

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

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

Số: 2127/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2011

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia  
đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011 - 2020;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 với những nội dung chính sau đây:

**I. QUAN ĐIỂM**

1. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

2. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

3. Phát triển nhà ở tại các địa phương phải phù hợp với chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, phải tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm

đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê, kể cả khu vực nhà nước và tư nhân.

4. Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

## II. CHIẾN LƯỢC HÀNH ĐỘNG

Tập trung nghiên cứu sửa đổi, bổ sung đồng bộ các cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính và khoa học công nghệ, xây dựng kế hoạch 5 năm và hàng năm để huy động nguồn lực của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường; đồng thời xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và chủ động triển khai các chương trình phát triển nhà ở phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị; chú trọng hoàn thiện chính sách và tổ chức triển khai chương trình phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp; tiếp tục triển khai chương trình phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; thực hiện hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn cải thiện nhà ở; hỗ trợ nâng cao điều kiện an toàn về chỗ ở cho đồng bào đang sinh sống tại khu vực thường xuyên bị thiên tai, lũ lụt, đáp ứng khả năng ứng phó với tình hình biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Tăng tỷ trọng nhà ở chung cư, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị, bao gồm nhà ở cho thuê giá rẻ do Nhà nước đầu tư và nhà ở cho thuê thương mại do các thành phần kinh tế đầu tư có sự hỗ trợ của Nhà nước; phấn đấu thực hiện đầu tư xây dựng mới nhà ở mỗi năm khoảng 100 triệu m<sup>2</sup> sàn, trong đó tối thiểu khoảng 20% diện tích sàn trong các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đô thị dành cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp.

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng phải được xác định cụ thể trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hàng năm và từng giai đoạn để tổ chức triển khai, đồng thời là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giám sát, đánh giá kết quả thực hiện.

### III. MỤC TIÊU

#### 1. Mục tiêu đến năm 2015:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 22 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 19 m<sup>2</sup> sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 6 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Trong giai đoạn 2011 - 2015, tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn; phần đầu xây dựng tối thiểu khoảng 10 triệu m<sup>2</sup> nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (chủ yếu là nhà căn hộ chung cư); đáp ứng cho khoảng 60% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở; hoàn thành việc hỗ trợ cho khoảng 400 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 62%, trong đó tại đô thị đạt 65%, tại nông thôn đạt 60%; giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ xuống dưới 5%; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 70%, trong đó tại đô thị đạt 95% và tại nông thôn đạt 50%;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 80%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 50%, đô thị loại III đạt trên 30% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 20% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên;

- Phần đầu hoàn thành việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở trên cơ sở các cơ chế, chính sách đã ban hành; tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và triển khai thực hiện các quy định về hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

#### 2. Mục tiêu đến năm 2020:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m<sup>2</sup> sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup> nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phụ hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên.

Đến năm 2030, phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

#### **IV. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

##### **1. Nhiệm vụ:**

a) Nhà nước tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả;

b) Nhà nước có cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở để giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường, bao gồm:

- Giải quyết nhà ở cho người có công với cách mạng theo hướng tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng khi mua, thuê nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, khi giao đất làm nhà ở; thực hiện việc ưu tiên và hỗ trợ đối với người có công với cách mạng khi thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng;

- Giải quyết nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo hướng tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ để các hộ gia đình có nhà ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, góp phần xóa đói, giảm nghèo bền vững theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí từ nguồn ngân sách kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình được hỗ trợ; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; đồng thời ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua;

- Giải quyết nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ theo hướng Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách tạo lập quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác và các đối tượng khác thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định; Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua; Nhà nước có chính sách hỗ trợ về tài chính (Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật) để tạo điều kiện cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ cải thiện nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua đối với sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp; nghiên cứu ban hành sửa đổi, bổ sung cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp công tác tại khu vực biên giới, hải đảo, các địa bàn khó khăn và chính sách hỗ trợ về tài chính để sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp có điều kiện cải thiện nhà ở;

- Giải quyết nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính - tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế, gồm: Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động trong các khu công nghiệp, các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua đối với các hộ gia đình, cá nhân là công nhân lao động tại các khu công nghiệp;

- Giải quyết nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề theo hướng tiếp tục thực hiện chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê từ nguồn trái phiếu Chính phủ, nguồn ngân sách nhà nước (trung ương và địa phương); từng bước

nghiên cứu phương thức huy động vốn của các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở sinh viên trên cơ sở khuyến khích, tạo điều kiện và có chế độ ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho sinh viên, học sinh các cơ sở đào tạo thuê;

- Giải quyết nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam...) theo hướng Nhà nước chủ động đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bố trí chỗ ở cho các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương, nhà đại đoàn kết để giúp đỡ cho các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn có chỗ ở ổn định.

c) Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## 2. Các giải pháp thực hiện:

### a) Về chính sách đất đai

Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chính sách đất đai, đặc biệt là những nội dung quan trọng liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như bồi thường, giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả; hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai... để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

### b) Về quy hoạch - kiến trúc

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở và tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch;

- Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp; trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở; quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch mạng

lưới các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở cho người lao động, nhà ở cho giáo viên, học sinh, sinh viên;

- Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, gây ảnh hưởng xấu đến sự an toàn của nhân dân và mỹ quan đô thị;

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới; thí điểm mô hình phát triển nhà ở theo dự án;

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

#### c) Về chính sách tài chính - tín dụng và thuế

- Bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản, phát hành công trái, trái phiếu và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

- Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp nhà ở; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh, tín dụng nhà ở, kể cả tín dụng nhỏ, tín dụng nhà ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở;

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách về thuế nhà ở nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả nhà ở và hạn chế đầu cơ; ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê;

- Tập trung chỉ đạo việc hình thành Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng đề án thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở để góp phần tăng thêm nguồn cung về tài chính cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở;

- Cải cách chế độ tiền lương, bảo đảm có tiền nhà ở trong cơ cấu tiền lương với tỷ lệ hợp lý để người làm công hưởng lương, đặc biệt là người hưởng lương từ ngân sách nhà nước có khả năng tạo lập nhà ở; nghiên cứu quy định trách nhiệm của người sử dụng lao động cùng chăm lo nhà ở với người lao động, nhất là các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động;

- Căn cứ tình hình kinh tế - xã hội và khả năng cân đối ngân sách, hàng năm bố trí nguồn vốn hợp lý từ ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác hoặc hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT), hợp tác công - tư (PPP) để triển khai các chương trình phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở; đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 05 (năm) năm và hàng năm của toàn quốc và của từng địa phương; quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bảo đảm các kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện đạt mục tiêu đề ra;

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của cả nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

- Ban hành quy định cụ thể để đa dạng hoá cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật;

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước;

- Hoàn thiện thể chế thị trường nhà ở, bảo đảm thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai và minh bạch; xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở;



- Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình. Xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

d) Về khoa học, công nghệ

- Triển khai nghiên cứu, ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở nhằm tăng tỷ trọng sản xuất trong công xưởng, rút ngắn thời gian và giảm nhân công xây dựng trực tiếp ngoài công trường, giảm giá thành xây dựng; có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng mới tiết kiệm năng lượng, vật liệu không nung, vật liệu tái chế; ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà ở sinh thái, nhà ở tiết kiệm năng lượng;

- Tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở, kể cả các nhà ở do dân tự xây đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu;

- Có chính sách khuyến khích, hỗ trợ phát triển và sử dụng các thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo trong các công trình nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.

e) Về cải cách thủ tục hành chính

Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở, tạo điều kiện để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp dễ dàng xin phép và tự tổ chức xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở theo quy hoạch, cũng như để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

g) Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở

- Nghiên cứu hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy về phát triển và quản lý nhà ở các cấp, đặc biệt là tại cơ quan trung ương và tại các thành phố trực thuộc Trung ương;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở;

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường nhà ở;

- Hình thành doanh nghiệp với mô hình tổ chức và phương thức hoạt động phù hợp để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê.

#### h) Về công tác tuyên truyền, vận động

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyên sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyên sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

### V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản:

a) Giúp Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở tại các Bộ, ngành và địa phương và việc triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến 2030;

b) Chỉ đạo việc triển khai xây dựng đề án thành lập Quỹ Tiết kiệm nhà ở để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương tổ chức triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030; hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện xây dựng chương trình phát triển nhà ở của các địa phương; theo dõi, tổng hợp tình hình triển khai thực hiện Chiến lược để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và tổ chức sơ kết, tổng kết việc thực hiện Chiến lược theo định kỳ; đề xuất sửa đổi, bổ sung Chiến lược cho phù hợp với tình hình thực tế trong từng giai đoạn;

b) Chủ trì hoặc tham gia đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về xây dựng đô thị, pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản phù hợp với định hướng chiến lược phát triển nhà ở và tình hình thực tế; nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan đến phát triển nhà ở; xây dựng các cơ chế, chính sách và giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở cho từng nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan xây dựng chính sách nhà ở cho thuê, Đề án Quỹ tiết kiệm nhà ở và các chương trình nhà ở khác, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các địa phương xây dựng hệ thống chỉ tiêu thống kê về nhà ở, phục vụ cho công tác hoạch định chính sách và quản lý nhà nước;

đ) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch phát triển nhà ở, các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng cụ thể tại các địa bàn trọng điểm theo thẩm quyền và phân giao trách nhiệm cho các địa phương để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; chỉ đạo, hướng dẫn và giám sát việc tổ chức thực hiện công tác quy hoạch, các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên địa bàn cả nước;

e) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có liên quan giao nhiệm vụ và chỉ đạo các tập đoàn, tổng công ty nhà nước có chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tham gia các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở tại các địa bàn trọng điểm;

g) Đề xuất phương án hoàn thiện cơ cấu tổ chức bộ máy, mô hình phát triển và quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống quản lý nhà nước về nhà ở các cấp cho phù hợp trong từng thời kỳ phát triển.

### 3. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai theo các giải pháp đã đề ra trong Quyết định này để thúc đẩy phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư.

### 4. Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đầu tư để đơn giản hoá thủ tục đầu tư nhà ở, ban hành hướng dẫn cụ thể việc thực hiện đầu tư phát triển nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức hợp tác công tư (PPP); bổ sung danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở thuộc danh mục dự án khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan lập kế hoạch bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, vốn trái phiếu Chính phủ, vốn ODA và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật để thực hiện các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch nhà ở quy định tại Quyết định này sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### 5. Trách nhiệm của Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, hoàn thiện cơ chế, chính sách về tài chính, thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp quy định tại Quyết định này; nghiên cứu, xây dựng chính sách thuế nhà ở nhằm hạn chế đầu cơ; hướng dẫn, đôn đốc các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thành lập và quản lý hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; ban hành hướng dẫn cụ thể về các cơ chế, chính sách tài chính liên quan đến việc thực hiện đầu tư phát triển nhà ở theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức hợp tác công tư (PPP);

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo thẩm quyền đối với nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước để thực hiện các chương trình, đề án, dự án, kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại Quyết định này.

#### 6. Trách nhiệm của Bộ Nội vụ:

Phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở từ trung ương đến địa phương để thực hiện có hiệu quả việc phát triển và quản lý nhà ở theo quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật về nhà ở.

#### 7. Trách nhiệm của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội:

Phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc tổ chức thực hiện các chương trình hỗ trợ cho các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

#### 8. Trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, hoàn thiện cơ chế, chính sách về tín dụng nhà ở; quy trình cho vay thế chấp, giải chấp nhà ở;

b) Tổ chức đánh giá việc triển khai thực hiện Định hướng tài chính nhà ở giai đoạn 2020 theo Quyết định số 105/2007/QĐ-TTg ngày 13 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ và đề xuất giải pháp bổ sung, hoàn thiện.

9. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan:

Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách và chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở.

10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của địa phương đến năm 2020 bảo đảm phù hợp với nội dung của Chiến lược này, hoàn thành chậm nhất đến hết quý IV năm 2012; tổ chức triển khai thực hiện công tác quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở của địa phương, định kỳ hàng năm báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

b) Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện;

c) Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn;

d) Thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Thực hiện bố trí vốn từ ngân sách của địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn;

e) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

11. Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

12. Các Hiệp hội nghề nghiệp có liên quan đến lĩnh vực nhà ở có trách nhiệm tuyên truyền, giáo dục các hội viên chấp hành các quy định của pháp luật trong lĩnh vực nhà ở; tham gia tư vấn, phản biện và tích cực thực hiện các chính sách về nhà ở.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

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 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;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP 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;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các Thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản;
- Văn phòng Ban Chỉ đạo TW về CS nhà ở & TTĐS
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). KN. 260

**THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**