

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển
nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định chung

1. Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp) theo phương thức xã hội hóa.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định tại Quyết định này.

3. Việc đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp phải gắn với quy hoạch phát triển đô thị, đồng thời phải căn cứ nhu cầu thực tế, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, tình hình đặc điểm của từng địa phương; được tổ chức quản lý đầu tư xây dựng đúng quy định, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, quản lý sử dụng có hiệu quả; thực hiện công khai, minh bạch, tránh thất thoát, lãng phí, tiêu cực. Các dự án nhà ở thu nhập thấp được phát triển hài hòa với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm bảo đảm cho người có thu nhập thấp được hưởng các lợi ích từ phúc lợi công cộng và hạ tầng xã hội của khu vực đô thị.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp; đồng thời phải xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở thu nhập thấp là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; chỉ tiêu này phải được xây dựng hàng năm, từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của từng địa phương và phải được tổ chức thực hiện, quy định chế độ trách nhiệm.

Điều 2. Cơ chế thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp quy định tại Quyết định này là loại nhà ở do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn tự huy động. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được xác định như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới thì phải dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp, đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp đó;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch (đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê, cho thuê mua thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được kinh doanh theo phương thức bán (trả một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua cho người có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở quy định tại Điều 6 Quyết định này.

Điều 3. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp được bố trí trong quy hoạch các dự án nhà ở thương mại, đô thị mới hoặc bố trí riêng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên và dự án khu đô thị mới trên địa bàn, phải dành tỷ lệ diện tích đất tối thiểu là 20% diện tích đất ở của dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ

diện tích đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của từng dự án nhà ở thương mại hoặc khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Đối với các địa phương còn quỹ đất 20% dành xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới thì giao quỹ đất này cho chủ đầu tư dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Trường hợp chủ đầu tư dự án không thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho nhà đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê hoặc thuê mua.

Điều 4. Tiêu chuẩn thiết kế, giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70 m²; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án nhà ở thu nhập thấp được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giá bán nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán nhà ở.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua nhà ở; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

4. Trường hợp mua trả góp và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì người mua, thuê mua nhà ở nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua có thỏa thuận khác với bên bán. Thời hạn trả góp, thuê mua do bên bán, bên mua, thuê mua tự thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua và kiểm tra chặt chẽ việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn.

Điều 5. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được hưởng các ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

- a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án;
- b) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%);
- c) Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 5 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động;
- d) Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn:
 - Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định;
 - Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có);
 - Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay (tùy theo khả năng ngân sách của từng địa phương).
- đ) Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị;
- e) Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

Điều 6. Các đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, gồm cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Người được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới $5 \text{ m}^2/\text{người}$;

b) Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức;

c) Đối với các trường hợp mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án;

d) Có mức thu nhập thấp, không có khả năng tự cải thiện chỗ ở.

3. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được vay vốn từ các ngân hàng thương mại có hỗ trợ của Nhà nước về lãi suất để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đối tượng và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Trình tự, thủ tục xác định về đối tượng, điều kiện và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện như sau:

1. Người có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải làm đơn có xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi làm việc về đối tượng, mức thu nhập và của Ủy ban nhân dân cấp phường nơi cư trú về hoàn cảnh và thực trạng về nhà ở. Sau khi được xác nhận, người có nhu cầu nộp đơn cho chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, đối chiếu với các quy định về đối tượng và điều kiện nhà ở của người xin mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp quy định tại Điều 6 Quyết định này để ký hợp đồng.

3. Sau khi thực hiện việc ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách các đối tượng đã được giải quyết gửi về Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án để thực hiện kiểm tra (hậu kiểm).

Trường hợp chủ đầu tư thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không đúng quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm buộc chủ đầu tư dự án đó phải hoàn trả các khoản chi phí đã được ưu đãi, không cho phép thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản khác trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi hoặc thu hồi đăng ký kinh doanh. Trường hợp vi phạm nghiêm trọng sẽ bị xử lý trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục xét duyệt và thứ tự ưu tiên đối với các đối tượng có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn, bảo đảm phù hợp với tình hình và điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương.

Điều 8. Quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các văn bản hướng dẫn do Bộ Xây dựng ban hành).

2. Dự án nhà ở thu nhập thấp phải được tổ chức tư vấn kiểm định chất lượng độc lập đánh giá sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

Điều 9. Phương thức và biện pháp quản lý quỹ nhà ở thu nhập thấp

1. Nghiêm cấm việc lợi dụng dưới mọi hình thức các chính sách ưu đãi của Nhà nước về phát triển nhà ở thu nhập thấp để trục lợi.

2. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác nhà ở thu nhập thấp theo quy định của pháp luật về nhà ở, không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng dự án nhà ở thu nhập thấp.

3. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào. Người mua hoặc thuê mua nhà ở thu nhập thấp được phép bán hoặc cho thuê sau khi trả hết tiền cho chủ đầu tư và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua với chủ đầu tư dự án.

4. Trong thời gian chưa đủ 10 năm kể từ khi ký hợp đồng, nếu bên mua hoặc thuê mua nhà ở thu nhập thấp có nhu cầu chuyển nhượng, thì chỉ được chuyển nhượng cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp theo quy định của địa phương. Giá chuyển nhượng nhà ở không cao hơn mức giá nhà ở thu nhập thấp cùng loại tại thời điểm chuyển nhượng.

5. Các trường hợp giao dịch nhà ở thu nhập thấp vi phạm các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này thì tùy theo từng trường hợp cụ thể sẽ bị thu hồi giá trị các khoản Nhà nước đã hỗ trợ, bị hủy hợp đồng mua, thuê, thuê mua, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ.

2. Bộ Xây dựng:

a) Trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương trọng điểm (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác) và một số Tổng công ty nhà nước triển khai đầu tư xây dựng một số dự án nhà ở thu nhập thấp theo quy định của Quyết định này trong giai đoạn 2009 - 2010;

b) Ban hành theo thẩm quyền thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở thu nhập thấp; quy chế quản lý việc sử dụng, vận hành khai thác quỹ nhà ở thu nhập thấp; mẫu hợp đồng cho thuê nhà ở áp dụng đối với các dự án nhà ở thu nhập thấp;

c) Theo dõi, đôn đốc và tổng hợp tình hình triển khai thực hiện Quyết định này; đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Bộ Kế hoạch và Đầu tư bổ sung các dự án nhà ở thu nhập thấp vào danh mục các dự án được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc hỗ trợ sau đầu tư của Chính phủ.

4. Bộ Tài chính:

a) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế theo quy định tại Quyết định này;

b) Nghiên cứu, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội bổ sung các ưu đãi về thuế ở mức cao nhất đối với các dự án nhà ở thu nhập thấp trong kỳ họp Quốc hội cuối năm 2009.

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bổ sung quỹ đất cho các dự án nhà ở thu nhập thấp, hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về đất đai đối với các dự án nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định này.

6. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn trình tự, thủ tục, điều kiện đối với người được mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp vay tiền để mua và thuê mua nhà ở theo quy định của Quyết định này.

7. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu, xây dựng chương trình, kế hoạch hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp giai đoạn 2009 - 2015 trên phạm vi địa bàn;

b) Rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở thu nhập thấp trong quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp;

c) Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn; tổ chức quản lý và theo dõi việc bán, thuê, thuê mua nhằm hạn chế triệt để tình trạng trục lợi để kiếm lời;

d) Quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn;

đ) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc cho mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn địa phương mình theo thẩm quyền;

e) Tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ 06 tháng và hàng năm, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

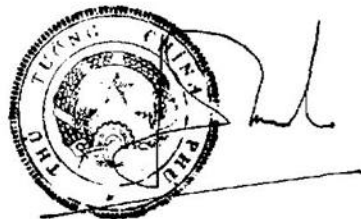
Điều 11. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2009.

Điều 12. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./,

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Văn phòng BCD TW về phòng chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). A. 400

THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng