Sign In

CHÍNH PHỦ
Số: 71/2001/NĐ-CP

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

Hà Nội, ngày 5 tháng 10 năm 2001

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

Về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12 tháng 11 năm 1996 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 09 tháng 6 năm 2000;

Căn cứ Luật Khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) ngày 20 tháng 5 năm 1998;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Nghị định này quy định một số chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư đối với các doanh nghiệp tham gia các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

Điều 2. Dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi

Các dự án nhà ở sau đây được tạo điều kiện và ưu đãi (dưới đây gọi là dự án nhà ở được ưu đãi):

1. Dự án nhà ở cao tầng (từ 5 tầng trở lên đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, từ 3 tầng trở lên đối với các tỉnh, thành phố khác); có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín, có cầu thang và lối đi chung (sau đây gọi là nhà chung cư cao tầng).

2. Dự án nhà ở có cơ cấu sử dụng đất ở từ 60% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở trở lên là nhà chung cư cao tầng.

Điều 3. Các doanh nghiệp được tạo điều kiện và ưu đãi

Nghị định này áp dụng cho các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh nhà ở theo quy định của pháp luật, bao gồm:

1. Doanh nghiệp trong nước gồm:

a) Doanh nghiệp Nhà nước thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Nhà nước;

b) Doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp;

c) Doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, các hội nghề nghiệp, doanh nghiệp an ninh, quốc phòng thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

d) Hợp tác xã thành lập và hoạt động theo Luật Hợp tác xã;

đ) Doanh nghiệp do người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do người nước ngoài cư trú lâu dài ở Việt Nam đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do công dân Việt Nam cùng thành lập với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, với người nước ngoài cư trú lâu dài tại Việt Nam.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 4. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư

Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư thực hiện như sau:

1. Lựa chọn chủ đầu tư là các doanh nghiệp trong nước (sau đây gọi chung là chủ đầu tư dự án):

a) Chủ đầu tư các dự án do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) nơi có dự án quyết định;

b) Trường hợp dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký được làm chủ đầu tư thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư dự án theo Quy chế đấu thầu.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 5. Bán, cho thuê nhà ở trong các dự án được tạo điều kiện và ưu đãi

1. Các căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng được ưu tiên bán và cho thuê đối với những đối tượng gặp khó khăn về nhà ở sau đây:

a) Các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Cán bộ, công nhân, viên chức làm việc trong các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế;

c) Sinh viên các trường đại học, cao đẳng.

2. Các loại nhà ở khác trong phạm vi dự án (nếu có), chủ đầu tư được bán và cho thuê đối với mọi đối tượng có nhu cầu như sau:

a) Bán và cho thuê đối với công dân Việt Nam định cư tại Việt Nam;

b) Cho thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài cư trú tại Việt Nam.

Việc cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ.

Điều 6. Giá bán và giá cho thuê nhà ở trong các dự án nhà ở được ưu đãi

1. Giá bán và giá cho thuê các căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được ưu đãi do chủ đầu tư dự án xác định trên nguyên tắc bảo toàn vốn, không được tính vào giá bán và giá cho thuê căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng các khoản ưu đãi mà chủ đầu tư dự án đã được hưởng theo quy định của Nghị định này.

2. Giá bán và giá cho thuê các loại nhà ở khác (trừ các căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng) trong phạm vi dự án (nếu có) là giá do các bên thoả thuận.

CHƯƠNG II

TẠO ĐIỀU KIỆN VÀ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NƯỚC

Điều 7. Tạo điều kiện về thủ tục đầu tư và xây dựng

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về thủ tục đầu tư và xây dựng như sau:

1. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất phát triển nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố và khả năng đầu tư của mình, các doanh nghiệp có nhu cầu đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhận làm chủ đầu tư hoặc tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi.

2. Đối với những khu vực đã có quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư dự án nhà ở 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 được phép 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.

3. Căn cứ vào quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chương trình phát triển nhà ở của từng địa phương, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư và phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa bàn sau khi có văn bản thẩm định của cơ quan chuyên môn trực thuộc.

4. Các công trình, hạng mục công trình trong phạm vi dự án nhà ở được ưu đãi đã có thiết kế kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn cấp Giấy phép xây dựng.

Điều 8. Tạo điều kiện về đền bù, giải phóng mặt bằng

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về đền bù, giải phóng mặt bằng như sau:

1. Chủ đầu tư dự án xác định phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, quỹ đất phục vụ tái định cư trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo tiến độ của dự án thì chủ đầu tư được bổ sung chi phí hỗ trợ di chuyển, nhưng phải đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án. Khoản chi phí hỗ trợ bổ sung này không được tính vào chi phí đền bù thiệt hại về đất để khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp quy định tại khoản 2 Điều này và các khoản phải nộp ngân sách khác (nếu có).

2. Nếu chủ đầu tư dự án được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất và phải đền bù thiệt hại về đất thì số tiền sử dụng đất phải nộp được trừ toàn bộ số tiền đền bù thiệt hại về đất của dự án, nhưng tối đa không được vượt quá tổng số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp. Trong trường hợp chủ đầu tư dự án là các doanh nghiệp trong nước gặp khó khăn về vốn thì được Nhà nước tạo điều kiện cho vay vốn để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.

3. Chủ đầu tư dự án chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân địa phương để thống nhất phương án đền bù, kinh phí, tiến độ giải phóng mặt bằng và việc thanh quyết toán đối với công tác giải phóng mặt bằng. Ủy ban nhân dân địa phương có trách nhiệm cùng phối hợp tổ chức thực

hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu xây dựng.

Điều 9. Tạo điều kiện về giao, nhận thầu xây dựng

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về giao nhận thầu như sau:

1. Kế hoạch đấu thầu, kết quả đấu thầu xây lắp các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định này do người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền theo quy định của Quy chế đấu thầu xem xét, phê duyệt. Chủ đầu tư dự án có thể lập kế hoạch đấu thầu để trình duyệt đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi.

2. Chủ đầu tư dự án được phép tự thực hiện xây dựng hoặc chọn nhà thầu xây dựng (không phải đấu thầu) các công trình, hạng mục công trình hoặc gói thầu sử dụng trên 50% vốn đầu tư là vốn hợp pháp của chính chủ đầu tư (vốn tự có, vốn ứng trước của tổ chức, cá nhân).

Điều 10. Tạo điều kiện về huy động vốn đầu tư

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về huy động vốn như sau:

1. Được huy động vốn ứng trước của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở; được vay vốn của các tổ chức tín dụng và áp dụng các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Được Nhà nước xem xét cho vay vốn từ Quỹ hỗ trợ phát triển hoặc được bảo lãnh tín dụng đầu tư theo quy định tại Nghị định số 43/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 1999 của Chính phủ hoặc vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ phát triển đô thị.

Điều 11. Tạo điều kiện về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng

Các chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng như sau:

1. Nhà nước đầu tư từ ngân sách để xây dựng:

a) Các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) ngoài phạm vi dự án nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

b) Các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh trong phạm vi dự án;

c) Một số công trình, hạng mục công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án (nếu có).