ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 07/2003/CT-UB	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2003*

CHỈ THỊ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp.

****

Thực hiện đường lối đổi mới của Đảng và Nhà nước, trong nhiều năm qua, Ủy ban nhân dân thành phố đã có những chủ trương, chỉ đạo cụ thể nhằm phát triển nhà ở phục vụ cho các tầng lớp nhân dân, đặc biệt là cho các đối tượng có thu nhập thấp. Tuy nhiên, đến nay việc giải quyết nhà ở, chỗ ở cho đối tượng này vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu, đặc biệt là cho các đối tượng có yêu cầu tái định cư của các dự án phát triển hạ tầng, đầu tư phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp và các dự án chỉnh trang, nâng cấp đô thị của thành phố. Tình hình này có nhiều nguyên nhân, nhưng cơ bản là do thành phố chưa tạo được cơ chế, chính sách cụ thể nhằm thu hút mạnh mẽ và đa dạng hóa các nguồn vốn trong xã hội, đặc biệt là ngành Tài chính - Ngân hàng; thủ tục đầu tư, xây dựng cơ bản còn rườm rà, phức tạp mà hiệu lực và hiệu quả thấp, chưa đạt yêu cầu quản lý; Nhà nước chưa quy định nghĩa vụ của các doanh nghiệp phải có trách nhiệm góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho công nhân ngay từ khi lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh. Các cơ quan quản lý chuyên ngành về phát triển đô thị chưa xây dựng được kế hoạch đồng bộ về đầu tư hạ tầng và các cơ sở phúc lợi công cộng để hỗ trợ có hiệu quả đối với các dự án nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp.

Để đẩy nhanh việc phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở cho các đối tượng này, căn cứ các quy định của Chính phủ về đầu tư xây dựng, đặc biệt là Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (sau đây gọi tắt là Nghị định 71/2001/NĐ-CP), Ủy ban nhân dân thành phố chỉ thị cho Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành chức năng và Ủy ban nhân dân các quận - huyện triển khai thực hiện các nội dung như sau:

1. Về quy hoạch đầu tư xây dựng nhà ở:

1.1- Về quy hoạch sử dụng đất:

- Các cấp, các ngành chức năng và các đơn vị trực tiếp tham gia đầu tư phát triển quỹ nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp cần tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc tăng cường quản lý Nhà nước về nhà, đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh theo hướng khuyến khích phát triển các dự án nhà ở đầu tư xây dựng chung cư cao tầng, hạn chế tối đa việc quy hoạch phân lô nhà phố. Sở Địa chính - Nhà đất tiếp tục rà soát những dự án đã kê khai đăng ký nhưng nội dung đầu tư

không còn phù hợp để đề xuất điều chỉnh quy hoạch và dự án theo hướng tăng tỷ trọng xây dựng chung cư cao tầng, tiết kiệm quỹ đất, tạo ra khả năng đáp ứng nhu cầu về chỗ ở, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Trong đó, cần đề xuất chọn một số dự án thích hợp để yêu cầu phải xây dựng một tỷ lệ nhà chung cư để Nhà nước mua lại (đưa vào quỹ nhà phục vụ tái định cư) hoặc nhà diện bán trả góp và nhà cho thuê đối với hộ có thu nhập thấp.

- Hàng năm, Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì cùng với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các quận - huyện căn cứ vào quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố, tập hợp các yêu cầu, khảo sát và đề xuất các địa điểm đưa vào kế hoạch phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp; khi thực hiện các dự án phát triển các khu nhà ở mới, các khu chung cư cao tầng cần dựa vào quy hoạch được phê duyệt và điều kiện về quỹ đất đai hiện có của từng quận, huyện để xác định tỷ lệ hợp lý về nhà ở cho người có thu nhập thấp so với tổng số nhà nói chung.

- Các dự án phát triển các khu nhà ở mới phải có cơ cấu sử dụng từ 60% tổng diện tích đất ở trở lên để xây dựng chung cư cao tầng và dành 15% quỹ nhà cho diện bán trả góp, cho thuê theo giá bảo toàn vốn thì mới được hưởng các điều kiện ưu đãi (Điều 2 của Nghị định 71/2001/NĐ-CP).

- Trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài phần diện tích đất dành cho nhu cầu tái định cư của dự án (bất kể nguồn vốn, mục tiêu nào), các chủ đầu tư đều phải dành từ 10% quỹ đất xây dựng nhà ở hoặc 20% quỹ nhà bán theo nguyên tắc bảo toàn vốn (có kiểm toán) cho Nhà nước để đưa vào quỹ nhà đất phục vụ chương trình tái định cư cho các dự án trọng điểm của thành phố. Giao cho Sở Địa chính - Nhà đất trực tiếp quản lý và đề xuất cân đối và lập kế hoạch phát triển quỹ nhà, đất này.

- Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Công nghiệp, Ban Quản lý Khu chế xuất - Khu công nghiệp và Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn tổ chức khảo sát, nghiên cứu nhu cầu, lập các phương án đầu tư xây dựng nhà lưu trú, nhà ở và sinh hoạt công cộng, gần các Khu chế xuất, Khu công nghiệp cho công nhân thuê; khi xét duyệt quy hoạch và các dự án đầu tư phát triển các Khu công nghiệp, khu chế xuất đồng thời phải xét đến quy hoạch, kế hoạch phát triển đồng bộ các khu dân cư đô thị, nhà lưu trú cho công nhân, kể cả các công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa, giải trí, dịch vụ thương mại, cửa hàng; Cần rà soát lại các Khu công nghiệp hiện hữu, nơi nào chưa có thì phải điều chỉnh bổ sung quy hoạch, kế hoạch đầu tư.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu đề xuất quy hoạch các khu ký túc xá sinh viên quy mô khoảng 5.000 sinh viên ở ngoại thành để có điều kiện đầu tư đồng bộ các công trình phục vụ hoàn chỉnh; dự trữ đất đai cần thiết cho yêu cầu phát triển hoàn chỉnh trong tương lai và giao cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư huy động vốn, tiến hành hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật để mời gọi các tỉnh có nhu cầu đến đăng ký xây dựng ký túc xá. Sở Địa chính - Nhà đất hướng dẫn các trường Đại học nghiên cứu ngay các dự án đầu tư

xây dựng thêm ký túc xá sinh viên theo hướng từng bước điều chỉnh cơ sở 2 và khu nhà ở sinh viên ra ngoại thành theo quy hoạch chung của thành phố. Trước mắt, một số ký túc xá ở khu vực trung tâm thành phố không còn phù hợp, gây mất mỹ quan, có giá trị đất cao có thể tìm đối tác hoán đổi đất có quy mô lớn ở ngoại thành hoặc tiến hành cho đấu giá để lấy vốn đầu tư xây dựng ký túc xá mới.

- Giao Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì, phối hợp các cơ quan chức năng nghiên cứu, đề xuất biện pháp không tiến hành giao đất cho các dự án xây dựng chung cư cao tầng mà chỉ cho thuê đất; báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trong tháng 5 năm 2003.

1.2- Về kiến trúc:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu cơ chế ưu tiên đối với các dự án đầu tư xây dựng mới các chung cư có nhiều tầng cao hơn để thay thế các chung cư đã hư hỏng nặng, cần tháo dỡ hoặc các khu nhà lụp xụp, theo hướng huy động các nguồn vốn trong xã hội (các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế và nhân dân), tăng hệ số sử dụng đất. Lợi nhuận từ việc bán theo giá kinh doanh số căn hộ dôi ra (sau khi đã bố trí đủ cho tái định cư tại chỗ) được hạch toán trong một dự án để giảm giá bán cho các đối tượng có thu nhập thấp được tái bố trí mua lại.

- Giao Sở Xây dựng tiếp tục chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Địa chính - Nhà đất để khẩn trương nghiên cứu, đề xuất thiết kế mẫu nhà chung cư thu nhập thấp và tổ chức thi thiết kế mẫu nhà ở điển hình, có hình thức kiến trúc, vật liệu, trang thiết bị tiện nghi phù hợp cho yêu cầu của người sử dụng trước mắt và lâu dài, giá cả phù hợp với khả năng tài chính của đối tượng có thu nhập thấp. Cần tính toán khả năng điều chỉnh mở rộng diện tích căn hộ trong tương lai, đảm bảo hài hòa và phù hợp mỹ quan đô thị.

2. Ưu đãi trong đầu tư - xây dựng:

2.1- Về vốn:

- Chấp thuận về chủ trương lập Quỹ phát triển nhà ở; giao Sở Tài chánh - Vật giá phối hợp với Sở Địa chính - Nhà đất, Ngân hàng Phát triển nhà ở, Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị nghiên cứu đề án đưa vào tổ chức, hoạt động Quỹ phát triển nhà ở, hỗ trợ cho các dự án đầu tư nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp theo quy định của Nghị định 71/2001/NĐ-CP của Chính phủ (được vay vốn với lãi suất ưu đãi), hỗ trợ cho người cho thu nhập thấp có điều kiện vay vốn để tạo lập nhà ở; trình Ủy ban nhân dân thành phố trong tháng 5 năm 2003.

- Liên đoàn Lao động thành phố hướng dẫn cho tổ chức Công đoàn của nhà máy, xí nghiệp, các đơn vị kinh doanh nhà chủ động nghiên cứu các khả năng, biện pháp, đề xuất cơ chế chính sách phù hợp để đưa ra những chương trình nhằm khuyến khích công nhân góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho chính mình.

- Các dự án đầu tư nói trên, sẽ được Nhà nước hỗ trợ vốn xây dựng hạ

tầng kỹ thuật (điện, cấp - thoát nước, giao thông) đến chân hàng rào công trình; Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài chánh - Vật giá, Sở Giao thông Công chánh và Ủy ban nhân dân các quận - huyện xác định mức hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đối với từng dự án đầu tư cụ thể trên địa bàn quận - huyện. Riêng các dự án xây dựng nhà lưu trú cho công nhân và ký túc xá cho sinh viên, Nhà nước sẽ cân đối vốn để đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho cả bên trong khuôn viên của dự án.

- Trường hợp ngân sách Nhà nước chưa cân đối kịp vốn đầu tư cho các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật này, chủ đầu tư được sử dụng nguồn vốn khác để đầu tư và tuân thủ theo đúng quy định quản lý đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách, nhằm đưa dự án vào hoạt động đúng tiến độ. Vốn do các chủ đầu tư tạm ứng sẽ được khấu trừ vào các khoản phải nộp vào ngân sách theo quy định hoặc được hoàn trả từ nguồn ngân sách.

2.2- Về thuế:

Giao Cục thuế thành phố chủ trì cùng với Sở Tài chánh - Vật giá, Sở Địa chính - Nhà đất đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố thí điểm giải quyết các ưu đãi miễn giảm, thoái thu các loại thuế liên quan để đảm bảo khuyến khích đầu tư hợp lý. Đối với những nội dung quá thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố, giao Cục thuế thành phố chuẩn bị nội dung kiến nghị Tổng Cục thuế, Chính phủ xem xét giải quyết:

+ Ưu đãi không nộp tiền sử dụng đất phần diện tích quy hoạch xây dựng các loại nhà này, kể cả các công trình phúc lợi xã hội: nhà ăn, trạm xá, thư viện…, các loại nhà cấp 3, nhà lắp ghép được xây dựng tại các Khu công nghiệp mới phát triển xa trung tâm thành phố để giảm giá thành đầu tư ban đầu.

+ Miễn, giảm hoặc thoái thu thuế thu nhập doanh nghiệp cho các đơn vị khi tham gia đầu tư xây dựng 03 loại nhà: Nhà ở thu nhập thấp, nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên; Không phân biệt nhà chung cư cao tầng hoặc thấp tầng.

+ Miễn hoặc thoái thu thuế giá trị gia tăng cho việc xây dựng nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên.

+ Nghiên cứu khả năng hạch toán phần lời trong kinh doanh vào phần lỗ trong việc phát triển quỹ nhà cho đối tượng thu nhập thấp trong dự án đầu tư để xác định thuế chung.

2.3-Về giá:

- Giá bán các căn hộ cho người có thu nhập thấp được tính trên cơ sở bảo toàn vốn, không tính các khoản ngân sách Nhà nước cấp hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng và các khoản ưu đãi về thuế, về tiền sử dụng đất (nếu có). Người có thu nhập thấp được mua trả góp căn hộ trong thời hạn 10 - 15 năm.

- Giá thuê các căn hộ thu nhập thấp được tính trên cơ sở giá thành xây dựng áp dụng mức khấu hao cơ bản không quá 50 năm.

2.4-Về đất:

- Đối với các dự án xây dựng nhà lưu trú cho công nhân và ký túc xá sinh viên không sử dụng vốn ngân sách, các chủ đầu tư được Nhà nước giao đất dài hạn và được xây dựng nhà cấp 3, nhà lắp ghép thấp tầng, có giá thành hạ để cho công nhân thuê

3. Tạo điều kiện về thủ tục đầu tư và xây dựng:

- Các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên có sử dụng quỹ đất công thì được tiến hành giao đất trước khi lập dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích quản lý và giữ quỹ đất công, không để lấn chiếm; đối với những nơi đã có quy hoạch chung nhưng chưa có quy hoạch chi tiết thì lập quy hoạch chi tiết đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi. Giao Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì cùng Sở Tài chánh - Vật giá, Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu, đề xuất thủ tục giao đất đối từng dự án cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

- Đối với những khu vực đã có quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp được tạo điều kiện và ưu đãi chỉ cần lập một bước báo cáo nghiên cứu khả thi. Trong trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chung, nhưng chưa có quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết để trình duyệt đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi. Chi phí lập quy hoạch chi tiết được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Xây dựng bổ sung các điều kiện giao nhận thầu xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhất là các dự án có sử dụng mẫu thiết kế - dự toán chung cư điển hình trình Ủy ban nhân dân thành phố trong tháng 5 năm 2003.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng Sở Địa chính - Nhà đất có kế hoạch làm việc cụ thể, thường xuyên với các chủ đầu tư các dự án: nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên nhằm giải quyết kịp thời các vướng mắc, thủ tục của các dự án đẩy nhanh tiến độ thực hiện. Trường hợp ngoài thẩm quyền, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết kịp thời.

4. Chính sách xã hội hóa:

- Giao Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì, phối hợp với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, Công an thành phố, Liên đoàn Lao động thành phố, Thành đoàn và các quận - huyện để khảo sát và đề xuất cơ chế, chính sách xã hội hóa việc xây dựng nhà trọ cho đối tượng thu nhập thấp thuê bao gồm cả công nhân và sinh viên nhằm góp phần quản lý cũng như cải tạo, nâng cấp các khu nhà ở của nhân dân đang cho thuê để mở rộng diện tích, tăng thêm chỗ trọ, nâng cao chất lượng, bảo đảm các nhu cầu tối thiểu về sinh hoạt, học tập của người lao động và sinh viên; cần thu hút doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, các đoàn thể chính trị - xã hội của thành phố cùng tham gia, trước mắt triển khai thực hiện xây dựng nhà trọ để bố trí 5.000 chỗ ở cho công nhân và ký túc xá cho sinh viên.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở chủ yếu cần huy động vốn của các ngân hàng tham gia; giao Sở Địa chính - Nhà đất chủ trì, phối hợp với Sở Tài chánh - Vật giá, Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh thành phố, Ngân hàng Phát triển nhà thành phố, các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố ban hành cơ chế quản lý về tài chính thông qua ngân hàng đối với dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp.

- Giao Thành đoàn phối hợp Hội Liên hiệp Thanh niên, Hội sinh viên và Liên đoàn Lao động thành phố xây dựng phương án triển khai thí điểm xã hội hóa 1.000 phòng trọ cho sinh viên, thanh niên công nhân thuê bằng cách hỗ trợ các hộ dân vay vốn kích cầu để cải tạo và nâng cấp phòng trọ, sau đó sẽ triển khai nhân rộng toàn thành phố.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Địa chính - Nhà đất có kế hoạch cân đối kinh phí đầu tư hàng năm cho Liên đoàn Lao động thành phố, Thành đoàn để hỗ trợ các hộ dân cư có nhu cầu vay vốn cải tạo, nâng cấp phòng trọ và xây dựng chỗ ở cho sinh viên và thanh niên công nhân thuê.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư và các sở - ngành thành phố hướng dẫn chính sách, tạo điều kiện ưu đãi đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tham gia xây dựng nhà ở để bán và cho thuê theo quy định tại Chương IV của Nghị định 71/2001/NĐ-CP.

- Giao Bưu điện thành phố khẩn trương thành lập các điểm bưu điện hoặc trạm bưu điện cố định hoặc lưu động tại các khu nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên để phục vụ thông tin, thư từ, tiết kiệm và tín dụng.

Căn cứ vào Chỉ thị này, các sở - ban - ngành liên quan khẩn trương triển khai thực hiện để đẩy nhanh tiến độ chương trình xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà lưu trú công nhân và ký túc xá sinh viên./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Thường trực Thành Ủy
- Thường trực HĐND. TP
- Thường trực UBND.TP
- Các Sở-Ban-Ngành thành phố
- Liên đoàn Lao động, Thành đoàn
- Hội Sinh viên thành phố
- UBND các Quận - Huyện
- Các đơn vị kinh doanh địa
- Báo, Đài thành phố
- VPHĐ - UB: CPVP, các Tổ NCTH
- Lưu (ĐT/Ch)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đua