

phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng kiểm tra, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm Nghị định của Chính phủ về bảo vệ an toàn lưới điện cao áp trong phạm vi quản lý của mình.

2. Căn cứ tình hình ở từng địa phương, Bộ Công nghiệp có ý kiến với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để thành lập Ban Chỉ đạo nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác bảo vệ an toàn lưới điện cao áp. Thành phần và quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định."

Điều 2. Nghị định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các quy định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ

Thủ tướng

Phan Văn Khải

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

QUYẾT ĐỊNH của Thủ tướng Chính phủ số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/5/2004 phê duyệt Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 với những nội dung chủ yếu sau:

I. MỤC TIÊU

1. Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa nhằm thực hiện có kết quả các mục tiêu cơ bản của Nghị quyết Hội nghị lần thứ V và lần thứ VII Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa IX đã đề ra.

2. Mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở; thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu.

3. Thúc đẩy phát triển quỹ nhà ở dành cho người thu nhập thấp (bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và các đối tượng chính sách khác) mua hoặc thuê phù hợp với điều kiện cụ thể của từng đối tượng; thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình sinh sống tại các khu vực thường xuyên bị thiên tai.

4. Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; phát triển nhà ở đô thị văn minh, hiện đại; từng bước cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn, giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại phù hợp với đặc điểm của từng địa phương.

II. YÊU CẦU

1. Công tác phát triển nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật.

2. Chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong các chỉ

tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia và của từng địa phương. Chỉ tiêu phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ được xây dựng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của từng địa phương.

3. Từng bước đổi mới chính sách, pháp luật về nhà ở phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nhà nước đóng vai trò chỉ đạo trong việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, đồng thời có chính sách hỗ trợ thích hợp để các tầng lớp dân cư có điều kiện cải thiện chỗ ở.

4. Công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở phải được củng cố và tăng cường thông qua việc xây dựng mới, hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật; đổi mới, sắp xếp và kiện toàn bộ máy quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước, mô hình hoạt động của các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỊNH HƯỚNG

1. Về phát triển nhà ở đô thị:

a) Phát triển nhà ở đô thị theo dự án phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ

tăng xã hội đồng bộ nhằm góp phần nâng cao chất lượng chỗ ở và phát triển đô thị bền vững;

b) Phát triển đa dạng các loại nhà ở có diện tích, mức độ tiện nghi khác nhau để bán và cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và điều kiện thu nhập của các tầng lớp dân cư; khuyến khích phát triển nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của từng loại đô thị để góp phần tăng quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo nếp sống văn minh đô thị; hạn chế, tiến tới chấm dứt việc giao đất lẻ cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Chính quyền các cấp phải quản lý chặt chẽ việc xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị theo đúng quy định về quy hoạch, kiến trúc, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, môi trường và các quy định khác của pháp luật;

d) Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bán trả dần, cho thuê - mua và cho thuê đối với các đối tượng thuộc diện chính sách có khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở (sau đây gọi chung là quỹ nhà ở xã hội);

đ) Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở đô thị theo quy định của pháp luật;

e) Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người khoảng 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở đô thị đạt tiêu chuẩn quốc gia.

2. Về phát triển nhà ở nông thôn

a) Tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng chỗ ở của các hộ dân cư nông thôn (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp chỗ ở hiện có). Phát triển nhà ở nông thôn gắn với việc phát triển và nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng địa phương; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai;

b) Chú trọng triển khai công tác quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn để làm cơ sở cho việc thực hiện xây dựng nhà ở và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch; khuyến khích phát triển nhà tầng, phát triển nhà ở theo dự án đối với những khu vực đã có quy hoạch được duyệt;

c) Phát huy khả năng của từng hộ gia đình, cá nhân kết hợp với sự giúp đỡ, hỗ trợ của cộng đồng, dòng họ và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện chỗ ở tại khu vực nông thôn;

d) Tiếp tục thực hiện chính sách tạo điều kiện cải thiện chỗ ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình nghèo tại các địa bàn khó khăn, vùng sâu, vùng xa, khu vực thường xuyên bị thiên tai thông qua việc hỗ trợ kinh phí làm nhà, cho vay vốn ưu đãi, trợ giúp về kỹ thuật, vật liệu xây dựng;

đ) Hoàn thành chương trình tôn nền

vượt lũ, xây dựng nhà ở tại các cụm tuyến dân cư vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long vào năm 2005; phấn đấu đến năm 2020 hoàn thành chương trình hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với các hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ và các hộ thuộc diện chính sách tại các vùng: Trung du miền núi phía Bắc, duyên hải Bắc, Nam Trung Bộ, Đông Nam Bộ, khu vực Tây Nguyên và đồng bằng sông Cửu Long;

e) Phấn đấu đến năm 2020 hoàn thành việc xóa bỏ nhà ở tạm (tranh, tre, nứa, lá) tại khu vực nông thôn; chỉ tiêu diện tích nhà ở nông thôn bình quân đầu người đạt khoảng 14m² sàn vào năm 2010 và 18m² sàn vào năm 2020.

IV. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CƠ BẢN THỰC HIỆN ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2020

1. Các giải pháp chung

a) Tập trung đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị theo tinh thần Chỉ thị số 19/2003/CT-TTg ngày 11 tháng 9 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ; sớm triển khai công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch;

b) Nghiên cứu, ban hành các quy định về tiêu chuẩn nhà ở, quy định về quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt nhằm đảm bảo trật tự kiến trúc đô thị, góp phần tạo lập và giữ gìn bản sắc kiến trúc riêng của từng địa phương;

c) Đẩy nhanh tốc độ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân có điều kiện thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật và tạo điều kiện phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản nhà ở;

d) Đổi mới công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công tác cấp phép xây dựng nhà ở đáp ứng yêu cầu quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch và nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân;

đ) Tiếp tục hoàn thiện cơ chế tín dụng phù hợp với điều kiện của Việt Nam và thông lệ quốc tế để tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân được vay vốn phục vụ nhu cầu cải thiện chỗ ở;

e) Khuyến khích việc thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng nhà ở; mở rộng hợp tác với nước ngoài để tiếp thu kinh nghiệm về quy hoạch - kiến trúc, quản lý dự án và các thành tựu khoa học - công nghệ của nước ngoài trong lĩnh vực phát triển và quản lý thị trường bất động sản nhà ở.

2. Các giải pháp cho một số nhóm đối tượng cụ thể

a) Giải pháp tạo điều kiện để các hộ gia đình thuộc diện chính sách tại khu vực đô thị cải thiện nhà ở:

- Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư vốn ngân sách thông qua việc khai thác quỹ đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để tạo vốn phục vụ nhu cầu quỹ nhà ở tái định cư, quỹ nhà ở xã hội.

- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội.

- Xúc tiến thành lập quỹ phát triển nhà ở để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội.

- Sắp xếp, kiện toàn mô hình tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý quỹ nhà ở xã hội.

b) Giải pháp phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp:

- Tổ chức công tác điều tra, đánh giá và xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của người lao động làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, nhu cầu nhà ở của sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp trên địa bàn để có cơ sở bố trí quy hoạch, kế hoạch xây

dựng nhà ở phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

- Chú trọng việc quy hoạch xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu phát triển khu công nghiệp; huy động các nguồn vốn từ các doanh nghiệp, sử dụng lao động kết hợp với phần đóng góp của người lao động để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp thuê.

c) Giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với các hộ gia đình nông thôn thuộc diện chính sách có khó khăn về nhà ở:

- Đối với vùng thường xuyên bị thiên tai như khu vực ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long và khu vực miền Trung, Nhà nước hỗ trợ đầu tư một phần từ ngân sách, kết hợp với chính sách cho vay để thực hiện xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng thiết yếu, cho các hộ dân vay để mua nhà ở.

- Đối với các vùng Trung du, miền núi phía Bắc; duyên hải Bắc, Nam Trung Bộ; Đông Nam Bộ và Tây Nguyên, có chính sách khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế, cộng đồng dân cư và huy động dòng họ ủng hộ, giúp đỡ về tiền vốn, vật liệu và nhân công để giúp các hộ gia đình nghèo cải

thiện nhà ở; đồng thời tiếp tục nghiên cứu bổ sung cơ chế, chính sách tạo điều kiện hỗ trợ cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ thuộc diện chính sách và các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ, dân tự làm, cộng đồng tại chỗ giúp đỡ để các hộ cải thiện chỗ ở.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan nghiên cứu xây dựng Luật Nhà ở trình Chính phủ xem xét để trình Quốc hội ban hành trong năm 2005;

b) Chủ trì nghiên cứu xây dựng Đề án phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội trình Thủ tướng Chính phủ trong quý IV năm 2004;

c) Hướng dẫn và đôn đốc các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoàn thành việc xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở đến năm 2010 và năm 2020;

d) Tiếp tục chỉ đạo thực hiện Chương trình Xây dựng cụm tuyến dân cư và nhà ở vùng thường xuyên ngập lũ khu vực đồng bằng sông Cửu Long và Chương trình Hỗ trợ cải thiện nhà ở tại các địa bàn khác theo sự phân công của Chính phủ;

đ) Trong năm 2004, chủ trì nghiên cứu ban hành tiêu chuẩn nhà ở và sửa đổi,

bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn, thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở phù hợp với điều kiện thu nhập của các đối tượng dân cư khác nhau và tình hình cụ thể của từng địa phương;

e) Tổ chức thực hiện định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020; theo dõi, báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình, kết quả thực hiện theo định kỳ hàng năm.

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, địa phương có liên quan nghiên cứu xây dựng chỉ tiêu phát triển nhà ở, kế hoạch ngân sách hàng năm và từng thời kỳ phục vụ công tác phát triển nhà ở trình Chính phủ xem xét, quyết định;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan nghiên cứu chính sách khuyến khích nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở trong Luật Đầu tư;

3. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý và sử dụng quỹ phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong năm 2004.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu hoàn thiện Đề án tín dụng trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam và thông lệ

thị trường tài chính - tín dụng quốc tế trình Chính phủ trong năm 2004.

5. Các Bộ, ngành có liên quan căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm khẩn trương triển khai việc rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật liên quan tới lĩnh vực phát triển nhà ở để khắc phục tình trạng đầu cơ nhà đất; từng bước hạn chế và chấm dứt hiện tượng giao dịch nhà đất không qua các cơ quan nhà nước, đồng thời tạo điều kiện khuyến khích thị trường này hoạt động có hiệu quả.

6. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Trong năm 2004, chỉ đạo các cơ quan chức năng nghiên cứu xây dựng chương trình phát triển nhà ở đến năm 2010 và 2020; xây dựng chỉ tiêu, kế hoạch vốn phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ của địa phương; tổ chức chỉ đạo thực hiện các chương trình, kế hoạch đã đề ra trên phạm vi địa bàn; sửa đổi, bổ sung và ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

b) Xúc tiến việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; nghiên cứu ban hành quy định về bán nhà ở trả dần, cho thuê nhà ở áp dụng đối với cán bộ, công chức,

viên chức và các đối tượng có thu nhập thấp thuộc diện chính sách, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp trên địa bàn.

c) Tổ chức điều tra, xác định nhu cầu về nhà ở của người lao động làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp trên địa bàn để bố trí quy hoạch, kế hoạch xây dựng nhà ở phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

d) Phê duyệt các chương trình, dự án phát triển nhà ở và kế hoạch hỗ trợ vốn từ nguồn ngân sách địa phương cho các chương trình, dự án nhà ở theo thẩm quyền, thực hiện việc quản lý hoạt động xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Bộ trưởng các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Khoa học và Công nghệ, Tài nguyên và Môi trường, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thủ trưởng các Bộ, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Phan Văn Khải