



Người ký: Hội đồng Nhân
dân thành phố
Email: hdnđ@danang.gov.vn
Cơ quan: Thành phố Đà Nẵng

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: 129/NQ-HĐND

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 12 năm 2017

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng
đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030**

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG KHÓA IX, NHIỆM KỲ 2016-2021, KỲ HỌP THỨ 6

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 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 một số điều của Luật Nhà ở;

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

Xét Tờ trình số 9421/TTr-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân thành phố và ý kiến của các vị đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Đà Nẵng đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 với một số nội dung như sau:

1. Quan điểm

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng đảm bảo hài hòa giữa các mục tiêu về phát triển kinh tế, phát triển xã hội góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội.

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch chung và đề án phân bổ dân cư; đảm bảo mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, từng bước nâng cao chất lượng sống.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở trên cơ sở kết hợp hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách trung ương, ngân sách thành phố, vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp và người dân.

2. Mục tiêu thực hiện

a) Giai đoạn đến năm 2020

- Đến năm 2020 nâng diện tích bình quân đầu người toàn thành phố là trên $28\text{m}^2/\text{người}$; trong đó, tại khu vực đô thị bình quân là trên $29\text{m}^2/\text{người}$ và tại khu vực nông thôn là trên $27\text{m}^2/\text{người}$.

- Đầu tư xây dựng thêm trên $12.067.600\text{m}^2$ sàn nhà ở (khu vực đô thị: Trên $11.307.200\text{m}^2$ sàn, khu vực nông thôn: Trên 760.300m^2 sàn), trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Trên $2.412.200\text{m}^2$ sàn;

+ Nhà ở công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp: Trên 177.000m^2 sàn;

+ Nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp: Trên 36.400m^2 sàn;

+ Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội: Trên 184.600m^2 sàn;

+ Nhà ở nhân dân tự xây: Trên $9.203.600\text{m}^2$ sàn;

+ Hoàn thành hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ người có công với cách mạng: Trên 53.640m^2 sàn.

- Tăng tỷ lệ nhà kiên cố lên trên 51%, xóa bỏ và xây mới lại hơn 645 căn nhà đơn sơ, nhà tạm.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án nhà ở trên 60%.

b) Giai đoạn 2021 - 2030:

- Đến năm 2030 nâng diện tích bình quân đầu người toàn thành phố lên trên $31\text{m}^2/\text{người}$ (khu vực đô thị là $31,5\text{m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn là $29,0\text{m}^2/\text{người}$).

- Đầu tư xây dựng thêm trên $21.327.400\text{m}^2$ sàn nhà ở (khu vực đô thị: Trên $19.781.700\text{m}^2$ sàn, khu vực nông thôn: Trên $1.545.650\text{m}^2$ sàn), trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Trên $8.209.000\text{m}^2$ sàn;

+ Nhà ở công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp: 561.250m^2 sàn;

+ Nhà ở cho sinh viên: Trên 76.970m^2 sàn;

+ Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội: Trên 387.200m^2 sàn;

+ Nhà ở nhân dân tự xây: Trên $12.092.900\text{m}^2$ sàn.

- Tăng tỷ lệ nhà kiên cố lên trên 60%, xây mới lại trên 1.100 căn nhà thiếu kiên cố.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án nhà ở đạt trên 70%.

3. Định hướng phát triển

a) Tại khu vực đô thị

Tuân thủ chặt chẽ theo những định hướng được nêu trong Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

b) Tại khu vực nông thôn

Kết hợp giữa việc khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu với phát triển nhà ở trên đất ở mới theo từng điểm dân cư.

c) Định hướng phát triển nhà ở thương mại.

- Phát triển nhà ở thương mại gắn với nhu cầu cụ thể tại từng khu vực.

- Xem xét phê duyệt thêm các dự án nhà ở thương mại tại khu vực đô thị cũ phù hợp với quy mô dân số theo quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, bao gồm các phường: Vĩnh Trung, Thạc Gián, Tân Chính, Chính Gián, Hòa Khê (quận Thanh Khê); các phường Hải Châu I, Hải Châu II, Thạch Thang, Thanh Bình, Thuận Phước, Bình Thuận, Hoà Thuận Đông, Hòa Thuận Tây, Nam Dương, Phước Ninh, Bình Hiên, Hoà Cường Bắc, Hòa Cường Nam (quận Hải Châu) và phường Khuê Trung (quận Cẩm Lệ).

- Các khu vực còn lại, xem xét phát triển mới các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị phù hợp với quy hoạch chung và đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

d) Định hướng phát triển nhà ở tái định cư

- Không phát triển các dự án nhà ở tái định cư riêng biệt mà kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại) và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Thực hiện rà soát, đánh giá, kiểm định các khu nhà chung cư xuống cấp (Thuận Phước, Lâm Đặc Sản Hòa Cường, Hòa Minh, ...) và các khu tập thể xuống cấp (11-15-17 Châu Thượng Văn, khu tập thể Hoàng Văn Thụ, khu tập thể giáo viên Đại học Đà Nẵng...). Căn cứ kết quả kiểm định, đề xuất phương án khai thác sử dụng hoặc di dời, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo đúng quy định pháp luật.

- Đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị, UBND thành phố và UBND các quận, huyện theo phân cấp hướng dẫn cụ thể cho các chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

đ) Định hướng phát triển nhà ở công vụ

- Không phát triển nhà ở công vụ theo dự án mà thực hiện bố trí quỹ nhà ở công vụ theo hình thức thuê hoặc mua lại nhà ở thương mại để bố trí cho các cán bộ đủ điều kiện theo quy định tại điểm b, c, d, đ, e, Khoản 1 và điểm b, Khoản 2, Điều 32 Luật Nhà ở trong trường hợp có phát sinh nhu cầu về nhà ở

công vụ.

e) Định hướng phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

- Giai đoạn đến năm 2020:

+ Đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư thu nhập thấp Tân Trà (quận Ngũ Hành Sơn) với quy mô 163 căn hộ từ nguồn ngân sách thành phố;

+ Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu tái định cư Phước Lý (quận Cẩm Lệ) với quy mô 256 căn hộ từ nguồn kinh phí bán nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư theo Đề án thí điểm được duyệt;

+ Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Ký túc xá sinh viên tập trung phía Tây và phía Tây mở rộng thành phố (tại khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu) với quy mô trên 700 phòng từ nguồn ngân sách thành phố;

+ Tiếp tục đầu tư hoàn thành 05 dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng với quy mô trên 3200 căn hộ;

+ Kêu gọi đầu tư xây dựng 02 dự án nhà ở công nhân với quy mô 3.934 căn hộ theo Đề án phát triển nhà ở công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

+ Chấp thuận đầu tư thêm các dự án nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng để đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội trong giai đoạn sau;

+ Kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua, bán phục vụ đối tượng công nhân, người lao động.

- Giai đoạn 2021 - 2030:

+ Phát triển nhà ở xã hội gắn liền với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo từng khu vực cụ thể đồng thời xác định quỹ nhà để cho thuê, thuê mua, để bán đối với từng dự án nhằm mục đích xác định được nguồn vốn thu hồi để thực hiện tái đầu tư;

+ Khuyến khích chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20%;

+ Riêng đối với dự án nhà ở xã hội phục vụ cho đối tượng công nhân, người lao động, ngân sách thành phố hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng (hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật);

+ Tiếp tục kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua, bán phục vụ đối tượng công nhân, người lao động và sinh viên.

4. Nguồn vốn thực hiện Chương trình

a) Giai đoạn đến năm 2020

Tổng nguồn vốn: dự kiến 63.500 tỷ đồng, trong đó:

- Nguồn vốn do các doanh nghiệp đầu tư: dự kiến 26.000 tỷ đồng.
- Nguồn vốn của người dân: dự kiến 37.000 tỷ đồng.
- Ngân sách Trung ương: dự kiến 72 tỷ đồng (cấp 80% nguồn kinh hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/QĐ-TTg ngày 24/03/2013 của Thủ tướng Chính phủ).
- Ngân sách thành phố: dự kiến 495,73 tỷ đồng, cụ thể:
 - + Đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư thu nhập thấp Tân Trà (quận Ngũ Hành Sơn): 123,3 tỷ đồng;
 - + Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu tái định cư Phước Lý (quận Cẩm Lệ): 110 tỷ đồng;
 - + Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Ký túc xá sinh viên tập trung phía Tây và phía Tây mở rộng (tại khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu): 244,178 tỷ đồng;
 - + Thực hiện hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (ngân sách trung ương hỗ trợ 80%, ngân sách thành phố hỗ trợ 20%) và 0,5% trích quản lý đề án: 18,25 tỷ đồng.

b) Giai đoạn 2021 - 2030

Tổng nguồn vốn: dự kiến 142.700 tỷ đồng; trong đó:

- Ngân sách thành phố: dự kiến 1.200 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Nguồn vốn do các doanh nghiệp đầu tư: dự kiến 93.000 tỷ đồng.
- Nguồn vốn của người dân: dự kiến 48.500 tỷ đồng.

5. Một số giải pháp thực hiện Chương trình

a) Giải pháp về cơ chế chính sách

- Thực hiện nguyên tắc đảm bảo nguồn lực về vốn và đất đai, chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân.
- Tiếp tục đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà.
- Tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thiểu thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí.
- Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát và thu hồi các dự án chậm triển khai; xử lý triệt để tình trạng xây dựng không phép, trái phép.

- Có những cơ chế ưu đãi về thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội xa khu vực trung tâm, nhằm kích cầu về nhà ở xã hội của thành phố.

- Xem xét thí điểm phương án nhà nước chỉ giữ vai trò về quản lý quỹ nhà; bố trí bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng chính sách nhà ở xã hội đủ điều kiện. Công tác quản lý vận hành thực hiện xã hội hóa để các doanh nghiệp có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

- Có cơ chế hỗ trợ chỉnh trang, sửa chữa cải tạo, di dời nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ tại các khu nhà ở không đảm bảo điều kiện hạ tầng, nhà ở xây dựng ở những nơi nguy cơ sạt lở, rủi ro do thiên tai, tác động của biến đổi khí hậu.

- Đối với nhà tập thể cũ xuống cấp cần kết hợp giữa việc di dời và xây dựng cơ chế tái định cư thích hợp. Bố trí tạm cư cho người dân trong khi chờ phương án tái định cư được phê duyệt.

b) Giải pháp về hoàn thiện bộ máy quản lý

- Kiện toàn bộ máy quản lý, tinh giản biên chế và cơ cấu lại đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức theo tinh thần Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 17 tháng 4 năm 2015 của Ban Chấp hành Trung ương và Nghị định 108/2014/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ.

- Phân cấp việc quản lý và phát triển nhà cho các quận, huyện để quản lý hiệu quả hơn.

- Dân xã hội hóa công tác phát triển và quản lý nhà ở.

- Thực hiện xã hội hóa công tác quản lý vận hành đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách.

c) Giải pháp về đất ở

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

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp. Trong năm 2018, thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội.

d) Giải pháp về nguồn vốn

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách thành phố, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản; huy động vốn, hợp tác đầu tư với người dân để phát triển nhà ở; huy động vốn từ các tổ chức tín dụng - tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng xã hội với lãi suất ưu đãi để người dân vay tiền mua nhà để ổn định chỗ ở và thế chấp bằng chính căn nhà đó, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

- Nguồn vốn ngân sách được huy động qua việc phát hành trái phiếu đô thị, các nguồn thu qua thuế, lệ phí, các quỹ, nguồn vốn tài nguyên và tài sản công chưa được sử dụng hợp lý.

- Đối với quỹ nhà đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách, thực hiện bán cho các đối tượng theo hai hình thức mua và thuê mua. Nguồn vốn thu được sau khi bán, cho thuê mua nhà ở xã hội cần lên kế hoạch sử dụng để tái đầu tư nhà ở xã hội.

- Thực hiện cơ chế hỗ trợ đầu tư hạ tầng kết nối đối với các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố.

- Khuyến khích mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện và quỹ tình thương tại các quận, huyện nhằm bổ sung kinh phí thực hiện hỗ trợ đối với hộ gia đình nghèo và hộ gia đình người có công trong việc cải tạo, xây mới nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật.

2. Thường trực Hội đồng nhân, các ban, các tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết đã được HĐND thành phố Đà Nẵng khoá IX, nhiệm kỳ 2016 - 2021, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 07 tháng 12 năm 2017./.

Nơi nhận:

- UBND, Chính phủ, VP Chủ tịch nước;
- Bộ KHĐT, Bộ Xây dựng;
- BTV Thành ủy, cơ quan tham mưu, giúp việc Thành ủy;
- ĐB HĐND thành phố; Đoàn ĐBQH thành phố;
- UBND, UBMTTQVN thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH, HĐND, UBND thành phố;
- Các sở, ngành, đoàn thể thành phố;
- Quận, huyện ủy; HĐND, UBND, UBMTTQVN các quận, huyện, HĐND, UBND các phường, xã;
- Báo ĐN, Báo CATP ĐN, Đài PTTH ĐN, Trung tâm TTVN (VTV8), Cổng TTĐT thành phố;
- Lưu: VT, TH.

**CHỦ TỌA KỲ HỌP
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Nho Trung