

Số: **47** /BXD-QLNV/v: hướng dẫn lập Chương trình  
phát triển nhà ở đến năm 2020.Hà Nội, ngày **13** tháng 7 năm 2012

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 1263/SXD-VLQLN ngày 2/7/2012 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh đề nghị hướng dẫn một số nội dung lập Chương trình phát triển nhà ở của Tỉnh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo Điều 135 Luật Nhà ở năm 2005 việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở các tỉnh, thành phố được quy định như sau:

- Căn cứ vào chương trình phát triển kinh tế - xã hội, Chính phủ ban hành định hướng phát triển nhà ở quốc gia làm cơ sở hoạch định các chính sách cụ thể bảo đảm nhu cầu thiết yếu của nhân dân về cải thiện chỗ ở.

- Căn cứ vào định hướng phát triển nhà ở quốc gia, các chính sách về nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

2. Theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ, các chỉ tiêu phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng phải được xác định cụ thể trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hàng năm và từng giai đoạn để tổ chức triển khai, đồng thời là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giám sát, đánh giá kết quả thực hiện.

3. Theo các quy định nêu trên, việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở có nội dung tương tự như xây dựng quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ yếu để triển khai thực hiện chương trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Do vậy, khi tính toán chi phí thực hiện việc lập Chương trình phát triển nhà ở các địa phương có thể áp dụng Thông tư số 01/2012/TT-BKHĐT ngày 09/02/2012 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư "hướng dẫn xác định mức chi phí cho lập, thẩm định và công bố quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ yếu". Theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 01/2012/TT-BKHĐT, kinh phí xây dựng Chương trình được xác định như sau:

$$G = G_{\text{chuẩn}} \times H_1 \times H_2 \times H_3 \times Q_n \times K$$

Trong đó:

G là chi phí xây dựng Chương trình;

$G_{\text{chuẩn}}$  = 850 triệu đồng;

$H_1$  là hệ số cấp độ địa bàn quy hoạch được xác định tại Phụ lục I của Thông tư;

$H_2$  là hệ số điều kiện làm việc và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của địa bàn quy hoạch được xác định tại phụ lục II của Thông tư;

$H_3$  là hệ số quy mô diện tích tự nhiên của địa bàn quy hoạch được xác định tại phụ lục III của Thông tư;

$K$  là hệ số điều chỉnh lương tối thiểu và mặt bằng giá tiêu dùng;

$Q_n$  là hệ số khác biệt giữa quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực và sản phẩm chủ yếu được xác định tại phụ lục VII của Thông tư.

Các hệ số  $H_1$ ,  $H_2$ ,  $H_3$ ,  $K$  được xác định theo hướng dẫn tại các phụ lục của Thông tư số 01/2012/TT-BKHĐT. Riêng đối với hệ số  $Q_n$ , tại phụ lục VII chưa có quy định cụ thể cho việc quy hoạch nhà ở. Tuy nhiên, có chỗ ở là quyền và nhu cầu hết sức thiết yếu của mỗi người dân; phát triển nhà ở có tác động đến nhiều ngành, lĩnh vực và sản phẩm khác; phát triển nhà ở là cơ sở quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo an sinh xã hội. Do vậy, hệ số  $Q_n$  đối với quy hoạch phát triển nhà ở cũng cần được lựa chọn tương đương hệ số dành cho các ngành lĩnh vực chính, quan trọng đã được quy định tại phụ lục VII của Thông tư như: quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông chung, hệ thống hạ tầng năng lượng chung, hệ thống các khu công nghiệp...(tối đa là 0.35).

Chương trình phát triển nhà ở của các tỉnh được nghiên cứu, xây dựng tại thời điểm này để triển khai, thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn 2030 có nhiều nội dung mới, khác so với Chương trình phát triển nhà ở đã được xây dựng những năm trước đây. Do vậy, việc xây dựng Chương trình được xem là xây dựng mới, không phải là điều chỉnh, bổ sung Chương trình đã xây dựng trước đây (không áp dụng hệ số giảm trừ 50%).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh căn cứ và trên cơ sở điều kiện cụ thể của địa phương để xác định kinh phí xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh cho phù hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam (để b/c);
- Lưu: VT, QL.N (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



**Nguyễn Mạnh Hà**