

CHÍNH PHỦ
Số: 18/NQ-CP**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*****Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2009*****NGHỊ QUYẾT****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**

Trong những năm qua Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách tạo điều kiện để các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tạo lập nhà ở. Điều kiện về nhà ở của các tầng lớp nhân dân đã được cải thiện rõ rệt. Kể cả các đối tượng nghèo có khó khăn về nhà ở là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại khu vực nông thôn và các vùng thường xuyên bị thiên tai cải thiện nhà ở. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân, một số đối tượng xã hội tại khu vực đô thị, như học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, trung cấp nghề; công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung; cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp còn khó khăn về nhà ở.

Để giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng nêu trên, góp phần ngăn chặn suy giảm kinh tế, thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, kích cầu đầu tư và tiêu dùng, bảo đảm an sinh xã hội, tại phiên họp ngày 31 tháng 3 năm 2009, Chính phủ quyết nghị:

Phần I**QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU**

- Đẩy mạnh việc đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên (sau đây gọi chung là nhà ở sinh viên) các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay ngoài công lập (sau đây gọi chung là cơ sở đào tạo), nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là nhà ở công nhân khu công nghiệp) và nhà ở giá thấp cho các đối tượng thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp).
- Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở thu nhập thấp phải gắn với quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo, quy hoạch khu công nghiệp, khu đô thị mới, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở, học tập, sinh hoạt, văn hóa, thể dục - thể thao, nhằm tạo môi trường sống văn hóa và lành mạnh, phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở thu nhập thấp 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.
- Phấn đấu đến năm 2015 đáp ứng cho khoảng 60% số sinh viên các cơ sở đào tạo và 50% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở.

Phần II**CÁC GIẢI PHÁP VÀ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH****I. VỀ NHÀ Ở SINH VIÊN**

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên chủ yếu do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn ngân sách nhà nước (Trung ương và địa phương), đồng thời Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho sinh viên thuê theo phương thức xã hội hóa quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường (sau đây gọi tắt là Nghị định số 69/2008/NĐ-CP).

2. Các dự án xây dựng nhà ở cho sinh viên chủ yếu được thực hiện theo hướng tập trung, đáp ứng yêu cầu mỗi dự án có thể giải quyết chỗ ở cho sinh viên của một số trường hoặc cụm trường, phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) là cơ quan tổ chức quản lý các dự án nhà ở sinh viên trên phạm vi địa bàn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng làm chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên tập trung. Đối với các dự án nhà ở sinh viên được đầu tư trong khuôn viên cơ sở đào tạo thì cơ sở đào tạo đó được giao làm chủ đầu tư. Chủ đầu tư được phép thành lập Ban quản lý dự án nhà ở sinh viên hoặc giao cho các cơ quan có chức năng tại địa phương theo quy định của pháp luật để thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng và quản lý khai thác dự án sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng.

4. Quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên được bố trí bằng quỹ đất đã được thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy hoạch; được sử dụng quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn và quỹ đất hiện có trong khuôn viên các cơ sở đào tạo được quy hoạch xây dựng nhà ở sinh viên.

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương.

5. Vốn ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên được huy động từ nguồn trái phiếu Chính phủ; từ ngân sách hàng năm của địa phương và các Bộ, ngành để đầu tư cho giáo dục.

Các dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được vay từ nguồn tín dụng ưu đãi của Nhà nước và Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có).

6. Tiêu chuẩn thiết kế và giá cho thuê nhà ở sinh viên:

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là 4 m²/sinh viên; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở sinh viên theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án phát triển nhà ở sinh viên 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, số tầng phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Việc xác định giá thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư từ ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo nguyên tắc chỉ tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì.

Giá thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê và bảo đảm lợi nhuận định mức tối đa 10%, với thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

c) Sinh viên có hoàn cảnh khó khăn được Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn để thanh toán tiền thuê nhà theo quy định tại Quyết định số 157/2007/QĐ-TTg ngày 27 tháng 9 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về tín dụng đối với học sinh, sinh viên.

7. Chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên được cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế diễn hình vẽ nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm bảo đảm 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 với tỷ lệ tiết kiệm phù hợp.

8. Chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên được phép thuê, ủy thác cho các đơn vị có chức năng hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở. Đơn vị quản lý, vận hành quỹ nhà ở sinh viên được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu ở để tạo nguồn bù đắp cho chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá thuê nhà ở.

II. VỀ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

1. Dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng để cho thuê, theo phương thức xã hội hóa.

2. Khi được giao làm chủ đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp, Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở công nhân (Chủ đầu tư cấp I).

- Đối với các khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành, chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải tổ chức xác định nhu cầu về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, đồng thời tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở cho công nhân gắn với khu công nghiệp đó. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chuyển giao đất, cho thuê đất đã có hạ tầng để các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà ở cho công nhân thuê. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân được phân bổ vào giá thuê đất tại khu công nghiệp.

- Đối với các khu công nghiệp đã hình thành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, bổ sung quy hoạch, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới hoặc sử dụng quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn (nếu phù hợp với quy hoạch) để giao cho Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương, hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê.

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi quy hoạch khu nhà ở công nhân có thể cho phép sử dụng một phần quỹ đất để xây dựng nhà ở thương mại, tạo nguồn bù đắp chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khu nhà ở công nhân.

3. Tiêu chuẩn thiết kế và giá cho thuê nhà ở công nhân khu công nghiệp

a) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp được thiết kế tối thiểu là 5 m² sàn/người; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở công nhân theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp 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, nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Giá cho thuê nhà ở công nhân do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt căn cứ đề nghị của Chủ đầu tư, theo nguyên tắc không được tính các ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê và đảm bảo lợi nhuận định mức tối đa 10%, với