

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2022

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 về Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 và định hướng đến năm 2045; số 996/QĐ-TTg ngày 19 tháng 6 năm 2014 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2021 của HĐND Thành phố về việc thông qua Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022;

Căn cứ Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 302/TTr-SXD(PTĐT) ngày 31 tháng 10 năm 2022.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2022.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng (đề b/cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố (đề b/cáo);
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Các Sở: XD, KHĐT, QHKT, TNMT, TC, CT, LĐT&XD, GDĐT;
- BQL các khu CN&CX TP, Quỹ ĐTPT TP;
- Cục Thuế TP, Cục Thống kê TP;
- Liên đoàn LĐ TP; Ngân hàng CSXH TP;
- UBND các quận, huyện, thị xã;
- VPUBTP: CVP, PCVP V.T.Anh, TH, ĐT;
- Lưu: VT.

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



Dương Đức Tuấn



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

KẾ HOẠCH

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI NĂM 2022

(Ban hành kèm theo Quyết định số 5320/QĐ-UBND ngày 29 / 12 /2022 của UBND thành phố Hà Nội)

I. KẾT QUẢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ NĂM 2021

1. Các kết quả chính phát triển nhà ở theo Kế hoạch

Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 đã được UBND Thành phố phê duyệt mang tính chất tạm thời tại Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021; trong đó xác định mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2021 khoảng **5.267.000 m²** sàn nhà ở, cụ thể:

- Nhà ở xã hội khoảng: **88.000 m²** sàn;
- Nhà ở tái định cư khoảng: **106.000 m²** sàn;
- Nhà ở thương mại khoảng: **573.000 m²** sàn.
- Nhà ở công vụ **0 m²** sàn.
- Nhà ở riêng lẻ khoảng: **4.500.000 m²** sàn.

1.1. Kết quả phát triển nhà ở Thành phố năm 2021 theo các chỉ tiêu đã đề ra tại Kế hoạch:

Mục tiêu và kết quả thực hiện	Nhà ở xã hội (m ² sàn)	Nhà ở tái định cư (m ² sàn)	Nhà ở thương mại (m ² sàn)	Nhà ở riêng lẻ (m ² sàn)
Mục tiêu Kế hoạch 2021	88.000	106.000	573.000	4.500.000
Kết quả thực hiện 2021	88.211	32.320	318.233	4.500.000
Chênh lệch so với Kế hoạch (+/-)	+211	-73.680	-254.767	0
Đánh giá	Đạt	Chưa đạt	Chưa đạt	Đạt

- Về tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoàn thành trong năm 2021 đã đạt 92,8% (5.012 căn hộ chung cư, 391 căn nhà thấp tầng), đáp ứng theo mục tiêu đã được xác định tại Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố (90%).

- Về tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án đầu tư nhà ở xã hội: Trên cơ sở tổng hợp kết quả hoàn thành 02 dự án đầu tư nhà ở xã hội trong năm 2021, tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê là 30% đáp ứng theo mục tiêu đã được xác định tại Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố (30%).

1.2. Kết quả phát triển nhà ở xã hội

Trên địa bàn Thành phố có **55 dự án** đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, gồm: 04 dự án đã hoàn thành, 46 dự án đang triển khai và 05 dự án khu nhà ở xã hội tập trung đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư, cụ thể:

- Năm 2021 và 10 tháng đầu năm 2022: **04 dự án** đã hoàn thành với **329.135 m2 sàn** nhà ở xã hội, 3.900 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: 03 dự án với khoảng 198.915 m2 sàn, 2.730 căn hộ;

- **46 dự án** đang triển khai với khoảng **2.900.000 m2** sàn nhà ở xã hội, trong đó:

+ Nhà sinh viên (ký túc xá): 0 dự án;

+ Nhà ở cho công nhân: 06 dự án với khoảng 186.696 m2 sàn nhà ở;

+ Nhà ở phục vụ các đối tượng theo Điều 49 của Luật Nhà ở: 42 dự án với khoảng 2.687.984 m2 sàn.

- **05 dự án** khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư với khoảng 2,5 triệu m2 sàn; trong đó đang nghiên cứu lập đề xuất chủ trương đầu tư dự án phục vụ công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với 02 khu đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và chuẩn bị tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với 03 khu còn lại chưa được phê duyệt quy hoạch và các thủ tục tiếp theo.

1.3. Kết quả phát triển nhà ở tái định cư

- Năm 2021 và 10 tháng đầu năm 2022: **04 dự án** đã hoàn thành với 1.636 căn hộ, **130.880 m2 sàn** nhà ở.

- **17 dự án** đang triển khai, đã có quyết định chủ trương đầu tư với khoảng 8.596 căn hộ, tương đương khoảng **686.762 m2 sàn** nhà ở; 04 dự án dự kiến đầu tư xây dựng mới với khoảng 3.617 căn hộ, tương đương khoảng 289.360 m2 sàn.

- Đối với 14 dự án đầu tư nhà ở thương mại phục vụ tái định cư thực hiện theo cơ chế đặt hàng: để đảm bảo quyền lợi cho các nhà đầu tư, tránh rủi ro về pháp lý, bổ sung quỹ nhà tái định cư của Thành phố, Ban Cán sự đảng UBND Thành phố đang báo cáo xin chủ trương của Thường trực Thành ủy Hà Nội về việc báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép dừng thực hiện cơ chế đã được chấp thuận tại Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017; bố trí vốn ngân sách để mua lại các quỹ nhà đã hoàn thành tại 04 dự án, rà soát có phương án xử lý đối với các dự án còn lại chậm triển khai, chưa được giao đất (kể cả trường hợp thu hồi dự án).

- Về phát triển quỹ nhà tái định cư của Thành phố: Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt, UBND Thành phố đã chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, quận,

huyện, các đơn vị liên quan trình UBND Thành phố phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong thời gian thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025¹ và ban hành Đề án nghiên cứu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ tái định cư trên địa bàn Thành phố Hà Nội giai đoạn 2022-2025 và định hướng đến năm 2030².

- Ngoài việc phát triển nhà ở tái định cư theo Kế hoạch, Thành phố đã chỉ đạo các Sở, Ban, ngành, UBND các quận, huyện và thị xã rà soát trung dụng các công trình nhà tái định cư chưa đưa vào sử dụng để hoàn thiện, phục vụ công tác phòng chống dịch Covid-19 của Thành phố, trong đó đã có Quyết định thành lập 08 cơ sở thu dung, điều trị người bệnh Covid-19 không triệu chứng và triệu chứng nhẹ tại các dự án tái định cư³. Ngày 11/5/2022, UBND Thành phố đã có Quyết định số 1557/QĐ-UBND về việc giải thể các Cơ sở thu dung, điều trị người bệnh Covid-19 không triệu chứng và triệu chứng nhẹ.

1.4. Kết quả phát triển nhà ở thương mại

- Năm 2021 và 10 tháng đầu năm 2022: **13 dự án** hoàn thành toàn bộ và 01 dự án hoàn thành một phần với khoảng **914.347 m2 sàn**, 7.227 căn nhà (trong đó: năm 2021 có 06 dự án hoàn thành với khoảng 351.924 m2 sàn, 2.925 căn nhà; 10 tháng đầu năm 2022 có 07 dự án hoàn thành và 01 dự án hoàn thành một phần với khoảng 562.423 m2 sàn, 4.302 căn nhà);

- **96 dự án** đang triển khai (đã bao gồm 01 dự án hoàn thành một phần) dự kiến hoàn thành giai đoạn 2022-2025 với **18.516.000 m2 sàn**, 124.217 căn nhà; 45 dự án đang triển khai dự kiến hoàn thành giai đoạn sau năm 2025 với khoảng 23.033.000 m2 sàn, 97.449 căn nhà;

- Tiếp tục chuẩn bị đầu tư 133 dự án với khoảng 22.110.000 m2 sàn nhà ở. Định kỳ cập nhật thông tin, tiến độ các dự án này để bổ sung quỹ nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 và sau 2025.

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

Trong năm 2021 và 10 tháng đầu năm 2022, trên địa bàn Thành phố đã có 01 dự án hoàn thành⁴ và 09 dự án đang triển khai thực hiện.

Ban Thường vụ Thành ủy đã thành lập, kiện toàn Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội⁵; Ban Chỉ đạo đã ban hành: Quyết định quy định chức năng, nhiệm vụ và quy chế làm việc của Ban chỉ đạo, Thông báo phân công thành viên Ban chỉ đạo, Kế hoạch hành động của Ban chỉ đạo⁶.

¹ Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 293/TTr-SXD(PTĐT) ngày 26/10/2022;

² Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 305/TTr-SXD(PTĐT) ngày 31/10/2022;

³ Gồm: (1) nhà 30T1, 30T2 ô đất A14 thuộc khu đô thị Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; (2) tòa nhà CT1, CT2, CT3 Dự án xây dựng nhà ở tái định cư tại khu X2 Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội; (3) nhà B, C khu tái định cư Trần Phú, quận Hoàng Mai; (4) Dự án xây dựng nhà ở tái định cư tại ô đất ký hiệu C13/DD1, phường Trần Phú; (5) khu tái định cư phường Xuân La, quận Tây Hồ; (6) khu nhà ở tái định cư phường Thượng Thanh, quận Long Biên; (7) khu tái định cư Đền Lừ III, quận Hoàng Mai; (8) Nhà tái định cư 4A Đại Cồ Việt.

⁴ 01 dự án hoàn thành trong quý I/2022: Nhà 3A Quang Trung, P.Tràng Tiền, Q.Hoàn Kiếm.

⁵ Các Quyết định: số 947-QĐ/TU ngày 20/4/2021, số 1594-QĐ/TU ngày 18/10/2021, số 2950-QĐ/TU ngày 28/7/2022 về thành lập, kiện toàn Ban Chỉ đạo cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

⁶ Quyết định số 01-QĐ-BCĐ ngày 06/7/2022 về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ và quy chế làm việc của Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; Thông báo số 03-TB/BCĐ

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 án⁷. 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); thành lập Hội đồng thẩm định đánh giá công tác kiểm định chung cư cũ, ban hành Bộ tiêu chí đánh giá kết quả kiểm định chất lượng hiện trạng các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; thành lập Tổ công tác nghiên cứu, xây dựng quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố; tập tũng rà soát, đôn đốc, đẩy nhanh tiến độ các dự án đang triển khai. 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 (tổ chức nghiên cứu quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền của Thành phố; tổ chức lập quy hoạch, kiểm định chất lượng nhà chung cư, các công tác khác có liên quan).

1.6. Kết quả phát triển nhà ở riêng lẻ

Theo tổng hợp báo cáo của UBND các quận, huyện, thị xã năm 2021, tổng diện tích nhà ở riêng lẻ do dân tự xây khu vực đô thị và nông thôn hoàn thành khoảng 4,5 triệu m² sàn.

1.7. Về nhà ở công vụ

Nhu cầu thực tế đối với nhà ở công vụ năm 2021 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 2021-2025 ban hành kèm theo Quyết định số 5019/QĐ-UBND ngày 29/11/2021.

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

2.1. Về việc thực hiện Kế hoạch

- Thành phố đã tập trung hoàn thành các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt, trong đó một số chỉ tiêu đã hoàn thành (*diện tích sàn nhà ở xã hội, tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án đầu tư nhà ở xã hội, ...*).

- Công tác phát triển nhà ở, đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở đồng bộ các công trình nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo

ngày 6/7/2022 về phân công thành viên Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội; Kế hoạch số 02-KH/BCĐ ngày 6/7/2022 về Kế hoạch hành động của Ban chỉ đạo cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

⁷ 05 Kế hoạch: Kế hoạch 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).

quy hoạch 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. Từ năm 2021 đến nay, để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố đã thành lập Tổ công tác liên ngành kiểm tra, rà soát các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị mới; ban hành các Kế hoạch nhằm thực hiện các biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai⁸.

- Tích cực tham gia góp ý, kiến nghị về lĩnh vực phát triển nhà ở và đã được Quốc hội, Chính phủ, Bộ Xây dựng ghi nhận, tiếp thu khi ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở là cơ sở pháp lý quan trọng trong công tác phát triển nhà ở của Thành phố.

- Đã triển khai và tập trung chỉ đạo, đôn đốc các Sở ngành, UBND các quận, huyện (nơi có nhà chung cư cũ) khẩn trương triển khai các nhiệm vụ được giao tại Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; rà soát, đôn đốc các chủ đầu tư dự án đang triển khai đẩy nhanh tiến độ hoàn thành.

2.2. Tồn tại, hạn chế

Ngoài những mặt đạt được nêu trên, công tác phát triển nhà ở Thành phố cũng còn một số tồn tại, hạn chế trong quá trình triển khai, cụ thể:

- Kết quả phát triển nhà ở đã đáp ứng mục tiêu phát triển diện tích sàn nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư theo Kế hoạch của Thành phố giai đoạn 2021-2025 đã đề ra, tuy nhiên một số chỉ tiêu về diện tích sàn nhà ở bình quân, diện tích sàn nhà ở thương mại hoàn thành chưa đạt chỉ tiêu so với Kế hoạch.

- Về phát triển nhà ở 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 do quy định pháp luật 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); thực hiện Kế hoạch 02/KH-UBND ngày 02/01/2019 của UBND Thành phố, một số dự án phải thực hiện rà soát quá trình triển khai do vậy chưa được điều chỉnh chủ trương đầu tư để hoàn thành thủ tục giao đất, chủ đầu tư chưa tích cực triển khai dự án. 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... Do vậy, việc khớp nối tiến độ giữa dự án xây dựng nhà ở tái định cư với các dự án giải phóng mặt bằng chưa phù hợp, có nhiều trường hợp dự án xây dựng nhà tái định cư đã hoàn thành

⁸ Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND Thành phố về thành lập Tổ công tác liên ngành kiểm tra, rà soát các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội; các Kế hoạch: số 235/KH-UBND ngày 21/10/2021, số 160/KH-UBND ngày 08/6/2022.

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.

- Nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị triển khai chậm so với tiến độ được duyệt, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh; việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực 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 triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đề ra liên quan đến quy hoạch, kiểm định tại Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố còn chậm, chưa đáp ứng tiến độ (chưa ban hành được quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố; tiến độ triển khai công tác kiểm định, quy hoạch các khu chung cư, nhà chung cư trong Đợt 1 chậm,...).

- Công tác tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch 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.

2.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

2.3.1. Nguyên nhân khách quan

- Ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid từ đầu năm 2020 đến nay gây thiếu hụt về nhân công, vật liệu, hạn chế đi lại và các dự án không thể triển khai liên tục, phải dừng thi công xây dựng trong thời gian dài làm chậm tiến độ hoàn thành. Đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến một số chỉ tiêu phát triển nhà ở không đạt theo Kế hoạch đã đề ra.

- 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.

- Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: Quy định của pháp luật về quy hoạch chưa quy định cụ thể sử dụng nguồn vốn lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư dẫn đến công tác bố trí vốn phục vụ lập quy hoạch chưa đáp ứng yêu cầu tiến độ (ngày 16/6/2022, Quốc hội mới ban hành Nghị quyết số 61/2022/QH15, trong đó quy định sử dụng kinh phí chi thường xuyên để lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch). Quy định hiện chưa cụ thể dẫn đến Thành phố khó khăn nghiên cứu, xây dựng, ban hành quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố theo tiến độ đề ra, nhất là hệ số k bồi thường.

2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

- Chưa thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và công tác giám sát đánh giá đầu tư các dự án đầu tư 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 các năm 2020, 2021 cũng khiến các chủ đầu tư triển khai cầm chừng. Một số các Sở ngành, quận, huyện (nơi có nhà chung cư cũ) chưa thực sự tập trung, quyết liệt triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đã đề ra tại Đề án và các Kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

- Việc giám sát, đánh giá đầu tư để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư chưa được thực hiện hiệu quả; việc rà soát, xử lý vi phạm để chấm dứt hoạt động dự án, thu hồi đất dự án do chậm triển khai đưa đất vào sử dụng theo quy định hoặc xử lý vi phạm do thi công xây dựng không đúng với quy hoạch chi tiết được duyệt, thi công không đúng với giấy phép đã được cấp chưa đáp ứng yêu cầu.

II. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ NĂM 2022

1. Mục đích, yêu cầu

1.1. Mục đích

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển nhà ở năm 2022 theo các chỉ tiêu Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 được UBND Thành phố phê duyệt.

- Xác định vị trí, khu vực, diện tích đất phát triển nhà ở; Rà soát số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng nói chung và đối với từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ); tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ); diện tích nhà ở bình quân toàn Thành phố; nguồn vốn huy động để phát triển nhà ở; thời gian triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở năm 2022.

- Làm cơ sở để Thành phố chủ động kiểm soát công tác phát triển nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2022 gắn với chỉnh trang, tái thiết đô thị, tái định cư, phục vụ lợi ích công cộng; xây dựng, phát triển đô thị Thủ đô hướng đến xanh, văn hiến, văn minh, thông minh, hiện đại.

1.2. Yêu cầu

- Phù hợp nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 được UBND Thành phố phê duyệt.

- Đảm bảo nội dung kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố năm 2022.

2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

Căn cứ các chỉ tiêu trong Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 để xác định mục tiêu phát triển nhà ở năm 2022:

- Về diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn Thành phố năm 2022 dự kiến đạt 27,6 m²/người, được xác định trên cơ sở trung bình chỉ tiêu đạt được năm 2021 (đạt 27,3m²/người) và khả năng hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Thành phố trong các tháng cuối năm 2022.

- Về tổng diện tích sàn nhà ở năm 2022: khoảng **5,84 triệu m²** sàn nhà ở; trong đó dự kiến chỉ tiêu phát triển nhà ở riêng lẻ: **4,5 triệu m²** sàn nhà ở (*theo báo cáo của các địa phương*), chỉ tiêu phát triển nhà ở theo dự án khoảng **1,34 triệu m²** sàn nhà ở (*trong đó: khoảng 0,985 triệu m² sàn nhà ở thương mại; khoảng 0,257 triệu m² sàn nhà ở xã hội; khoảng 0,098 triệu m² sàn nhà ở tái định cư*).

III. NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP

- Đẩy nhanh tiến độ công tác lập 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 2050⁹, các quy hoạch phân khu đô thị còn lại chưa phê duyệt, quy hoạch xây dựng vùng huyện, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị.

- Tập trung đôn đốc đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, trong đó tập trung vào các dự án chậm triển khai năm 2021, 2022 để đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ thực hiện dự án; xử lý nghiêm đối với các chủ đầu tư để dự án chậm tiến độ. Đôn đốc các dự án tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư.

- Đôn đốc các nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư xây dựng một số khu đô thị mới theo định hướng đô thị thông minh theo Chương trình số 03-CTr/TU của Thành ủy.

- Tiếp tục cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị, trong đó chú trọng khu vực các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị có nhà ở nhằm nâng cao chất lượng sống người dân tại khu vực đô thị;

- Đẩy nhanh công tác lập đề xuất chủ trương đầu tư dự án, lập quy hoạch chi tiết các khu nhà ở xã hội độc lập (tập trung) và dự án đầu tư nhà ở công nhân. Nghiên cứu sử dụng hiệu quả tiền thu được từ giá trị quỹ đất 20%, 25% tại các dự án đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Tập trung triển khai công tác kiểm định chung cư cũ; lập quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; đôn đốc đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang triển khai; xây dựng, ban hành quy định

⁹ UBND Thành phố ban hành Kế hoạch 129/KH-UBND ngày 25/5/2021 triển khai công tác lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Nhiệm vụ lập Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 313/QĐ-TTg ngày 07/3/2022.

một số nội dung thuộc thẩm quyền của Thành phố về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và các công tác khác theo tiến độ đề ra tại Đề án và các kế hoạch triển khai Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Tiếp tục chỉnh trang 20 nhà biệt thự được xây dựng trước năm 1954.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, theo giấy phép xây dựng, thực hiện tốt công tác giám sát, đánh giá đầu tư tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở.

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

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sở Xây dựng (cơ quan thường trực thực hiện Kế hoạch) cùng các Sở, ban, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao tại Kế hoạch này; cụ thể:

1. Sở Xây dựng

1.1. Là cơ quan thường trực thực hiện Kế hoạch, có trách nhiệm đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã và các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan báo cáo định kỳ (trước ngày 25 tháng cuối quý) về kết quả thực hiện Kế hoạch này, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố.

1.2. Phối hợp Cục Thống kê Thành phố tổ chức điều tra, thống kê và đánh giá các chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2022 theo Kế hoạch này, làm cơ sở xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố năm 2023 theo quy định.

1.3. Tham mưu UBND Thành phố: ban hành quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; tổ chức triển khai Đề án và các kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; chỉnh trang 20 nhà biệt thự được xây dựng trước năm 1954; triển khai công tác đầu tư các khu nhà ở xã hội tập trung và dự án đầu tư nhà ở công nhân; triển khai đầu tư xây dựng một số khu đô thị mới theo định hướng đô thị thông minh.

1.4. Chủ trì tổng kết đánh giá về cơ chế thí điểm đặt hàng mua nhà ở tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tham mưu UBND Thành phố có cơ chế khả thi, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu nhà ở tái định cư trong thời gian tới.

1.5. Tăng cường kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, theo giấy phép xây dựng tại các công trình, nhà ở; Giải quyết kịp thời dứt điểm các tranh chấp, khiếu nại trong công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư; Đánh giá việc chuyển đổi mô hình đội quản lý trật tự xây dựng, tham mưu đề xuất UBND Thành phố cơ chế quản lý, phối hợp, tổng hợp thông tin trong lĩnh vực này.

1.6. Chủ trì cùng các Sở, ngành định kỳ hàng quý (3 tháng/lần) thực hiện kiểm tra, rà soát các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để báo cáo UBND Thành phố chấp thuận bằng văn bản cho phép cập nhật, bổ sung vào Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện năm 2022 và các năm giai đoạn 2023 – 2025.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc

2.1. Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan đẩy nhanh công tác lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh, lập các quy hoạch xây dựng vùng huyện song song với quá trình rà soát, lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án đầu tư xây dựng khác tại khu vực ngoại thành của Thành phố. Công khai các quy hoạch, quy chế đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc các quận, huyện.

2.2. Chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan xây dựng, trình UBND Thành phố ban hành Kế hoạch lập quy hoạch chi tiết, tổng mặt bằng chung cư cũ, đề án quy gom tái định cư chung cư cũ trên địa bàn Thành phố.

2.3. Cân đối theo quy hoạch các dự án đầu tư nhà ở xã hội tại các quận, huyện, thị xã đảm bảo phân bố hợp lý trên địa bàn Thành phố. Tiếp tục phối hợp Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất tổ chức rà soát quy hoạch chi tiết các khu công nghiệp để xác định vị trí, quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội và các thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2.4. Định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về Danh mục cập nhật, bổ sung các đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, trong đó xác định, làm rõ vị trí, quy mô quỹ đất ở tại từng dự án dành để xây dựng nhà ở xã hội.

2.6. Chủ trì kiểm tra các chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thực hiện các giải pháp liên quan công tác quy hoạch kiến trúc và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định; báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

3.1. Căn cứ Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố, đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở của Thành phố vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội Thành phố năm 2022 và các năm tiếp theo giai đoạn 2023 – 2025 theo quy định.

3.2. Chủ trì cùng Sở Tài chính, các đơn vị liên quan tham mưu UBND Thành phố bố trí kế hoạch vốn đầu tư công năm 2022 và giai đoạn 2023 – 2025 để triển khai: các dự án đầu tư nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và việc lập quy hoạch chi tiết, lập đề xuất chủ trương đầu tư, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư các dự án đầu tư nhà ở xã hội tập trung, nhà ở xã hội cho thuê theo quy định (bao gồm cả việc sử dụng nguồn tiền đã thu được từ 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); lập quy hoạch chi tiết và lập đề xuất chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo quy định; mua lại một số quỹ nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng và hoàn trả chi phí xây dựng tại một số dự án đầu tư nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố hoàn thành năm 2022 và các năm tiếp theo giai đoạn 2023-2025; Báo cáo UBND Thành phố trong quý II/2022.

3.3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành 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; Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội, các Sở, ban, ngành 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; Huy động nguồn lực phát triển các không gian ngầm công cộng tại khu vực nội đô lịch sử.

3.4. Tiếp tục chủ trì 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 và các nhiệm vụ khác theo pháp luật hiện hành, trong đó lưu ý tiến độ thực hiện dự án và việc đầu tư xây dựng nhà ở đồng bộ hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; Báo cáo đề xuất UBND Thành phố giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ các dự án dự kiến hoàn thành năm 2022 và các năm tiếp theo hoặc xử lý nghiêm đối với các chủ đầu tư để dự án chậm tiến độ.

3.5. Chủ trì cùng các Sở, ngành, 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, xác định rõ nguyên nhân chủ quan, khách quan, làm cơ sở báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định hoặc xử lý theo quy định.

3.6. Báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) về Danh mục cập nhật, bổ sung các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trên cơ sở kết quả giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

4.1. 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; đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ đất ở thực hiện Kế hoạch này.

4.2. Chủ trì 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 tạo quỹ đất phát triển đô thị, nhà ở; định kỳ (trước ngày 25 tháng cuối quý) báo cáo UBND Thành phố.

4.3. Chủ trì 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 theo chỉ đạo của Thành phố; Báo cáo đề xuất UBND Thành phố giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị dự kiến hoàn thành năm 2022 và các năm tiếp theo.

4.4. 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”.

4.5. 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.

4.6. Tổ chức thống kê diện tích các loại nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị; Báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) về Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được giao đất, cho thuê đất và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

5. Sở Tài chính

5.1. Tham mưu UBND Thành phố bố trí nguồn kinh phí chi thường xuyên ngân sách Thành phố cho các cơ quan, đơn vị thực hiện nhiệm vụ: Tổng kiểm tra, rà soát, kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn toàn Thành phố; lập Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố; Tổ chức điều tra, thống kê và đánh giá các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Kế hoạch này, xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022, 2023 và xây dựng các chương trình, kế hoạch khác theo quy định.

5.2. Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng kiểm tra giá trị quyết toán xây dựng các căn hộ tái định cư phải bàn giao cho Thành phố tại các dự án đầu tư nhà ở thương mại; tham mưu UBND Thành phố việc hoàn trả phần chi phí xây dựng theo giá trị quyết toán cho Chủ đầu tư theo quy định.

5.3. Phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND Thành phố bố trí kế hoạch vốn đầu tư công để tổ chức triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tập trung và nhà ở xã hội cho thuê (*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*); đầu tư xây dựng 04 dự án đầu tư nhà ở tái định cư; mua lại một số quỹ nhà ở thương mại phục vụ tái định cư theo phương thức đặt hàng và hoàn trả chi phí xây dựng tại một số dự án đầu tư nhà ở thương mại có quỹ nhà tái định cư phải bàn giao cho Thành phố hoàn thành năm 2022 và các năm tiếp theo giai đoạn 2023-2025; lập quy hoạch chi tiết và lập đề xuất chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo quy định.

5.4. 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.

5.5. Báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

6. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

6.1. 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.

6.2. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, các cơ quan, 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, các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định; báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

7. Sở Giáo dục và Đào tạo: Tiếp tục chủ trì rà soát nhu cầu nhà ở cho thuê dành cho học sinh, sinh viên tại cơ sở giáo dục đào tạo đại học, đào tạo nghề trên địa bàn Thành phố (các trường đại học, học viên, cao đẳng, trung cấp dạy nghề,...); định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) để điều chỉnh Kế hoạch cho phù hợp.

8. 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)

8.1. Rà soát biến động thực tế năm 2022 và dự báo nhu cầu đến năm 2025 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; báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) đề xuất bổ sung quỹ đất để điều chỉnh Kế hoạch cho phù hợp.

8.2. 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 Kế hoạch.

9. Cục Thuế Thành phố:

9.1. Hướng dẫn chủ đầu tư dự án đầu tư nhà ở 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.

9.2. 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 phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

9.3. Định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) 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 thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở bằng tiền và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định để điều chỉnh Kế hoạch cho phù hợp.

10. Liên đoàn Lao động Thành phố

10.1. 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 giai đoạn 2021-2025 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; báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này, làm cơ sở để xem xét, điều chỉnh Kế hoạch cho phù hợp thực tiễn.

10.2. 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.

11. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố

11.1. 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; Báo cáo UBND Thành phố (qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện cơ chế, chính sách khuyến khích xã hội hóa lĩnh vực phát triển nhà ở của Thành phố thông qua nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Quỹ Đầu tư phát triển năm 2022.

11.2. Chủ trì rà soát, đề xuất: Điều chỉnh bổ sung lĩnh vực cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vào Danh mục các lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ giai đoạn 2021-2025; 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.

12. Cục Thống kê Thành phố

Chủ trì tổ chức điều tra, thống kê, đánh giá các chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2022 phục vụ điều chỉnh Kế hoạch này và xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023, các chương trình, kế hoạch khác theo quy định.

13. Ngân hàng Chính sách xã hội - Chi nhánh Hà Nội

13.1. Tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện các cơ chế, chính sách về tín dụng nhà ở xã hội năm 2022, trước ngày 01/12/2022 báo cáo UBND Thành phố.

13.2. Thực hiện các giải pháp liên quan đến cho vay ưu đãi, hỗ trợ nhà ở xã hội và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định; Định kỳ báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) về kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

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

14.1. Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, giám sát chủ đầu tư triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị dự kiến hoàn thành năm 2022 và các năm

tiếp theo theo Kế hoạch này, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối với hệ thống hạ tầng ngoài hàng rào, tuân thủ quy định về trật tự xây dựng và pháp luật hiện hành.

14.2. 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; đồng thời gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất phát triển nhà ở cho phù hợp với mục tiêu theo Kế hoạch của Thành phố.

14.3. 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; khớp nối hạ tầng kỹ thuật các dự án với khu vực xung quanh để thực hiện đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách của địa phương hoặc báo cáo đề xuất UBND Thành phố để bố trí nguồn vốn từ ngân sách Thành phố, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố. Theo dõi việc thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình đầu tư công trong khu nhà ở, khu đô thị.

14.4. 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, kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền các khó khăn, vướng mắc để được tháo gỡ, giải quyết; thực hiện chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định. Chủ trì rà soát, 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 đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

14.5. Chủ trì tổ chức thực hiện nhiệm vụ do UBND Thành phố giao liên quan đến cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: 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.

14.6. 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; Thực hiện xử lý hoặc đề xuất xử lý (nếu vượt thẩm quyền) đối với các trường hợp vi phạm về mua bán, thuê, thuê mua theo quy định của Trung ương và Thành phố; Định kỳ hàng quý báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng).

14.7. Kiểm tra, rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án thực hiện thi công xây dựng công trình đảm bảo tuân thủ quy định của Trung ương và Thành phố về phòng, chống dịch Covid-19.

14.8. Thực hiện các giải pháp liên quan đến công tác phát triển nhà ở; hỗ trợ cải thiện nhà ở cho người có công, hộ nghèo, hộ cận nghèo, các đối tượng

được hưởng chính sách xã hội trên địa bàn và các nhiệm vụ khác theo chức năng nhiệm vụ quy định. Báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) định kỳ hàng quý (trước ngày 25 tháng cuối quý) về Danh mục cập nhật, bổ sung các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kết quả phát triển nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng trên địa bàn và kết quả thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Kế hoạch này.

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

14.10. 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.

15. Các nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

15.1. Tập trung nguồn lực triển khai đầu tư xây dựng nhà ở đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án đã được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng.

15.2. Báo cáo tình hình thực hiện dự án định kỳ 6 tháng (trước ngày 25 tháng cuối kỳ), gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư, đồng thời gửi Sở Xây dựng để theo dõi, đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở theo Kế hoạch này.

15.3. 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 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, Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 Kế hoạch này./.

PHỐ H