

Số: 4834/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030”

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 669-KL/TU ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030”;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 13601/SXD-PTN&TTBĐS ngày 25 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030” (đính kèm Tóm tắt Đề án).

Điều 2. Giao Sở Xây dựng là cơ quan thường trực tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tổ chức, triển khai thực hiện Đề án.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- TT HĐND Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Thành ủy;
- Viện NCPT Thành phố;
- Hiệp hội BĐS Thành phố;
- VPUB: PCVP/ĐT;
- Các phòng chuyên viên;
- Lưu: VT (ĐT/LMT) T. 13.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Hòa Bình



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

TÓM TẮT
**Kết quả nghiên cứu Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở
Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2030”**

Phần mở đầu

Trong 10 năm qua (2009 - 2019), dân số toàn Thành phố đã tăng 1.845.261 người, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng từ 16,6 m²/người năm 2009 lên 20,1 m²/người năm 2019. Phát triển nhà ở của thành phố trong 10 năm qua về cơ bản đã đạt được những kết quả đáng kể, như từng bước đáp ứng được nhu cầu về nhà ở theo sự gia tăng dân số của Thành phố, chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao mạnh mẽ; phát triển nhanh, mạnh chung cư cao tầng, đặc biệt nhiều khu chung cư nhà ở xã hội đã hình thành; cải tạo xây dựng mới thay thế chung cư cũ xây dựng trước năm 1975, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, các khu đô thị mới hình thành tương đối hoàn chỉnh với hạ tầng tương đối đồng bộ; nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình vẫn tiếp tục phát triển với quy mô khá lớn; góp phần dân hình thành hình ảnh một thành phố hiện đại.

Tuy nhiên, quá trình phát triển nhà ở tại thành phố vẫn chưa bền vững, chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn về nhà ở giá thấp, nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân; chưa đa dạng về sản phẩm nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho thuê và văn phòng kết hợp lưu trú; đồng thời, phát triển nhà ở chưa đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Thành phố; công tác quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở sau đầu tư xây dựng còn nhiều bất cập; nhiều khu vực nhà ở do người dân tự xây chưa có hạ tầng được nâng cấp, đảm bảo phù hợp.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở của đô thị lớn trong 10 năm tới (giai đoạn 2021 - 2030), đặc biệt là sự gia tăng dân số 2 triệu người và khắc phục những hạn chế trong phát triển nhà ở 10 năm qua, việc xây dựng Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021-2030” là rất cần thiết nhằm đề ra quan điểm, định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn 2020-2030 và các giải pháp khắc phục những tồn tại, khó khăn trong công tác phát triển nhà ở trong thời gian qua; xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2020 - 2030 để đưa vào trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của thành phố hàng năm và từng giai đoạn, góp phần thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia; phục vụ việc xây dựng văn kiện Đại hội Đại biểu Đảng bộ thành phố lần thứ XI nhiệm kỳ 2020 - 2025.

Ngoài ra, Đề án là cơ sở để Đảng bộ thành phố lãnh đạo, chỉ đạo chính quyền thành phố tổ chức lập và phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030 theo đúng quy định pháp luật.

Phần I

MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ ÁN

- Phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại, khó khăn và xu hướng phát triển nhà ở của thành phố trong 10 năm (giai đoạn 2011 - 2020).

- Phân tích, dự báo về nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030, từ đó làm căn cứ định hướng và đặt ra những chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp.

- Từ các đặc thù phát triển nhà ở của thành phố và dự báo sự phát triển kinh tế xã hội, khả năng thu nhập của người dân thành phố giai đoạn 2021 - 2030 để làm cơ sở đặt ra quan điểm, định hướng phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030, đảm bảo quan điểm, định hướng phải phù hợp với đặc thù phát triển nhà của thành phố.

- Đề xuất quan điểm cùng những định hướng lớn để phát triển nhà ở trong 10 năm tới (giai đoạn 2021 - 2030), xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở 10 năm tới (giai đoạn 2021 - 2030), đề ra một số nhiệm vụ và giải pháp cơ bản để thực hiện trong giai đoạn 2021 - 2025.

- Làm cơ sở tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030 theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Phần II

THỰC TRẠNG VÀ XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2011 - 2020

1. Thực trạng phát triển nhà ở

1.1 Kết quả đạt được

a. Phát triển nhà ở cơ bản đáp ứng được nhu cầu nhà ở theo sự gia tăng dân số của Thành phố

Trong vòng 10 năm (2009 - 2019) dân số toàn Thành phố tăng thêm 1.845.261 người (nguồn Niên giám thống kê Thành phố), diện tích nhà ở bình quân đầu người vẫn tăng từ 16,6 m²/người năm 2009 lên 20,1 m²/người năm 2019¹. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng thêm cho thấy nhu cầu về nhà ở của dân số tăng thêm được đáp ứng và còn góp phần cải thiện diện tích nhà ở hiện hữu.

b. Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao mạnh mẽ

Cơ cấu nhà ở chuyển dịch từ nhà ở bán kiên cố sang nhà ở kiên cố (từ 20,4% năm 1999 lên 37,6% năm 2016), giảm mạnh nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ (từ 16% năm 1999 còn 2% năm 2016).

¹ Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, 2019 và tính toán HRC

Đến năm 2019, theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở, ở thành phố có 99,28% nhà ở kiên cố; 0,72% nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ. Điều này cho thấy chất lượng nhà ở của thành phố đang ngày càng được cải thiện, nâng cao.

c. Các khu đô thị mới hình thành tương đối hoàn chỉnh với hạ tầng tương đối đồng bộ

Phát triển nhà ở theo dự án có quy mô và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, nhiều khu nhà mới khang trang trên địa bàn Thành phố đã được xây dựng, hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, tương đối hoàn chỉnh như khu đô thị Phú Mỹ Hưng, khu đô thị Sa La, ... Nhà ở phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất. Nhà ở thấp tầng và nhà chung cư có kiến trúc đẹp, hiện đại, hạ tầng và công năng hoàn chỉnh.

d. Tăng tỷ lệ nhà ở chung cư cao tầng và giảm dần tỷ lệ nhà ở thấp tầng trong các dự án

Phát triển mạnh nhà ở chung cư là kết quả đạt được từ việc định hướng thay đổi cơ cấu dự án từ thấp tầng sang cao tầng của Chính phủ và của Thành phố.

Giai đoạn 2011 - 2015 nhà ở chung cư cao tầng chiếm tỷ lệ 90,6 % trong tổng quy mô căn hộ của dự án; giai đoạn 2016 - 2019 tỷ lệ này là 91,4%, tỷ lệ này có xu hướng tiếp tục tăng trong tương lai.

Việc xây dựng nhà ở chung cư là xu hướng tất yếu tại các đô thị lớn. Nhà ở chung cư thường có giá thấp hơn so với nhà ở thấp tầng (tương đồng cùng vị trí) vì vậy người có nhu cầu dễ dàng tiếp cận với mức giá của nhà chung cư hơn nhà thấp tầng. Ngoài ra, việc xây dựng nhà ở chung cư giúp tiết kiệm quỹ đất ở của thành phố. Vì vậy việc phát triển mạnh nhà ở chung cư tại các dự án là một kết quả tích cực đạt được trong giai đoạn 10 năm trở lại đây.

e. Phát triển mạnh loại hình nhà ở xã hội

Giai đoạn từ năm 2016 - 2019 là giai đoạn nhà ở xã hội phát triển mạnh mẽ, trong vòng 4 năm, có 23 dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, cung ứng cho thị trường 1,15 triệu m² sàn, chiếm 3,5% tổng lượng nhà ở phát triển mới của thành phố trong giai đoạn này.

Số lượng các căn hộ hoàn thành chưa thể đáp ứng hết nhu cầu rất lớn về nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội, tuy nhiên đã giải quyết không nhỏ nhu cầu nhà ở của một bộ phận người thu nhập thấp và cán bộ công chức, viên chức có khó khăn về nhà ở trên địa bàn Thành phố.

1.2 Khó khăn, vướng mắc

- Thiếu nguồn cung loại hình nhà ở giá thấp, nhà ở xã hội, nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân, vẫn phòng kết hợp lưu trú;

- Thiếu nguồn cung loại hình nhà ở cho thuê: do người dân coi trọng sở hữu nhà ở. Khả năng chi trả về nhà ở cho thuê, nhu cầu nhà ở cho thuê là rất lớn nhưng hiện nay nguồn cung các dự án nhà ở cho thuê hầu như chưa có;

- Nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị: Việc cải tạo, xây dựng mới nhà ở thay thế chung cư cũ, di dời các hộ dân trên và ven kênh rạch vẫn còn hạn chế trong thời gian gần đây;

- Hạ tầng kỹ thuật nhà ở:

+ Hiện nay các khu đô thị mới hiện đại đã hình thành và tương đối hoàn chỉnh, đầy đủ hạ tầng, tiện ích trong phạm vi dự án. Tuy nhiên hạ tầng khu vực chưa được cải tạo, nâng cấp tương xứng, dẫn đến quá tải về hạ tầng chung.

+ Hiện nay tốc độ phát triển nhà ở dân tự xây rất lớn, nhu cầu sử dụng hạ tầng cao, tuy nhiên tốc độ cải tạo, nâng cấp hạ tầng chưa tương xứng với tốc độ phát triển nhà ở, vì vậy xảy ra tình trạng quá tải.

- Quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở sau xây dựng: Do nhận thức một số chủ sở hữu chưa hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ trong công tác quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở của tòa nhà dẫn đến còn nhiều bất cập.

2. Xu hướng phát triển nhà ở

- Tiếp tục phát triển nhà ở hộ gia đình dân tự xây do nhận thức người dân vẫn muốn sở hữu nhà ở;

- Tiếp tục phát triển mạnh nhà ở chung cư và giảm dần nhà ở thấp tầng trong các dự án phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở kết hợp kinh doanh tại khu vực các quận trung tâm và nội thành hiện hữu;

- Phát triển nhà ở tập trung, tăng mạnh tại các quận nội thành phát triển, các huyện ngoại thành và giảm dần tại khu vực nội thành trung tâm ;

- Diện tích bình quân 1 căn nhà ở thương mại cao nhất tại khu vực nội thành phát triển và giảm dần vào khu vực trung tâm;

- Diện tích bình quân 1 căn nhà dân tự xây cao nhất tại khu vực trung tâm hiện hữu và giảm dần ra khu vực ngoại thành;

- Xu hướng phát triển loại hình văn phòng kết hợp lưu trú do nhu cầu làm việc, lưu trú và khả năng chi trả của người lao động phù hợp với loại hình này.

Phần III NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

1. Dự báo về nhu cầu nhà ở của thành phố giai đoạn 2021 - 2030

Nhu cầu về nhà ở của thành phố giai đoạn 2020-2030 là 149,4 triệu m² sàn; trong đó giai đoạn 2020 – 2025 là 81,4 triệu m² sàn, giai đoạn 2026 – 2030 là 68 triệu m² sàn.

1.1. Nhu cầu nhà ở thấp tầng và chung cư cao tầng

Giai đoạn 2020 - 2025, dự báo nhu cầu nhà ở thấp tầng (*nhà ở trong dự án và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình*) là 48,9 triệu m² sàn và nhà ở chung cư cao tầng là 32,5 triệu m² sàn;

Giai đoạn 2026 - 2030, dự báo nhu cầu nhà ở thấp tầng (*nhà ở trong dự án và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình*) là 40,8 triệu m² sàn và nhà ở chung cư cao tầng là 27,2 triệu m² sàn.

1.2 Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Tổng diện tích sàn dự kiến đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội lũy kế đến năm 2025 là 20.130.539 m² sàn, đáp ứng chỗ ở cho 1.047.881 người.

1.3. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1.3.1 Dự kiến nguồn vốn

- Vốn đầu tư nhà ở thương mại: nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng;

- Vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân: nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình, cá nhân;

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, ngân hàng chính sách xã hội...và một phần từ Ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

1.3.2 Nhu cầu vốn

a) Dự kiến vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 419.900 tỷ đồng; trong đó, vốn đầu tư nhà ở thương mại là 219.200 tỷ đồng, vốn đầu tư nhà ở xã hội là 15.700 tỷ đồng (trong đó sử dụng vốn ngân sách chiếm khoảng 10% là 1.570 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước), vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình là 185.000 tỷ đồng.

b) Dự kiến vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 là 545.500 tỷ đồng; trong đó, vốn đầu tư nhà ở thương mại là 319.400 tỷ đồng, vốn đầu tư nhà ở xã hội là 21.800 tỷ đồng (trong đó sử dụng vốn ngân sách chiếm khoảng 5% là 1.090 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước), vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình là 204.300 tỷ đồng.

1.4. Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

Dự báo nhu cầu đất tăng thêm trên địa bàn thành phố trong giai đoạn 2021 - 2025 là 1.669 ha và trong giai đoạn 2026 - 2030 là 2.372 ha.

2. Dự báo nguồn cung nhà ở giai đoạn 2021-2030

2.1. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở thương mại

Các dự án đang triển khai có khả năng cung ứng 36,47 triệu m² sàn nhà ở, tương đương với 329.471 căn nhà, đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1,08 triệu người.

2.2. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở xã hội

Các dự án nhà ở xã hội đang triển khai có khả năng cung ứng khoảng 2,45 triệu m² sàn nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội có thu nhập thấp, đáp ứng 27.574 căn nhà ở xã hội.

2.3. Khả năng của người dân tự xây dựng nhà ở

Căn cứ tốc độ và xu hướng phát triển loại hình nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây giai đoạn 2011 - 2019, dự kiến khả năng tự xây dựng của người dân trong giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 380.937 căn nhà với tổng diện tích là 59.180.661 m² sàn nhà ở.

3. So sánh nhu cầu nhà ở và hiện trạng nguồn cung

Xem xét với nhu cầu nhà ở đã trình bày ở phần “Nhu cầu nhà ở”, lượng dự án trên đáp ứng được khoảng 39 triệu m²/86 triệu m² sàn nhu cầu (khoảng 45%). Vì vậy cần phải có giải pháp phát triển thêm khoảng 47 triệu m² sàn nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của 2 triệu người dân mới tại thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030.

Phần IV

ĐẶC THÙ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Nhà ở phát triển tự nhiên

Do Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm, động lực phát triển kinh tế của vùng Nam Bộ và của quốc gia nên thành phố có sức hút đầu tư rất lớn đối với các tập đoàn kinh tế, các công ty từ nhiều ngành nghề lĩnh vực. Do đó lượng lao động và nguồn lực tài chính liên tục gia tăng tại thành phố, tác động mạnh đến thị trường bất động sản, đặc biệt là cung, cầu nhà ở. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến sự gia tăng nhu cầu và khả năng thanh toán cho nhà ở cũng như tạo điều kiện phát triển nguồn cung ngày một dồi dào. Thành phố phát triển nhanh, mạnh cả về số lượng, chất lượng và các loại hình nhà ở.

2.1. Phát triển nhà ở ven kênh rạch

Do đặc thù địa hình của thành phố có nhiều nhiều kênh rạch nên có một nhóm nhà ở có xu hướng tập trung ven các kênh, rạch. Nhà ở ven kênh rạch khu vực nội thành hiện hữu tập trung chủ yếu tại các quận 4, 8 (tuyến kênh Đò - kênh Tẻ). Tại đây tập trung một số lượng đáng kể những hộ nghèo, cận nghèo sinh sống. Hình thành từ thời kỳ giao thông đường bộ ít ỏi, dân cư sống tạm bợ trên các tuyến kênh rạch để đi lại bằng thuyền. Đến nay những tuyến kênh rạch đã bị ô nhiễm, cản trở dòng chảy, tiêu thoát nước, vì vậy cần phải di dời, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các hộ dân đang sinh sống ven và trên kênh rạch.

2.2. Phát triển nhà ở mật độ cao tại các quận nội thành cũ

Do đặc thù thành phố hình thành và phát triển từ khu vực lõi trung tâm và các quận nội thành cũ, sau đó lan rộng dần ra các khu vực ngoại thành, vì vậy phát triển nhà ở cũng có xu hướng tập trung mật độ cao tại các khu vực trung tâm, sau đó giảm dần ra các quận nội thành phát triển và huyện ngoại thành để tận dụng hạ tầng sẵn có. Theo đó một bộ phận dân cư di chuyển ra các quận vùng ngoài để cải thiện điều kiện ở, nhiều nhà ở riêng lẻ mặt tiền được chuyên đổi xây dựng tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại hoặc cho thuê cửa hàng kinh doanh vì lợi thế địa điểm tạo khả năng sinh lời cao. Những ngôi nhà này chức năng ở ít được sử dụng.

2. Nhà ở phát triển đáp ứng nhu cầu xã hội

2.1. Nhà ở cho dân nhập cư các quận, huyện vùng ven các khu công nghiệp

Bộ phận người dân nhập cư từ các tỉnh về Thành phố sinh sống và làm việc được phân ra 2 nhóm chính là nhóm có mức sống cao, nhu cầu mua nhà ở để sinh sống và làm việc; nhóm có mức sống thấp, mua nhà ở giá thấp hoặc đi thuê nhà ở. Nhóm thứ nhất có xu hướng lựa chọn nhà ở theo dự án hoặc mua nhà ở riêng lẻ để tạo lập chỗ ở, tập trung chủ yếu tại các quận Thủ Đức, quận Bình Tân và quận 12. Nhóm thứ hai thường là lao động tự do, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp hoặc sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng. Nhóm này có thu nhập ban đầu tương đối thấp nên thường tìm đến nhà ở giá thấp (những căn nhà trong ngõ, hẻm, diện tích nhỏ, ...) hoặc nhà ở cho thuê để sinh sống và làm việc.

Khu vực huyện ngoại thành có xu hướng tăng dân số mạnh mẽ trong thời gian vừa qua, do đây là khu vực tập trung nhiều khu, cụm công nghiệp và có tốc độ đô thị hóa cao. Dân cư dịch chuyển về sinh sống và làm việc tại đây chủ yếu là những người lao động làm việc tại khu, cụm công nghiệp và những người nhập cư từ nông thôn lên thành thị.

2.2. Nhà ở cho dân cư dịch chuyển từ khu vực nội thành cũ ra các khu vực nội thành mới và ngoại thành

Người dân quận trung tâm và quận nội thành hiện hữu có xu hướng di chuyển nội thị sang khu vực nội thành phát triển. Bộ phận người dân dịch chuyển từ các quận trung tâm và quận nội thành có xu hướng lựa chọn nhà ở trong các khu đô thị và chung cư cao cấp, do xuất phát điểm mức sống của nhóm dân cư này tương đối cao, có nhu cầu ở tại những khu dân cư quy hoạch hiện đại, hạ tầng hoàn chỉnh, tiện nghi.

2.3. Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp, giá rẻ cho người thu nhập thấp và lao động cơ học dịch chuyển về thành phố

Lực lượng lao động trên địa bàn Thành phố chia làm 2 dạng, một phần không có trình độ chuyên môn kỹ thuật (65%) và một phần đã qua đào tạo chiếm

35% tổng số lao động Thành phố². Với tỷ lệ cơ cấu lao động như vậy, thu nhập bình quân/người của Thành phố hiện nay phân lớn vẫn ở mức thấp (có đến 75% lao động là người thu nhập thấp). Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển nhà ở, do khả năng tích lũy của người lao động thấp, khả năng tiếp cận nhà ở dự án cũng như cải tạo, xây mới nhà ở hiện hữu của họ rất khó khăn. Nhà ở giá thấp có thể là phương án phát triển nhà ở chính của Thành phố trong tương lai.

3. Nhà ở phát triển theo chức năng kinh tế xã hội

3.1. Phát triển nhà ở trung cấp, cao cấp cho chuyên gia, người lao động có thu nhập trên mức trung bình

Với phương hướng phát triển nguồn nhân lực dịch chuyển cơ cấu theo hướng phát triển trung tâm tri thức, phát triển công nghiệp công nghệ cao, các dịch vụ tài chính cao cấp, phân bổ lực lượng lao động mới này sẽ chủ yếu tại khu các quận phía Đông (Quận 2, Quận 9, Quận Thủ Đức) và các quận nội thành hiện hữu. Nguồn nhân lực trình độ trung bình trở lên vẫn tiếp tục dịch chuyển vào thành phố. Đây cũng là một đặc thù phát triển nhà ở, trong nguồn cung nhà ở sẽ có một bộ phận các dự án trung cấp, cao cấp nhằm đáp ứng cho nguồn nhân lực chất lượng cao này.

3.2. Phát triển nhà ở cho sinh viên

Trong số dân nhập cư, có một bộ phận là sinh viên. Những sinh viên này sau khi tốt nghiệp đã tìm việc làm tại Thành phố do nhiều nguyên nhân: thứ nhất, cơ hội việc làm của lao động có trình độ cao hơn; thứ hai, có nhiều cơ hội sử dụng chuyên môn hơn; thứ ba, cuộc sống ở đô thị thường có sức hút đối với giới trẻ. Đây chính là bộ phận nhập cư thường xuyên nhất, là nguồn bổ trợ chất lượng cho lực lượng lao động của Thành phố.

4. Đặc thù về nhu cầu xây dựng mới chỉnh trang đô thị

4.1. Chương trình thay thế chung cư cũ hư hỏng, xuống cấp

Thực hiện Chương trình hành động số 15-CTrHĐ/TU ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Thành ủy về chỉnh trang và phát triển đô thị; Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Kế hoạch Chỉnh trang và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố, giai đoạn 2016 – 2020 tại Quyết định số 5928/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2016. Từ năm 2016 đến cuối năm 2019, Thành phố đã tháo dỡ 09 chung cư và cải tạo, sửa chữa 116 chung cư. Tổng cộng cải tạo, sửa chữa hoặc đã tháo dỡ chuẩn bị khởi công xây dựng 125/237 chung cư, đạt tỷ lệ 52,74%, so với mục tiêu giai đoạn 2016 – 2020. Đã hoàn tất di dời 06/15 chung cư cấp D, chiếm tỷ lệ 40%. Trong giai đoạn 2021 – 2030, đây là một trong những đặc thù phát triển nhà ở của Thành phố.

4.2. Chương trình di dời nhà ở trên và ven kênh rạch

Dự kiến trong giai đoạn 2016 – 2020, tổng số bồi thường và di dời được là 7.231 căn, đạt tỷ lệ 36,2% so với chỉ tiêu đề ra tại Chương trình hành động số

² Nguồn: Báo cáo điều tra lao động việc làm năm 2016 – Tổng cục thống kê (2017)

15-CTrHĐ/TU. Đây là một đặc thù phát triển nhà ở của thành phố trong giai đoạn 2021 – 2030; ngoài việc phát triển những khu đô thị ven kênh rạch mới, thành phố cần đẩy mạnh công tác di dời nhà ở trên và ven kênh rạch đối với những khu dân cư cũ để giải quyết những bất cập và chỉnh trang diện mạo đô thị khang trang, hiện đại.

5. Cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại của đô thị đặc biệt

- Khu vực các quận nội thành phát triển có tỷ lệ đáp ứng hạ tầng so với quy hoạch thấp giảm khả năng tiếp cận tới những dự án phát triển nhà ở, tiếp cận quỹ đất phát triển dự án. Các dự án hạ tầng kết nối với khu nội thành trung tâm chậm ảnh hưởng khả năng giãn dân và giảm tải tập trung dân cư.

- Khu vực các quận nội thành hiện hữu, ngoại trừ Khu trung tâm hiện hữu, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội giảm do tốc độ phát triển hạ tầng không tương ứng gia tăng dân số và gia tăng nhà ở.

Phần V QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, CHỈ TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, Quy hoạch chung xây dựng thành phố một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại;

- Phát triển nhà ở, từng bước giải quyết căn cơ về nhu cầu nhà ở, đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số hàng năm của người lao động, công nhân, các hộ gia đình từ các địa phương khác đến Thành phố sinh sống, học tập và làm việc;

- Chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại là chủ yếu để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, chỗ đậu xe .v.v., với điều kiện đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và xã hội; Tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới;

- Khuyến khích bằng cơ chế và chính sách mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt đối với nhà ở xã hội. Thành phố bố trí vốn ngân sách phát triển nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua;

- Tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê đối với phân khúc nhà ở giá rẻ để giải quyết nhu cầu ở khá lớn của các đối tượng có thu nhập thấp tại đô thị, đặc biệt là các hộ

gia đình sống trên và ven kênh, rạch cần phải di dời, tái định cư hoặc trong các chung cư cũ, hư hỏng nặng, nguy hiểm cần phải sửa chữa, cải tạo, xây dựng mới;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Phát triển nhà ở cao tầng gắn với hệ thống giao thông ngầm, đường sắt trên cao tại khu vực trung tâm, khu vực nội thành hiện hữu.

2. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở về giá cả, vị trí, diện tích..., đảm bảo số lượng nhà ở để đáp ứng dân số tăng nhanh của thành phố;

- Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chính trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu; xây dựng mới thay thế chung cư cũ; di dời nhà ở ven và trên kênh rạch được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của thành phố, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thành phố bố trí vốn ngân sách phát triển nhà ở xã hội để cho các đối tượng thu nhập thấp, đặc biệt khó khăn, không đủ khả năng chi trả thuê, thuê mua;

- Tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê để đáp ứng nhu cầu ở và khả năng chi trả của các đối tượng thu nhập thấp; Phát triển đa dạng về hình thức thanh toán như thuê, thuê mua, mua; ưu tiên, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư; phát triển ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp, giá rẻ cho các đối tượng thu nhập thấp;

- Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật – giao thông và hạ tầng xã hội; hạ tầng đi trước, đầu tư hạ tầng vào những vùng trống, để giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất. Phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh, đường vành đai liên kết vùng, hệ thống đường sắt trên cao; gắn liền với quy hoạch kinh tế - xã hội của thành phố, khu vực, vùng, miền; phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng. Phát triển hạ tầng đường hành lang ven kênh rạch, ngăn ngừa tái diễn tình trạng nhà ở ven kênh rạch;

- Tăng diện tích cây xanh, hạn chế phát triển nhà ở tại các khu vực đang chịu tác động của biến đổi khí hậu, đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu; hình thành các khu đô thị ven kênh rạch;

- Ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý, phát triển nhà ở và dịch vụ đô thị; ứng dụng công nghệ vật liệu xây dựng mới nhằm tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững;

- Từng bước đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, để tạo lập các quỹ đất phát triển dự án nhà ở tại các huyện ngoại thành, ưu tiên tạo điều kiện để phát triển các dự án nhà ở giá rẻ, đồng bộ hạ tầng, phục vụ đại bộ phận người lao động dịch cư đến thành phố;

- Thường xuyên tổng kết công tác phát triển nhà ở từ thực tiễn của thành phố, từ đó nhận diện các bất cập từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển nhà ở, kiến nghị điều chỉnh chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn; nhằm thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực phát triển nhà ở.

3. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030

3.1 Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân

- Đến năm 2025, tổng diện tích sàn nhà ở của thành phố đạt được 237,3 triệu m² sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người của Thành phố là 23,5 m²/người (quy mô dân số dự kiến vào cuối năm 2025 là 10,1 triệu người)

- Đến năm 2030, tổng diện tích sàn nhà ở của thành phố đạt được 295 triệu m² sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người của Thành phố là 26,5 m²/người (quy mô dân số dự kiến vào cuối năm 2030 là 11,1 triệu người)

3.2 Chỉ tiêu phát triển nhà ở tăng thêm theo loại nhà

a. Nhà ở xã hội

Giai đoạn 2021 –2030, dự kiến phát triển khoảng 4 triệu m² sàn; trong đó, giai đoạn 2021-2025 dự kiến phát triển khoảng 1,8 triệu m² sàn; giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát triển khoảng 2,2 triệu m² sàn.

b. Nhà ở thương mại

Giai đoạn 2021 - 2030, dự kiến phát triển 45,2 triệu m² sàn; trong đó, giai đoạn 2021 – 2025 dự kiến phát triển 19,7 triệu m² sàn; giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến phát triển 25,5 triệu m² sàn.

c. Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây

Giai đoạn 2021 – 2030, dự kiến phát triển 59,2 triệu m² sàn; trong đó, giai đoạn 2021 – 2025 là 29,2 triệu m² sàn và giai đoạn 2026 – 2030 là 30 triệu m² sàn.

4. Giải pháp phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025

4.1 Nhóm giải pháp phát triển nhà ở nói chung

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030; Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 và hàng năm.

Sở Xây dựng phối hợp với các sở ngành, quận, huyện tiếp tục rà soát, cập nhật danh mục, tiến độ các dự án nhà ở đang triển khai thực hiện để theo dõi công bố công khai thông tin và theo dõi, thúc đẩy triển khai thực hiện để đảm bảo đồng bộ, tương ứng với việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phù hợp với định hướng Chương trình phát triển nhà ở.

4.2 Nhóm giải pháp theo từng loại hình nhà ở

a. Nhà ở thương mại

- Khuyến khích chủ đầu tư áp dụng các loại công nghệ mới trong thi công và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp;
- Giải quyết các khó khăn vướng mắc cho Nhà đầu tư trong việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch, phê duyệt hoặc thỏa thuận tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;
- Tổ chức nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng, tái cơ cấu hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.
- Ban hành các cơ chế tăng cường hợp tác quốc tế; thu hút, hỗ trợ tài chính nhằm tăng tính khả thi, đẩy mạnh việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hình thức đối tác công tư (PPP) và bổ sung vào danh mục các dự án kêu gọi đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) của Thành phố.

b. Nhà ở xã hội

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê;
- rà soát, bố trí quỹ đất 20% đất ở trong các dự án nhà ở thương mại trên 10 ha, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho Thành phố;
- Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng các quỹ đất nhà nước trực tiếp quản lý do các doanh nghiệp đang sử dụng làm nhà xưởng sản xuất tại các quận huyện thuộc diện phải di dời vào các khu công nghiệp; quỹ đất do các cơ quan nhà nước hiện đang quản lý thuộc diện sắp xếp lại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; Thành phố trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện xây dựng theo hình thức BT thanh toán bằng quỹ đất;
- Sử dụng hiệu quả nguồn thu từ việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị dưới 10ha, thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Ưu tiên bố trí vốn ngân sách, tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại thành dọc các trục giao thông công cộng, đặc biệt là các tuyến Metro, các tuyến vành đai để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định để các nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn xã hội hóa xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, quản lý và khai thác theo quy định;

- Bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, chỉ để giải quyết cho các hộ gia đình đặc biệt khó khăn về nhà ở, không thể thuê nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng;

- Tăng cường năng lực tài chính cho Quỹ phát triển nhà ở Thành phố để thực hiện đầy đủ chức năng đầu tư và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố;

- Khuyến khích đầu tư xây dựng, phát triển loại hình ký túc xá tư nhân dành cho sinh viên gần các cơ sở đào tạo đảm bảo theo quy định hiện hành.

c. Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây

- Cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng;

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ giao Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thống nhất sử dụng bản vẽ theo dạng sơ đồ nhà đất để người dân có thể sử dụng 01 bản vẽ cho 02 thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

d. Nhà ở nằm trong chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị

* Di dời nhà ở trên và ven kênh rạch:

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và hoàn thiện các chính sách để thu hút các nguồn lực, xây dựng các cơ chế đặc thù khuyến khích thu hút đầu tư, đặc biệt là các nguồn vốn xã hội hóa để chỉnh trang đô thị. Tiếp tục hoàn thiện và thực hiện các nhóm giải pháp trọng tâm xây dựng chính sách chung thu hút các nguồn lực chỉnh trang và phát triển đô thị trong nhiệm kỳ 2015 – 2020 đã đề ra.

* Cải tạo, đầu tư xây dựng mới thay thế chung cư cũ

- Kiến nghị Chính phủ chấp thuận cho chủ đầu tư được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với phần diện tích còn lại tại tòa nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung hoặc sở hữu Nhà nước mà trước đây Nhà nước không phân bổ vào diện tích bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho các hộ dân (*hành lang, cầu thang, lối đi chung, ...*).

- Tổ chức vận động, tuyên truyền giải thích cho các hộ dân sống trong chung cư cũ nhận thức và hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, qua đó đồng tình, ủng hộ trong việc cải tạo, sửa chữa chung cư cũ.

- Xem xét, điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với các chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng.

4.3. Nhóm giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực

a. Khu vực trung tâm hiện hữu (bao gồm Quận 1 và Quận 3)

- Ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch như dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, v.v. cho các dự án cải tạo, xây dựng mới thay thế chung cư cũ trước 1975;

- Hạn chế phát triển các dự án mới đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng đến năm 2025 nếu chưa có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng đảm bảo và phù hợp.

b. Khu vực 11 quận nội thành hiện hữu (bao gồm các Quận 4, 5, 6, 8, 10, 11, Tân Bình, Tân Phú, Phú Nhuận, Gò Vấp và Bình Thạnh)

- Tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại.

- Tập trung hoàn thiện các dự án dở dang, ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch như dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, v.v. cho các dự án cải tạo, xây dựng mới thay thế các chung cư cũ trước 1975; các dự án cải tạo, chỉnh trang nhà ở ven kênh rạch;

- Đối với các quận 4, 5, 6, 11, quận Phú Nhuận (là những quận có dân số giảm trong 10 năm trở lại đây), hạn chế chấp thuận chủ trương thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư cao tầng nếu chưa có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng đảm bảo và phù hợp.

- Đối với quận 8, quận 10, quận Bình Thạnh, Tân Bình, Tân Phú, Gò Vấp đây mạnh phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để kêu gọi đầu tư dự án nhà ở tại những khu vực có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng đảm bảo và phù hợp.

c. Khu vực 6 quận nội thành phát triển (bao gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Thủ Đức và Bình Tân)

- Ưu tiên phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư cao tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn (như tuyến Metro số 1 tại các Quận 2, Thủ Đức, Quận 9) hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng;

- Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội;

- Hạn chế chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới nếu chưa có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo.

d. Khu vực 5 huyện ngoại thành (bao gồm các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè và Cần Giờ)

- Ưu tiên phát triển nhà theo dự án tại các thị trấn, khu dân cư nông thôn và khu vực đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với những tuyến giao thông chính;

- Ưu tiên phát triển các khu du lịch ở kết hợp sinh thái nghỉ dưỡng, khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh;

- Tập trung tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để thực hiện trong giai đoạn 2021-2025, đồng thời khai thác hiệu quả hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường Metro, vành đai, v.v.;

- Không phát triển các dự án mới đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

4.4 Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt hạ tầng kỹ thuật và xã hội;

- Từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại;

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê

- Cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian.

- Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở

- Giải pháp nâng cao chất lượng nhà ở: Tổ chức điều tra, rà soát danh sách nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn thành phố. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức nghiên cứu, xây dựng chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng đặc biệt khó khăn, đảm bảo người dân có nhà ở an toàn, chống chịu được với thiên tai và biến đổi khí hậu.

- Giải pháp về quỹ đất: Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

4.5 Nhóm giải pháp quản lý, vận hành dự án sau đầu tư

a. Về đầu tư xây dựng khu dân cư mới

- Khẩn trương xây dựng và ban hành chương trình phát triển đô thị thành phố.

- Tăng cường kiểm soát phát triển đối với hệ thống khu dân cư mới theo chương trình phát triển đô thị thành phố, chương trình phát triển nhà ở thành phố, kế hoạch phát triển nhà ở thành phố.

- Ban hành bộ thủ tục hướng dẫn thủ tục cho từng nhóm đối tượng dự án phát triển nhà ở: nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, ... trên cơ sở các quy định được nêu tại các luật, nghị định, thông tư và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan khác trong các lĩnh vực: phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng, đầu tư, đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, xây dựng – kiến trúc, ...

- Xây dựng và áp dụng thí điểm hoặc nhân rộng các cơ chế huy động nguồn lực (đất đai và tài chính) trong đầu tư xây dựng khu dân cư mới, đảm bảo nguyên tắc “chia sẻ trách nhiệm giữa nhà nước và nhà đầu tư” và “tạo nguồn lực trên gắn quyền lợi với trách nhiệm” trong đầu tư xây dựng các khu dân cư mới.

b. Về quản lý sau đầu tư xây dựng khu dân cư mới

- Xây dựng và ban hành quy chế bàn giao và tiếp nhận các công trình kết cấu hạ tầng của khu dân cư mới trên địa bàn thành phố.
- Xây dựng và ban hành quy chế quản lý vận hành khu dân cư mới trên địa bàn thành phố.
- Tăng cường kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng khu dân cư mới, chú trọng việc áp dụng các biện pháp kinh tế và biện pháp khuyến khích.

4.6 Nhóm giải pháp về tư vấn và hợp tác đầu tư

a. Giải pháp về tư vấn

Hợp tác với các tổ chức cộng đồng, đặc biệt là các tổ chức phi chính phủ, trong việc tư vấn phát triển nhà ở cho những người có thu nhập thấp, liên quan đến các khía cạnh khác nhau như: xây dựng, vốn vay, việc làm... cho người dân.

b. Giải pháp về hợp tác đầu tư

- Hợp tác với Compass Housing Services để xây dựng mô hình PPP nhà ở xã hội thí điểm tại thành phố Hồ Chí Minh;
- Hợp tác với Surbana Jurong Private Limited để học hỏi kinh nghiệm phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị tại Singapore;
- Hợp tác với Tập đoàn nhà đất Hàn Quốc (LH) để học hỏi mô hình xây dựng, đầu tư và quản lý nhà ở xã hội đã được Chính phủ Hàn Quốc thực hiện.

Phần V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các Sở, Ban ngành

1.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức nghiên cứu, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030; Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 và hàng năm.

- Phối hợp với các sở ngành, quận, huyện tiếp tục rà soát, cập nhật danh mục, tiến độ các dự án nhà ở đang triển khai thực hiện để theo dõi công bố công khai thông tin (theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở) và theo dõi, thúc đẩy triển khai thực hiện để đảm bảo đồng bộ, tương ứng với việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phù hợp với định hướng Chương trình phát triển nhà ở.

- Tiếp tục hỗ trợ chủ đầu tư các dự án nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư tiếp tục thực hiện

đầy đủ các thủ tục đầu tư xây dựng để đủ điều kiện khởi công, đảm bảo theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tiếp tục theo dõi, hỗ trợ các chủ đầu tư các dự án đang triển khai thi công xây dựng, đảm bảo tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, khuyến khích chủ đầu tư áp dụng các loại công nghệ mới, xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở;

- Chủ trì phối hợp với các sở ngành tiếp tục thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo cơ chế “Một cửa liên thông điện tử”; Xây dựng Quy trình, Bộ thủ tục hành chính trong công tác cấp Giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng, giảm từ 03 thủ tục thuộc nhóm thủ tục: thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật/thiết kế bản vẽ thi công và cấp Giấy phép xây dựng, còn 1 thủ tục hành chính là cấp Giấy phép xây dựng.

- Tiếp tục giải quyết khó khăn vướng mắc cho Nhà đầu tư trong việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch, phê duyệt hoặc thỏa thuận tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Thông qua Tổ Chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố, tiếp tục tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận chủ đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành, phù hợp với Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các quận huyện và các cơ quan đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện xây dựng theo quy hoạch, gắn với thực hiện các chính sách về đất, nhà ở, để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững, gắn với việc thu hút đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình nhà ở, các khu đô thị mới;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các Sở ngành có liên quan xây dựng quy trình, thủ tục thẩm định giá nhà ở xã hội và hướng dẫn chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội trong việc bán, cho thuê, thuê mua;

- Hợp tác với các tổ chức cộng đồng, đặc biệt là các tổ chức phi chính phủ, trong việc tư vấn phát triển nhà ở cho những người có thu nhập thấp, liên quan đến các khía cạnh khác nhau như: xây dựng, vốn vay, việc làm... cho người dân;

- Rà soát, bố trí quỹ đất 20% đất ở trong các dự án nhà ở thương mại trên 10 ha, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho Thành phố; trong trường hợp chủ đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao Quỹ Phát triển nhà ở thành phố để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng các quỹ đất nhà nước trực tiếp quản lý do các doanh nghiệp đang sử dụng làm nhà xưởng sản xuất tại các quận huyện thuộc diện phải di dời vào các khu công nghiệp; quỹ đất do các cơ quan nhà nước hiện đang quản lý thuộc diện sắp xếp lại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở

hữu nhà nước; Thành phố trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện xây dựng theo hình thức BT thanh toán bằng quỹ đất;

- Tăng cường năng lực của Trung tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng, tái đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

- Tiếp tục khuyến khích đầu tư xây dựng, phát triển loại hình ký túc xá tư nhân dành cho sinh viên gần các cơ sở đào tạo đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan tiếp tục hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện trong việc cấp Giấy phép xây dựng cho các hộ gia đình, cá nhân một cách đơn giản, thuận lợi nhưng đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Nghiên cứu và triển khai các cơ chế, chính sách, tập trung nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội để thúc đẩy phát triển nhà ở (theo Nghị quyết số 54/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố).

- Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại từng khu vực dự kiến phát triển nhà ở.

- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan, tiếp tục kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập liên quan đến việc phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở riêng lẻ và nhà ở nằm trong chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố, đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành.

1.2 Sở Quy hoạch - Kiến trúc

- Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy chuẩn địa phương cho các khu vực diện tích nhỏ, thấp tầng;

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện liên quan đến thủ tục đất đai và xây dựng trong các khu vực quy hoạch chức năng sử dụng đất hỗn hợp và dân cư xây dựng mới.

1.3 Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố kế hoạch tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại thành, ưu tiên quỹ đất dọc các trục giao thông công cộng, đặc biệt là các tuyến Metro, các tuyến vành đai để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở theo chương trình của Thành phố.

1.4 Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của Luật Đầu tư, đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành (Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản,...),

phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các cơ chế tăng cường hợp tác quốc tế; thu hút, hỗ trợ tài chính nhằm tăng tính khả thi, đẩy mạnh việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hình thức đối tác công tư (PPP) và bổ sung vào danh mục các dự án kêu gọi đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) của Thành phố.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, chỉ để giải quyết cho các hộ gia đình đặc biệt khó khăn về nhà ở, không thể thuê nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng.

1.5 Sở Tài chính

- Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sử dụng hiệu quả nguồn thu từ việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị dưới 10ha, thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo quy định của pháp luật hiện hành; đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, giải quyết cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở do không thuê được nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng; hoặc bổ sung cho Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố để đầu tư phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

1.6 Sở Giao thông vận tải

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn đảm bảo đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất, phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố.

- Chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận, huyện triển khai thực hiện việc đánh giá tác động giao thông đô thị hoặc thỏa thuận đầu nối giao thông trước khi thẩm định các đồ án quy hoạch; các hồ sơ thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng đối với các công trình xây dựng tập trung đông người có nguy cơ gây ùn tắc giao thông.

1.7 Sở Khoa học và Công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

- Khuyến khích áp dụng các loại công nghệ mới, xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở;

- Tổ chức nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng, tái cơ cấu hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

1.8. Quỹ Phát triển nhà ở

- Nghiên cứu và đề xuất cơ chế, chính sách mới để hỗ trợ cho người thu nhập thấp có nhà ở; tìm kiếm những đối tác từ các tổ chức phi chính phủ, phi lợi nhuận hỗ trợ thành phố trong phát triển nhà ở cho người nghèo ở các khía cạnh khác nhau như: xây dựng, vốn vay, quản trị, việc làm... góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân;

- Mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê đạt chuẩn theo quy định;

- Điều chỉnh phương thức tài chính cho vay theo điều kiện của các hộ gia đình thu nhập thấp.

- Xây dựng đề án Tăng cường năng lực tài chính cho Quỹ phát triển nhà ở để thực hiện đầy đủ chức năng đầu tư và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận (huyện)

- Theo dõi tiến độ các dự án phát triển nhà ở, cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn để báo cáo Sở Xây dựng định kỳ hàng quý, hàng năm hoặc theo yêu cầu để tổng hợp, theo dõi.

- Tiếp tục rà soát, xây dựng kế hoạch hàng năm và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn theo kế hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc tiếp tục hoàn thiện các đồ án quy hoạch phân khu 1/2000, làm cơ sở cho việc công khai thông tin các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc một cách nhanh chóng, thuận lợi.

- Tiếp tục cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng; Tiếp tục triển khai thực hiện Quy trình dịch vụ công trực tuyến mức độ 3 về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn; nhanh chóng lập quy chế quản lý xây dựng các khu vực để người dân thuận lợi và nhanh chóng hơn trong việc xin phép xây dựng.

- Rà soát hiện trạng các khu vực dân cư, đánh giá một cách toàn diện các mặt kinh tế - xã hội để điều chỉnh quy hoạch, phát triển đô thị phù hợp; Xác định ranh các dự án dự kiến chỉnh trang, xây dựng mới, phát triển nhà ở cao tầng để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện sau năm 2020.

- Tổ chức đấu thầu lựa chọn các nhà đầu tư, ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở chung cư cao tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn nằm trên 6 quận nội thành phát triển (Quận 2, 7, 9, 12, Thủ Đức và Bình Tân) theo quy hoạch để thay thế các khu vực nhà ở cũ, xuống cấp.

- Ủy ban nhân dân các quận có chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975 phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp, các đoàn thể chính trị xã hội phát huy vai trò, trách nhiệm trong việc tổ chức vận động, tuyên truyền giải thích cho các hộ dân sống trong chung cư cũ nhận thức và hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình, đồng tình, ủng hộ trong việc cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ.

- Tiếp tục thực hiện ủy quyền, phân công cho Ủy ban nhân dân quận thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến thủ tục đầu tư cải tạo, sửa chữa chung cư cũ, xây dựng chung cư mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước 1975 trên địa bàn thành phố theo Quyết định số 1017/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố; Xem xét, điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với các chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng cần xây dựng mới theo các tiêu chí đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại văn bản số 2315/UBND-ĐT ngày 21 tháng 4 năm 2017.