Sign In

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Số: 67/2009/QĐ-TTg

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định chung

1. Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (sau đây gọi chung là nhà ở thu nhập thấp) theo phương thức xã hội hóa.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và các ưu đãi khác theo quy định tại Quyết định này.

3. Việc đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp phải gắn với quy hoạch phát triển đô thị, đồng thời 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, tiêu cực. Các dự án nhà ở thu nhập thấp được phát triển hài hòa với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm bảo đảm cho người có thu nhập thấp được hưởng các lợi ích từ phúc lợi công cộng và hạ tầng xã hội của khu vực đô thị.

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp; đồng thời phải xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở thu nhập thấp là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; chỉ tiêu này phải được xây dựng hàng năm, từng thời kỳ, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của từng địa phương và phải được tổ chức thực hiện, quy định chế độ trách nhiệm.

Điều 2. Cơ chế thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp quy định tại Quyết định này là loại nhà ở do các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn tự huy động. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được xác định như sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới thì phải dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp, đồng thời đảm nhận làm chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp đó;

b) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch (đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án;

c) Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê, cho thuê mua thì nhà đầu tư đó là chủ đầu tư dự án.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp được kinh doanh theo phương thức bán (trả một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua cho người có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở quy định tại Điều 6 Quyết định này.

Điều 3. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp

1. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở thu nhập thấp được bố trí trong quy hoạch các dự án nhà ở thương mại, đô thị mới hoặc bố trí riêng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên và dự án khu đô thị mới trên địa bàn, phải dành tỷ lệ diện tích đất tối thiểu là 20% diện tích đất ở của dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp (tỷ lệ diện tích

đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp của từng dự án nhà ở thương mại hoặc khu đô thị mới phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Đối với các địa phương còn quỹ đất 20% dành xây dựng nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới thì giao quỹ đất này cho chủ đầu tư dự án đó để đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Trường hợp chủ đầu tư dự án không thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho nhà đầu tư khác đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để cho thuê hoặc thuê mua.

Điều 4. Tiêu chuẩn thiết kế, giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư, có diện tích căn hộ tối đa không quá 70 m^2; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án nhà ở thu nhập thấp 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, phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giá bán nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán nhà ở.

3. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp do chủ đầu tư dự án xây dựng theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kể cả lãi vay (nếu có), chi phí quản lý, vận hành và lợi nhuận định mức tối đa là 10% chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá thuê, thuê mua nhà ở; thời hạn thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm.

4. Trường hợp mua trả góp và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì người mua, thuê mua nhà ở nộp tiền lần đầu không quá 20% giá nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua có thỏa thuận khác với bên bán. Thời hạn trả góp, thuê mua do bên bán, bên mua, thuê mua tự thỏa thuận, nhưng tối thiểu là 10 năm.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định giá bán, giá thuê, thuê mua và kiểm tra chặt chẽ việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp trên phạm vi địa bàn.

Điều 5. Ưu đãi đầu tư đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thu nhập thấp

1. Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp thực hiện đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được hưởng các ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư các dự án nhà ở thu nhập thấp được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vị dự án;

b) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%);

c) Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 5 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động;

d) Được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn:

- Vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định;

- Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có);

- Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay (tùy theo khả năng ngân sách của từng địa phương).

đ) Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm 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;

e) Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

Điều 6. Các đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

1. Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp, gồm cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách nhà nước và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Người được mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5 m^2/người;

b) Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức;

c) Đối với các trường hợp mua và thuê mua nhà ở thu nhập thấp thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án;

d) Có mức thu nhập thấp, không có khả năng tự cải thiện chỗ ở.

3. Người mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp được vay vốn từ các ngân hàng thương mại có hỗ trợ của Nhà nước về lãi suất để trả một lần, trả góp tiền mua, thuê mua nhà ở.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định đối tượng và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp

Trình tự, thủ tục xác định về đối tượng, điều kiện và thực hiện việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thu nhập thấp thực hiện như sau: