

PHẦN VĂN BẢN KHÁC

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số:3882/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 5 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đề án Xây dựng 7000 căn hộ phục vụ chương trình
có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Căn cứ Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 6 tháng 5 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

Căn cứ Quyết định số 155/2005/QĐ-TTg ngày 23 tháng 6 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án giải quyết chỗ ở cho sinh viên các trường Đại học và Cao đẳng đến năm 2010;

Căn cứ Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên của các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

Căn cứ Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

Căn cứ Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số 106/TTr-SXD ngày 13/5/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Đề án Xây dựng 7000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai Đề án và định kỳ tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện, đề xuất giải quyết các vướng mắc, khó khăn về UBND thành phố.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Lao động -Thương binh và Xã hội, Công thương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Văn Minh

ĐỀ ÁN

**Xây dựng 7000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở
cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3882/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 5 năm 2009 của UBND thành phố Đà Nẵng)*

MỞ ĐẦU

Nhà ở là nhu cầu cần thiết cho mọi tầng lớp nhân dân. Thực hiện tốt vấn đề nhà ở là tiền đề quan trọng góp phần nâng cao mức sống của nhân dân, ổn định xã hội, tác động tích cực đến việc xây dựng và phát triển. Những năm qua, thành phố có nhiều chính sách hỗ trợ nhằm giải quyết khó khăn về nhà ở cho nhân dân, những chính sách hiện hành và kết quả thực hiện đã thực sự giải quyết một bước nhu cầu nhà ở cho các đối tượng thuộc diện giải toả, gia đình chính sách, các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước (cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang) và người có thu nhập thấp đang sinh sống tại khu vực đô thị.

Xuất phát từ nhu cầu thực tế và chiến lược phát triển về lâu dài của thành phố, việc xây dựng Đề án nhằm giải quyết nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố là một bước có tính đột phá trong chính sách an dân và phát triển thành phố.

Cơ sở xây dựng đề án:

- Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 6 tháng 5 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020;

- Quyết định số 155/2005/QĐ-TTg ngày 23 tháng 6 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án giải quyết chỗ ở cho sinh viên các trường Đại học và Cao đẳng đến năm 2010;

- Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

- Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên của các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê;

- Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê;

- Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

- Hưởng ứng chủ trương kích cầu đầu tư, kích cầu tiêu dùng của Chính phủ và chương trình nhà ở xã hội của Bộ Xây dựng;

- Tiếp tục triển khai chương trình xây dựng “Thành phố 3 có” có nhà ở, có việc làm, có nếp sống văn hoá - văn minh đô thị của thành phố Đà Nẵng.

Mục tiêu đề án:

Xây dựng 7.000 căn hộ chung cư để giải quyết nhu cầu cần thiết về nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố, tập trung cho các đối tượng khó khăn về chỗ ở (hộ chính sách, hộ nghèo chưa có chỗ ở ổn định, các hộ tái định cư...), các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước (cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang).

Phần I

SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

I. Thực trạng về nhà ở tại thành phố Đà Nẵng:

Theo thống kê về nhu cầu nhà ở tại thành phố Đà Nẵng đã khảo sát tại Đề án có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố giai đoạn 2005-2010 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 140/2005/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2005 thì từ năm 2005 đến 2010 thành phố cần đầu tư xây dựng 1.154.000m² sàn ở, trong đó thể loại nhà ở dạng chung cư là 418.500m².

Qua hơn 03 năm triển khai tính đến nay thành phố đã và đang triển khai xây dựng được 3.484 căn hộ chung cư tương đương khoảng 174.200m² sàn ở. Như vậy cần phải tiếp tục đầu tư xây dựng thêm 244.300m² sàn ở, tương đương khoảng 4.886 căn hộ, chưa kể đến các thể loại nhà ở khác (nhà liền kề, nhà trệt, nhà công vụ...) và một số biến động khác về nhà ở do tái định cư, tăng trưởng về dân số, di cư...

II. Sự cần thiết phải xây dựng đề án:

Trong những năm qua, bằng nhiều nỗ lực, quyết tâm của mình Chính quyền thành phố đã tập trung đẩy mạnh chương trình phát triển nhà ở xã hội cùng với nhiều cơ chế, chính sách tạo điều kiện để các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tạo lập nhà ở, đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Điều kiện về nhà ở của các tầng lớp nhân dân thành phố đến nay đã dần được cải thiện. Tuy nhiên, do ngân sách có hạn, ảnh hưởng của tình hình suy thoái kinh tế chung nên quỹ nhà ở xã hội được đầu tư vẫn còn hạn chế, chưa có nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư trong lĩnh vực này nên vẫn còn nhiều đối tượng có thu nhập thấp, khó khăn về chỗ ở có nhu cầu chưa được tiếp cận về nhà ở.

Việc đầu tư xây dựng 7000 căn hộ là nhằm để giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng nêu trên, phần đầu hoàn thành mục tiêu chương trình “có nhà ở” của thành phố, đồng thời góp phần thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, hưởng ứng chủ trương kích cầu đầu

tư, phát triển kinh tế - xã hội và kích cầu tiêu dùng của Chính phủ, bảo đảm an sinh xã hội tại thành phố nói riêng và chương trình mục tiêu của Chính phủ nói chung.

Phần II

NỘI DUNG ĐỀ ÁN

I. Mục đích, yêu cầu:

- Mục đích của đề án là phát triển quỹ nhà ở để cho thuê hoặc bán với nhiều hình thức, chính sách hỗ trợ cụ thể cho từng loại đối tượng khó khăn về chỗ ở để ổn định cuộc sống. Tăng chất lượng và điều kiện ở.

- Yêu cầu từ năm 2009 đến 2010 xây dựng thêm 7.000 căn hộ chung cư tương đương với khoảng 500.000m² diện tích sàn xây dựng.

II. Phạm vi và đối tượng áp dụng:

Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, gồm: Đối tượng thuộc diện gia đình chính sách, các hộ tái định cư, các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước (cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang), các đối tượng là công nhân tại các khu công nghiệp và sinh viên học sinh các Trường Đại học, Cao Đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và người có thu nhập thấp đang sinh sống tại khu vực đô thị, chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích ở bình quân dưới 5m²/người mà chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức.

III. Các giải pháp triển khai xây dựng:

1. Về địa điểm xây dựng:

Trên cơ sở rà soát các địa điểm đã và đang triển khai xây dựng, các vị trí còn lại đã có sẵn mặt bằng, có khả năng đầu tư được ngay, những vị trí theo quy hoạch khả năng giải tỏa đền bù thuận lợi và những vị trí theo quy hoạch, chưa giải tỏa đền bù, UBND thành phố đã xét chọn 15 địa điểm với diện tích khoảng 30 ha với cơ sở hạ tầng bên ngoài đã được đầu tư đầy đủ.

2. Về phương án xây dựng:

2.1 Mẫu chung cư:

- Giai đoạn đầu sử dụng mẫu Chung cư đang triển khai xây dựng trên địa bàn thành phố (có điều chỉnh một số chi tiết cho phù hợp);

- Tiếp tục tổ chức xét chọn các mẫu chung cư đang tham gia thi tuyển, chọn các mẫu chung cư có chất lượng để tiếp tục triển khai xây dựng vào các giai đoạn tiếp theo.

2.2 Qui mô:

Các mẫu chung cư có chiều cao tầng từ 05 đến 07 tầng, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Tầng 1 bố trí để xe không gian công cộng và khu vực dịch vụ, các tầng còn lại bố trí các căn hộ ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ là 50m² và tối đa không quá 70m².

IV. Về kinh phí đầu tư xây dựng và nguồn vốn:

1. Kinh phí xây dựng:

- Dự kiến suất đầu tư cho mỗi căn hộ diện tích 50m² là 200.000.000đồng.
 - Kinh phí đầu tư xây dựng (phần công trình) cho 7000 căn hộ là: 7.000căn x200.000.00đồng =1.400 tỷ đồng.
 - Đối với phần hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (khoảng 20% giá trị công trình) tương đương khoảng 300 tỷ đồng.
- Tổng vốn đầu tư xây dựng: **1.700 tỷ đồng.**

2. Về nguồn vốn:

- Nguồn vốn từ ngân sách (30% tổng vốn) : 510 tỷ đồng.
- Nguồn vốn hỗ trợ của Chính phủ từ chương trình xây dựng nhà ở xã hội (50% tổng vốn) : 850tỷ đồng.
- Nguồn vốn còn lại huy động từ các nguồn trong và ngoài nước, vốn liên doanh, liên kết với các tổ chức cá nhân, vốn vay của các tổ chức tín dụng; vốn từ tiền ứng trước của bên có nhu cầu mua hoặc thuê mua nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo qui định của pháp luật (20% tổng vốn): 340 tỷ đồng.

V. Về cơ chế chính trong đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng:

1. Về cơ chế chính sách trong đầu tư xây dựng:

1.1 Đối với nhà đầu tư:

Được hưởng các chính sách ưu đãi đã được Chính phủ thông qua tại Nghị quyết số 18/NQ-CP và một số chính sách khác của UBND thành phố cụ thể như sau:

- Khuyến khích các thành phần tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc bán trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo phương thức xã hội hóa;
- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án;
- Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%);
- 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. Giao Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể việc thực hiện quy định này;
- 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 xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay (tùy theo khả năng ngân sách của từng địa phương);

- Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế diễn hình về nhà ở cũng như các tiên bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm đảm bảo 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;

- Được nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước);

- Nhà đầu tư tự bỏ vốn ra (vay hoặc huy động) để đầu tư xây dựng các khu chung cư (kể cả hạ tầng ngoài nhà) và bán với giá (tính bình quân giữa căn hộ có 02 phòng ngủ và căn hộ 03 phòng ngủ) 200triệu đồng/1căn hộ (diện tích tối thiểu 1 căn hộ là 50m²). Nhà đầu tư được khai thác sử dụng phần lớn diện tích tầng 1 của chung cư để làm dịch vụ (diện tích còn lại làm nơi giữ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng miễn phí), khoản thu này để thực hiện các dịch vụ quản lý tại chung cư (trừ các khoản người sử dụng căn hộ phải trả tiền là tiền: điện, nước và rác).

1.2. Đối với các đối tượng được áp dụng:

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 thanh toán tiền mua nhà ở (trả ngay 1 lần hoặc trả góp) hoặc tiền thuê mua nhà ở.

Đối tượng mua nhà trả trước ít nhất 25% giá bán căn hộ để nhận quyền sử dụng, số tiền còn lại được trả góp hàng tháng trong thời hạn 13 năm với lãi suất theo quy định của ngân hàng cho vay đầu tư nhà ở xã hội (2,9%/năm); khi trả xong tiền mua, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

2. Về quản lý sử dụng:

- Chủ đầu tư dự án phải bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng do Nhà nước quy định.

- 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 (sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở), nhưng phải đảm bảo thời gian tối thiểu là 13 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng thuê mua với chủ đầu tư dự án;

- Trong thời gian chưa đủ 13 năm, kể từ khi ký hợp đồng, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu cần chuyển nhượng nhà ở thu nhập thấp, thì chỉ được chuyển nhượng cho Nhà nước hoặc cho chủ đầu tư dự án nhà ở đó 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.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Ủy ban nhân dân thành phố phân công như sau:

1. Sở Xây dựng: Là cơ quan thường trực của Đề án, có trách nhiệm:

- Tham mưu cho UBND thành phố xét chọn địa điểm, mẫu chung cư và lập thủ tục phê duyệt qui hoạch tổng mặt bằng các địa điểm xây dựng chung cư phục vụ cho Đề án;

- Phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng kế hoạch cụ thể để triển khai thực hiện;

- Giúp UBND thành phố tổ chức, chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai Đề án và định kỳ tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện, đề xuất giải quyết các vướng mắc, khó khăn về UBND thành phố.

2. Văn phòng UBND thành phố: Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các Sở, ngành, đơn vị làm việc với các cơ quan liên quan xúc tiến nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ Trung ương.

3. Sở Kế hoạch Đầu tư:

Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các ngành, đơn vị có liên quan để đề xuất kế hoạch bố trí vốn ngân sách cho chương trình nhà ở theo từng giai đoạn. Đề xuất các cơ chế, chính sách nhằm thu hút các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Sở Tài chính:

Chủ trì phối hợp với các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố và các tổ chức tín dụng, ngân hàng để đề xuất qui định hỗ trợ vốn vay ưu đãi cho các đối tượng theo chế độ quy định, có kế hoạch bổ sung vốn ngân sách vào dự toán chi ngân sách hàng năm để đầu tư phát triển quỹ nhà ở.

5. Sở Lao động Thương binh Xã hội:

Chủ trì phối hợp với UBND các quận, huyện tổ chức điều tra xác định, thống kê, phân loại đối tượng có nhu cầu về nhà ở theo chế độ quy định, lập danh sách trình UBND thành phố.

Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các ngành liên quan đề xuất các phương án về hỗ trợ, miễn giảm tiền cho thuê, mua nhà của từng đối tượng trình UBND thành phố.

6. Sở Tài nguyên Môi trường:

Chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan đề xuất các chính sách, cơ chế về sử dụng đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển quỹ nhà ở của thành phố, trình UBND thành phố phê duyệt.

7. Sở Công thương:

Tập hợp báo cáo UBND thành phố về tình hình đầu tư, nắm bắt nhu cầu về hoạt động sản xuất các ngành Công nghiệp, tham gia đề xuất các cơ chế, chính sách về đất đai nhằm tạo điều kiện khuyến khích các doanh nghiệp, nhà đầu tư tại các khu công nghiệp chế xuất thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

8. Ủy ban nhân dân các quận, huyện:

Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức điều tra, thống kê, phân loại đối tượng, xác định số hộ có nhu cầu về chỗ ở, tổ chức xét chọn các đối tượng cần quan tâm hỗ trợ giải quyết nhà ở trên địa bàn quản lý, báo cáo theo định kỳ về UBND thành phố. Quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn được phân công./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Văn Minh