tập trung nguồn lực triển khai đầu tư xây dựng nhà ở đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung dự án đã được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng. Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

17.3. Thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư dự án định kỳ hàng quý (3 tháng), hàng năm (trước ngày 25 tháng 10), gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, đồng thời gửi Sở Xây dựng và UBND quận, huyện,

thị xã nơi có dự án để theo dõi mục tiêu phát triển nhà ở theo Chương trình này, làm cơ sở báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện. Trường hợp không báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án 02 kỳ báo cáo liên tiếp (02 quý) trở lên sẽ bị xem xét đưa ra khỏi danh mục Kế hoạch phát triển nhà ở.

17.4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật khi kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng và tổ chức bàn giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án và quản lý hành chính theo quy định về phân cấp.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, các Sở, ban, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã chủ động đề xuất với UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) những nội dung cần điều chỉnh, bổ sung để thực hiện tốt Chương trình; Đồng thời báo cáo, đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao, gửi Sở Xây dựng (cơ quan thường trực Chương trình) khi Thành phố tổ chức sơ kết, tổng kết Chương trình này./.



Handwritten signature in blue ink.