

Số: 5086 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh
giai đoạn 2016 - 2025**

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 Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa IX về Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 12504/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 16 tháng 10 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2025 với nội dung như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

1.1. Phù hợp Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của thành phố và Quy hoạch chung xây dựng thành phố; bám sát mục tiêu phát triển nhà ở gắn với Chương trình chính trang và Phát triển đô thị giai đoạn 2016 - 2020;

1.2. Phát triển nhà ở cần bám sát tình hình thực tế của thành phố; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, nhất là nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội;

1.3. Phát triển thị trường bất động sản và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam gắn với mô hình tăng trưởng kinh tế thành phố, chuyển dịch cơ cấu lao

động, hội nhập quốc tế và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phù hợp quy luật phát triển trong giai đoạn hiện nay;

1.4. Chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng hiệu quả sử dụng đất và phát triển đô thị bền vững, tăng tỷ lệ nhà ở chung cư $\geq 90\%$ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

Trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2014; Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ); Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X, nhiệm kỳ 2015 - 2020, tập trung nguồn vốn đầu tư để chỉnh trang và phát triển đô thị, phân đấu hoàn thành việc di dời nhà ở trên và ven kênh rạch, tổ chức lại cuộc sống dân cư tốt hơn; từng bước xây dựng mới, thay thế chung cư cũ hư hỏng xuống cấp; chỉnh trang nâng cấp các khu dân cư hiện hữu; tiếp tục xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại.

3. Dự báo về nhu cầu nhà ở của thành phố

3.1. Nhu cầu nhà ở của thành phố

Nhu cầu nhà ở tối thiểu cần tăng thêm của toàn thành phố giai đoạn 2016 - 2020 là 39.133.000 m² sàn; giai đoạn 2021 - 2025 là 45.896.000 m² sàn.

3.1.1. Hình thức phát triển nhà ở

- Đến năm 2020, phát triển nhà ở tăng thêm trong các dự án kể cả nhà ở thương mại và nhà ở xã hội (*chung cư cao tầng và nhà ở thấp tầng*) là 7.906.000 m² sàn và nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình là 31.227.000 m² sàn;

- Đến năm 2025, phát triển nhà ở tăng thêm trong các dự án kể cả nhà ở thương mại và nhà ở xã hội (*chung cư cao tầng và nhà ở thấp tầng*) là 13.084.000 m² sàn và nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình là 32.812.000 m² sàn.

3.1.2. Loại hình phát triển nhà ở

- Đến năm 2020, phát triển nhà ở thấp tầng (*nhà ở trong dự án và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình*) là 32.208.000 m² sàn và phát triển nhà ở chung cư cao tầng là 6.925.000 m² sàn;

- Đến năm 2025, phát triển nhà ở thấp tầng (*nhà ở trong dự án và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình*) là 34.422.000 m² sàn và phát triển nhà ở chung cư cao tầng là 11.474.000 m² sàn.

3.2. Nhu cầu về phát triển 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 2020 là 16.190.000 m² sàn⁽¹⁾.

¹ Đến năm 2020, nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị là 9.710.000 m²; nhà ở cho công nhân, người lao động tại khu chế xuất, khu công nghiệp là 2.451.000 m²; ký túc xá cho học sinh, sinh viên là 1.489.000 m²;

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 20.131.000 m² sàn⁽²⁾.

3.3. Nhu cầu vốn và dự kiến nguồn vốn phát triển nhà ở

3.3.1. Nhu cầu vốn

a) Dự kiến vốn để phát triển nhà ở đến năm 2020 là 316.769 tỷ đồng; trong đó vốn đầu tư nhà ở thương mại là 82.274 tỷ đồng, vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân là 212.661 tỷ đồng, vốn đầu tư nhà ở xã hội là 21.834 tỷ đồng⁽³⁾

b) Dự kiến vốn để phát triển nhà ở đến năm 2025 là 370.253 tỷ đồng; trong đó vốn đầu tư nhà ở thương mại là 123.267 tỷ đồng, vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình là 223.453 tỷ đồng, vốn đầu tư nhà ở xã hội là 23.533 tỷ đồng⁽⁴⁾.

3.3.2. Dự kiến nguồn vốn

Dự kiến các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố bao gồm: Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v...; Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình; 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.

Trong giai đoạn 2016 - 2020, vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 21.834 tỷ đồng, đa phần là vốn xã hội hóa, vốn tự có của doanh nghiệp hoặc vốn vay từ các tổ chức tín dụng (chiếm 90%), khoảng 19.651 tỷ đồng. Kiến nghị sử dụng vốn ngân sách (chiếm 10%) khoảng 2.183 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, chủ yếu là để giải quyết cho các hộ gia đình khó khăn về nhà ở, không thể thuê, thuê mua nhà ở xã hội do doanh nghiệp (không sử dụng vốn ngân sách) đầu tư xây dựng.

Trong giai đoạn 2021 - 2025, vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 23.533 tỷ đồng, hầu hết là vốn xã hội hóa, vốn tự có của doanh nghiệp hoặc vốn vay từ các tổ chức tín dụng (chiếm 95%), khoảng 22.356 tỷ đồng và vốn

nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn là 702.000 m²; nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo khu vực đô thị là 685.000 m²; hộ gia đình thuộc diện tái định cư là 600.000 m²; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức là 381.000 m²; nhà ở cho người có công với cách mạng là 116.000 m², hộ gia đình khu vực nông thôn bị ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu là 31.000 m²; và nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ quan, hạ sỹ quan, thuộc lực lượng công an, quân đội là 23.000 m².

² Nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị là 12.043.000 m²; nhà ở cho công nhân, người lao động tại khu chế xuất, khu công nghiệp là 2.743.000 m²; ký túc xá cho học sinh, sinh viên là 1.942.000 m²; nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn là 1.053.000 m²; nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo khu vực đô thị là 1.028.000 m²; hộ gia đình thuộc diện tái định cư là 600.000 m²; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức là 508.000 m²; nhà ở cho người có công với cách mạng là 158.000 m², hộ gia đình khu vực nông thôn là 31.000 m²; và nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ quan, hạ sỹ quan, thuộc lực lượng công an, quân đội là 25.000 m².

³ Gồm có vốn đầu tư nhà ở công nhân: 3.467 tỷ đồng; Nhà ở sinh viên: 733 tỷ đồng; Nhà ở tái định cư: 8.817 tỷ đồng; Nhà ở thu nhập thấp: 8.817 tỷ đồng.

⁴ Gồm có vốn đầu tư nhà ở công nhân: 3.814 tỷ đồng; Nhà ở sinh viên: 322 tỷ đồng; Nhà ở tái định cư: 9.699 tỷ đồng; Nhà ở thu nhập thấp: 9.699 tỷ đồng.

sử dụng ngân sách (chiếm 5%) khoảng 1.177 tỷ đồng 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 (không sử dụng vốn ngân sách) đầu tư xây dựng.

3.4. Nhu cầu về đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu đất tăng thêm để phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố giai đoạn 2016 - 2020 là 1.504 ha⁽⁵⁾ và giai đoạn 2021 - 2025 là 1.704 ha⁽⁶⁾.

4. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở

4.1. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân

a) Nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người của thành phố đến năm 2020 là **19,8 m²/người⁽⁷⁾**, dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2016 - 2020 là 40 triệu m² sàn.

b) Nâng chỉ tiêu diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 của toàn thành phố là **22,8 m²/người⁽⁸⁾**, dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 là 45 triệu m² sàn.

4.2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở tăng thêm

4.2.1. **Nhà ở thương mại:** Dự kiến phát triển nhà ở thương mại tăng thêm trong giai đoạn 2016 - 2020 khoảng 6.568.000 m² sàn và giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 9.841.000 m² sàn.

4.2.2. **Nhà ở riêng lẻ tự xây dựng của hộ gia đình:** Dự kiến nhà ở riêng lẻ tự xây dựng của hộ gia đình phát triển tăng thêm giai đoạn 2016 - 2020 khoảng 31.228.000 m² sàn và giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 32.813.000 m² sàn.

4.2.3. Nhà ở xã hội

a) **Giai đoạn 2016-2020:** Phần đầu xây dựng hoàn thành khoảng 1,78 triệu m² sàn nhà ở xã hội⁽⁹⁾ (trong đó khoảng 20.000 căn nhà ở xã hội, bao gồm 10.000 căn nhà cho các đối tượng người thu nhập thấp và 10.000 căn nhà cho các đối tượng tái định cư); 35.000 chỗ ở tập trung cho công nhân tương đương 350.000 m² sàn và 6.750 chỗ ở tập trung cho sinh viên, tương đương khoảng 74.000 m² sàn.

b) **Giai đoạn 2021 - 2025:** Dự kiến phát triển khoảng 1,96 triệu m² sàn nhà ở xã hội (bao gồm 980.000 m² sàn nhà ở cho người thu nhập thấp; 980.000 m² sàn nhà ở cho đối tượng tái định cư), và khoảng 385.000 m² sàn nhà ở công nhân.

⁵ Bao gồm 309 ha đất phát triển chung cư cao tầng và 1.195,4 ha đất nhà ở thấp tầng.

⁶ Bao gồm 341,9 ha đất phát triển chung cư cao tầng và 1.362,8 ha đất nhà ở thấp tầng.

⁷ Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025, dự báo dân số toàn thành phố đến năm 2020 là 9,2 triệu người;

⁸ Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025, dự báo dân số toàn thành phố đến năm 2025 là 10 triệu người;

⁹ Kế hoạch số 4665/KH-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về Kế hoạch phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020

5. Những định hướng và giải pháp thực hiện chương trình

5.1. Định hướng phát triển nhà ở thành phố đến 2025

5.1.1. Phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị thành phố trên quan điểm phát triển Vùng thành phố Hồ Chí Minh với hệ thống giao thông hiện đại (đường sắt trên cao, metro, xe buýt nhanh, v.v.). Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, chú trọng kết nối liên kết vùng.

5.1.2. Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng thành phố theo hướng đô thị thông minh, phát triển nhà ở theo hướng văn minh hiện đại, có bản sắc, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu.

5.1.3. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong tổng số nhà ở mới phát triển hàng năm, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả người có thu nhập thấp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho thuê.

5.1.4. Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, 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.

5.1.5. Thường xuyên tổng kết thực tiễn quá trình phát triển nhà ở, 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, thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực phát triển nhà ở.

5.2. Các nhóm giải pháp cơ bản thực hiện trong giai đoạn 2016 - 2020

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

a) Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội

- 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;

b) Từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại

Ủy ban nhân dân các quận (huyện) cần 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.

Trước mắt, từ nay đến năm 2020, tổ chức đấu thầu chọn lựa 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.

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

- Ưu tiên phát triển nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở (người lao động nhập cư) được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép ở các khu vực ngoại thành.

- Thí điểm các cơ chế cho phép các dự án nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê được đóng tiền sử dụng đất hàng năm để giảm áp lực tài chính cho chủ đầu tư;

- Ưu tiên các nguồn vốn vay ưu đãi, xem xét bổ sung đối tượng các dự án nhà ở xã hội cho thuê được vay vốn hỗ trợ kích cầu của thành phố.

d) Cải cách thủ tục hành chính

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng, v.v..

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

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở; đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện thông tin đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

5.2.2. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

a) 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;

b) 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 thì thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất;

c) Sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách thu được từ các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, thực hiện phương thức

nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% đất ở) để phát triển nhà ở xã hội; 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;

d) 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 trong giai đoạn sau năm 2020, theo hướng giao cho các nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn xã hội hóa xây dựng nhà ở xã hội cho thuê và quản lý, khai thác theo quy định;

e) Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do thành phố đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách; Thành phố trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện xây dựng;

g) 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;

h) 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;

i) Phát hành trái phiếu để huy động vốn đầu tư trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở xã hội cho thuê;

k) Tiếp tục thực hiện và mở rộng đối tượng được vay vốn kích cầu không chỉ đối với các dự án nhà ở lưu trú cho công nhân mà kể cả các dự án nhà ở xã hội cho thuê được hỗ trợ toàn bộ lãi suất không quá 70% của phần vốn đầu tư xây dựng;

l) Xem xét 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;

m) Hoàn chỉnh và sớm triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”, đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa, thể thao, v.v., để nâng cao đời sống công nhân trong các khu công nghiệp, khu chế xuất;

n) Nghiên cứu thí điểm cơ chế thực hiện quy định doanh nghiệp có sử dụng lao động trong các khu công nghiệp phải đóng góp lợi tức để tạo lập quỹ đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân;

o) Kiến nghị Chính phủ tiếp tục bố trí nguồn vốn trái phiếu Chính phủ hoặc nguồn vốn ngân sách để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên tại các trường đại học thuộc quản lý của bộ, ngành trên địa bàn thành phố;

p) 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.

q) Đẩy mạnh chất lượng nhà ở xã hội.

5.2.3. Nhóm giải pháp chỉnh trang và phát triển đô thị

a) Thí điểm hợp nhất Đồ án quy hoạch xây dựng đô thị và Kế hoạch sử dụng đất để đơn giản hóa thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

b) Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, để phát triển nhà ở phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội của thành phố; lưu ý phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi quận, huyện;

c) Tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở theo hướng phát triển đô thị đa trung tâm với trung tâm chính tại khu vực nội thành cũ và các trung tâm cấp thành phố tại bốn hướng phát triển (hai hướng chính là Đông và Nam - hai hướng phụ là Tây-Bắc và Tây, Tây-Nam) trên quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của thành phố và các vùng phụ cận;

d) Tiếp tục ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới thay thế chung cư cũ; Di dời nhà ở trên và ven kênh rạch; Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu trên địa bàn quận, huyện;

e) 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 và cải tạo chỉnh trang các khu phố, đảm bảo hiệu quả của dự án.

5.2.4. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ

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

b) 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;

c) 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 hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

5.2.5. 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, ... cho các dự án cải tạo, xây dựng mới thay thế chung cư cũ trước 1975;

- Không phát triển các dự án mới về đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng đến năm 2020.

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 năm 1975; các dự án cải tạo, chỉnh trang nhà ở ven kênh rạch;

- *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.

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, 9, Thủ Đức) 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 (*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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

1.1. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố phối hợp hành động với Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn thành phố.

1.2. Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân quận, huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện.

1.3. 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 Thủ Thiêm, khu đô thị Nam thành phố, khu đô thị Cảng Hiệp Phước, khu đô thị Tây Bắc thành phố, các công trình trọng điểm của thành phố...

1.4. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân các quận huyện và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị; di dời nhà ở trên và ven kênh rạch; cải tạo, xây dựng mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975; tiếp tục đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố về các cơ chế, giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị.

1.5. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch Đầu tư, Ủy ban nhân dân các quận huyện và các đơn vị có liên quan tập trung phát triển nhà ở xã hội phục vụ cho các đối tượng khó khăn về nhà ở, đặc biệt giải quyết tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân phải di dời thuộc các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, chương trình di dời nhà ở trên và ven kênh rạch trên địa bàn thành phố, trong đó quan tâm đầu tư xây dựng loại hình nhà ở cho thuê phục vụ cho các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường, khó khăn về nhà ở.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc

2.1. Chủ trì và phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện hoàn thiện hệ thống cơ sở pháp lý quy hoạch; thường xuyên công khai thông tin các đồ án quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để các nhà đầu tư, người dân có thể theo dõi, tiếp cận dễ dàng.

2.2. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Ban Quản lý phát triển đô thị thành phố (các Ban Quản lý Khu đô thị mới) và các cơ quan, đơn vị liên quan, thường xuyên rà soát, tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng - đô thị, quy hoạch chung xây dựng của thành phố, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng chi tiết theo quy định, để phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội và yêu cầu phát triển của thành phố.

2.3. Chủ trì, phối hợp với sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Ban quản lý phát triển đô thị thành phố (các Ban Quản lý khu đô thị mới) và các cơ quan, đơn vị có liên quan, xác định các khu vực chỉnh trang và phát triển đô thị, để tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian ngầm.

2.4. Nghiên cứu xây dựng hệ thống chỉ tiêu đánh giá mức độ đáp ứng và phù hợp với hạ tầng tại các khu vực dự kiến phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

3.1. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các đơn vị có liên quan rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố phương thức tạo quỹ đất sạch để kêu gọi đầu tư xây dựng phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở xã hội nói riêng, khắc phục những khó khăn của chủ đầu tư trong việc trực tiếp bồi thường giải phóng mặt bằng.

3.2. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất 20% đất ở trong các dự án nhà ở thương mại trên 10ha, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp chủ đầu tư không hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai thực hiện.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

4.1. Phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố 05 năm và định kỳ, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố.

4.2. Phối hợp với các sở, ngành và các đơn vị có liên quan nghiên cứu 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 trong việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở.

4.3. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố cân đối, bố trí ngân sách hàng năm theo danh mục cụ thể các dự án nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách do Sở Xây dựng đề xuất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

5. Sở Tài chính

5.1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố cân đối, bố trí ngân sách hàng năm theo danh mục cụ thể các dự án nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách do Sở Xây dựng đề xuất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

5.2. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất do nhà nước trực tiếp quản lý, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

6. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

Phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ cho các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở theo nhu cầu.

7. Sở Nội vụ

Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, rà soát nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở công vụ thực tế để tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, phục vụ cho các đối tượng cán bộ, công chức, viên chức của thành phố.

8. Sở Giao thông vận tải

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

9. Sở Khoa học và Công nghệ

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Thông tin và Truyền thông, Hội Kiến trúc sư thành phố, Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu xây dựng thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan giới thiệu, hỗ trợ, kết nối các công nghệ mới, sản xuất vật liệu xây dựng, vật liệu nhẹ, thân thiện với môi trường trong việc đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

10. Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan, đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp trong từng giai đoạn 5 năm và hàng năm để có cơ sở đề xuất, triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân, người lao động.

11. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh

Chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố, hoặc đề xuất kiến nghị Ngân hàng Nhà nước báo cáo Thủ tướng Chính phủ ban hành các chính sách tín dụng cho nhóm đối tượng nhà ở xã hội, thu nhập thấp mua nhà hoặc sửa chữa để cải thiện chất lượng nhà ở.

12. Viện Nghiên cứu phát triển thành phố

12.1. Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Cục Thống kê thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện định kỳ điều tra nhu cầu về nhà ở của người dân trong từng giai đoạn 5 năm nhằm nắm bắt nhu cầu về nhà ở của người dân để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố phù hợp trong từng thời kỳ.

12.2. Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan tiếp tục nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị Chính phủ cho phép thực hiện thí điểm hợp nhất quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch sử dụng đất.

12.3. Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng Chương trình phát triển đô thị thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, tạo khung pháp lý, tổ chức thực hiện phát triển đô thị nói chung và phát triển nhà ở của thành phố nói riêng, đảm bảo bền vững;

12.4. Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Hiệp hội Bất động sản thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị Chính phủ xem xét quy định về thuế suất giao dịch bất động sản nhà ở để tạo động lực cho người dân khai báo đúng giá trị giao dịch, giao dịch chính thức, tăng nguồn thu từ giao dịch, chuyển nhượng nhà ở đảm bảo thị trường phát triển minh bạch và lành mạnh.

13. Liên đoàn Lao động thành phố

Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, và các đơn vị liên quan triển khai lập và tổ chức thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất” như nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa, thể thao, nhà ở xã hội phục vụ cho công nhân để tái tạo sức lao động và nâng cao đời sống công nhân trong các khu chế xuất, khu công nghiệp.

14. Công ty Đầu tư tài chính nhà nước thành phố

Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, và các cơ quan, đơn vị có liên quan, nghiên cứu đề xuất các hình thức huy động vốn, đa dạng hóa như phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình, huy động vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng, đầu tư tài chính trong và ngoài nước để đáp ứng nhu cầu vốn của các dự án phát triển khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn thành phố.

15. Ủy ban nhân dân quận, huyện

15.1. Triển khai Chương trình phát triển nhà ở của thành phố và thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn; lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm trên địa bàn để chủ động theo dõi quản lý; Báo cáo kết quả thực hiện cho Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, Bộ Xây dựng định kỳ hàng năm theo quy định hoặc theo yêu cầu.

15.2. Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan trong việc lập và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn quận huyện.

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

16. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội

Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và tổ chức chính trị - xã hội thành phố tham gia phối hợp thực hiện, phát huy vai trò trong việc vận động, tuyên truyền giải thích cho người dân để nâng cao nhận thức và hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ trong việc phát triển nhà ở, cải thiện môi trường sống theo hướng văn minh, hiện đại, góp phần chỉnh trang và phát triển đô thị thành phố.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- TT. HĐND thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TPHCM;
- Văn phòng Thành ủy;
- VPUB: các PVP;
- Các phòng Chuyên viên;
- Lưu: VT (ĐT/LMT) HL.138

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyền