

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **996** /QĐ-TTg Hà Nội, ngày **19** tháng 6 năm 2014

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội  
giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;

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

Căn cứ Quyết định số 490/QĐ-TTg ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06 tháng 7 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 03 tháng 7 năm 2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội Khóa XIV, kỳ họp thứ 7 về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 79/TTr-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030 với những nội dung chính sau đây:

#### **I. QUAN ĐIỂM**

1. Tuân thủ các quan điểm về phát triển nhà ở quy định tại 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 và tầm nhìn đến năm 2030.

2. Quy hoạch, kế hoạch phát triển các khu đô thị, nhà ở phải phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và yêu cầu xây dựng Thủ đô văn minh, hiện đại; ưu tiên đầu tư xây dựng các khu đô thị, nhà ở hiện đại, thuận tiện ở ngoại thành, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp được cải tạo, xây dựng lại nhằm bảo đảm an toàn cho người sử dụng và mỹ quan đô thị. Việc cải tạo, xây dựng phải tuân thủ quy định về độ cao, mật độ dân cư, mật độ xây dựng theo quy hoạch.

4. Việc cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 phải bảo đảm bảo tồn, phát huy giá trị kiến trúc theo quy định của pháp luật.

5. Dành tỷ lệ đất ở hợp lý trong tổng số đất đai quy hoạch phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội đảm bảo nguồn cung phù hợp với nhu cầu nhà ở trong từng giai đoạn và phát triển ổn định thị trường bất động sản

#### **II. MỤC TIÊU**

##### **1. Mục tiêu đến năm 2015:**

a) Các chỉ tiêu về nhà ở:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 23,1m<sup>2</sup>/người (diện tích nhà ở tối thiểu 6,5 m<sup>2</sup>/người), trong đó khu vực đô thị 26,6 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn 20,0 m<sup>2</sup>/người.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 89,7% (năm 2011 tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố là 88,6%); giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống còn 0,05%.

- Tổ chức triển khai thực hiện công tác phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

+ Đầu tư xây dựng khoảng 540.000 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng 41.000 chỗ ở cho sinh viên;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 1.600.000 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng chỗ ở cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 1.800.000 m<sup>2</sup> sàn, tương đương 20.000 căn hộ nhà ở xã hội cho người có công với cách mạng; cán bộ, công chức, viên chức, trong cơ quan hành chính sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sĩ quan, hạ sĩ quan, chiến sĩ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu; người có thu nhập thấp và người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị; đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 1.400 m<sup>2</sup> sàn nhà ở công vụ.

- Đầu tư xây dựng bao gồm cả hình thức mua nhà ở thương mại theo Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ khoảng 1.600.000 m<sup>2</sup> sàn căn hộ để bố trí tái định cư khoảng 20.000 căn hộ.

- Hoàn thành việc hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo ở khu vực nông thôn giai đoạn 2 (theo chuẩn nghèo mới).

- Tạm dừng phát triển nhà ở thương mại trong khu vực nội đô lịch sử đối với các dự án chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án. Thực hiện rà soát các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đã được chấp thuận, cho phép đầu tư trên toàn địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật để xác định các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần điều chỉnh, các dự án tạm dừng, các dự án phải dừng.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 80%.

- Tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách đạt 20%.

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 2.318,1 ha.

b) Nguồn vốn ngân sách thực hiện:

Vốn đầu tư từ ngân sách Thành phố và Trung ương để đầu tư nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên, nhà ở tái định cư; hỗ trợ hộ nghèo có khó khăn về nhà ở khoảng 6.744,6 tỷ đồng (chiếm 3,6% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2015), cụ thể như sau:

- Nguồn vốn ngân sách Trung ương đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên khoảng 2.288 tỷ đồng;

- Nguồn vốn ngân sách đầu tư thiết bị nội thất nhà ở sinh viên được đầu tư bằng trái phiếu Chính phủ khoảng 198,5 tỷ đồng;

- Nguồn vốn ngân sách hỗ trợ cho đầu tư xây dựng nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn khoảng 6,0 tỷ đồng;

- Nguồn vốn ngân sách đầu tư xây dựng nhà ở công vụ khoảng 18,5 tỷ đồng;

- Nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư khoảng 4.233,6 tỷ đồng.

## **2. Mục tiêu đến năm 2020:**

### **a) Các chỉ tiêu về nhà ở:**

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 26,3m<sup>2</sup>/người (diện tích nhà ở tối thiểu 8,5 m<sup>2</sup>/người), trong đó khu vực đô thị 29,1 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn 22,1 m<sup>2</sup>/người.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 91,2%; hoàn thành việc xóa nhà tạm, nhà ở đơn sơ.

- Tổ chức triển khai thực hiện công tác phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

+ Đầu tư xây dựng khoảng 800.000 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng 130.000 chỗ ở cho sinh viên;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 3.000.000 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng 400.000 chỗ ở cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 2.223.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng 32.000 căn hộ cho người có công với cách mạng; cán bộ, công chức, viên chức, trong cơ quan hành chính sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sĩ quan, hạ sĩ quan, chiến sĩ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu; người có thu nhập thấp và người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị; đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 2.100 m<sup>2</sup> nhà ở công vụ;

+ Đầu tư xây dựng khoảng 2.400.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở tái định cư, tương ứng 30.000 căn hộ.

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật; tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 90%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội đạt 30%.

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 3.837,8 ha.

b) Nguồn vốn ngân sách thực hiện:

Vốn đầu tư từ ngân sách Thành phố để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư khoảng 6.968,2 tỷ đồng (chiếm 1,69% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020), cụ thể như sau:

- Nguồn vốn ngân sách hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê khoảng 590,0 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách đầu tư xây dựng nhà ở công vụ khoảng 27,8 tỷ đồng.

- Nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư khoảng 6.350,4 tỷ đồng.

### 3. Định hướng đến năm 2030

Tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, thỏa mãn nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Thành phố đề xuất những cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xanh sạch, hiện đại, bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là 31,5m<sup>2</sup>/người (diện tích nhà ở tối thiểu 12,6 m<sup>2</sup>/người), trong đó khu vực đô thị 33,8 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn 27,1 m<sup>2</sup>/người; tiếp tục thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở đã có.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 93,2%.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 90%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội đạt 30%.

- Vốn đầu tư từ ngân sách địa phương khoảng 9.505,8 tỷ đồng (chiếm 1,12% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2030);

- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 5.534,2 ha.

### III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội:

a) Kiểm tra, rà soát, phân loại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đã được chấp thuận, cho phép đầu tư và số liệu về tồn kho bất động sản, xác định các dự án phải điều chỉnh, dừng, tạm dừng hoặc tiếp tục triển khai. Không cho phép triển khai các dự án không tuân thủ pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, không phù hợp quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố và không có đủ điều kiện hạ tầng để đáp ứng nhu cầu tối thiểu về dịch vụ đô thị. 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.

b) Rà soát quỹ đất 20% tại các khu đô thị, có biện pháp bảo đảm các dự án được triển khai đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

c) Khẩn trương tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và hoàn thành chậm nhất vào quý IV năm 2014; công khai các đồ án về quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu,

quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quản lý quy hoạch, kiến trúc nhà ở đô thị theo quy định của pháp luật.

d) Xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển các loại nhà ở hàng năm và các năm trong từng giai đoạn. Dành nguồn lực thích đáng của Thành phố đầu tư phát triển nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho thuê và hỗ trợ nhà ở tại khu vực nông thôn, đồng thời áp dụng các phương thức thực hiện linh hoạt đầu tư phát triển nhà ở tái định cư như: đầu tư trực tiếp, đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT), mua nhà ở thương mại. Tạo điều kiện thu hút sự tham gia các thành phần kinh tế, các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố.

đ) Thực hiện điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ theo quy định của pháp luật, đảm bảo quy chuẩn, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và tiêu chuẩn thiết kế chung cư cao tầng và bảo đảm yêu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Phát triển nhà ở tái định cư theo các hình thức đầu tư xây dựng trực tiếp, đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao, mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư.

e) Công khai các danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở thương mại trên phương tiện thông tin đại chúng để các chủ đầu tư đăng ký tham gia đầu tư xây dựng, để người dân biết, thực hiện các quyền và giám sát cộng đồng theo quy định của pháp luật.

g) Tăng cường công tác thẩm định, kiểm tra, giám sát bảo đảm chất lượng nhà và tỷ lệ nhà chung cư và tỷ lệ nhà ở cho thuê đúng mục tiêu của chương trình.

h) Thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện chính sách tài chính về nhà ở theo quy định của pháp luật.

i) Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

k) rà soát các thủ tục hành chính và cơ chế chính sách trong lĩnh vực đầu tư, quy hoạch kiến trúc, quản lý đất đai, cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tạo điều kiện hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch và các chủ đầu tư triển khai các dự án phát triển nhà ở.

l) Thực hiện cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác trên địa bàn, đảm bảo an toàn cho người sử dụng và mỹ quan đô thị; đảm bảo 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 trên địa bàn theo mục tiêu Thành phố đã đề ra.

m) Ưu tiên đầu tư và huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở, hiện đại, thuận tiện ở ngoại thành, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

n) Tổ chức tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân;

o) Tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030, định kỳ hàng năm báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ; tổ chức tổng kết thực hiện chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030;

2. Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan thực hiện các nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011; phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030.

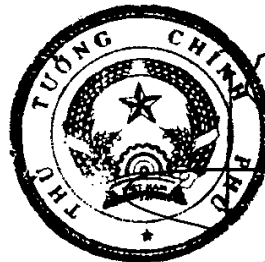
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Thành ủy, HẸND thành phố Hà Nội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b). 45

**THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**