

THỦ TƯỚNG CHÍNH
PHỦ
Số: 76/2004/QĐ-TTg

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 6 tháng 5 năm 2004

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2002 với những nội dung chủ yếu sau:

I. Mục tiêu

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa nhằm thực hiện có kết quả các mục tiêu cơ bản của Nghị quyết Hội nghị lần thứ V và lần thứ VII Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX đã đề ra.
- Mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở; thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu.
- Thúc đẩy phát triển quỹ nhà ở dành cho người thu nhập thấp (bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và các đối tượng chính sách khác) mua hoặc thuê phù hợp với điều kiện cụ thể của từng đối tượng; thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình chính sách sống tại các khu vực thường xuyên bị thiên tai.

4. Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; phát triển nhà ở đô thị văn minh, hiện đại; từng bước cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn, giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại phù hợp với đặc điểm của từng địa phương.

II. Yêu cầu

1. Công tác phát triển nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật

2. Chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia và của từng địa phương. Chỉ tiêu phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ được xây dựng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của từng địa phương.

3. Từng bước đổi mới chính sách, pháp luật về nhà ở phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nhà nước đóng vai trò chỉ đạo trong việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, đồng thời có chính sách hỗ trợ thích hợp để các tầng lớp dân cư có điều kiện cải thiện chỗ ở.

4. Công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở phải được củng cố và tăng cường thông qua việc xây dựng mới, hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật; đổi mới, sắp xếp và kiện toàn bộ máy quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước, mô hình hoạt động của các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

III. Nội dung chủ yếu của định hướng

1. Về phát triển nhà ở đô thị:

a) Phát triển nhà ở đô thị theo dự án phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ nhằm góp phần nâng cao chất lượng chỗ ở và phát triển đô thị bền vững;

b) Phát triển đa dạng các loại nhà ở có diện tích, mức độ tiện nghi khác nhau để bán và cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và điều kiện thu nhập của các tầng lớp dân cư; khuyến khích phát triển nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của từng loại đô thị để góp phần tăng quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo nếp sống văn

minh đô thị; hạn chế, tiến tới chấm dứt việc giao đất lẻ cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Chính quyền các cấp phải quản lý chặt chẽ việc xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị theo đúng quy định về quy hoạch, kiến trúc, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, môi trường và các quy định khác của pháp luật;

d) Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bán trả dần, cho thuê -mua và cho thuê đối với các đối tượng thuộc diện chính sách có khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở (sau đây gọi chung là quỹ nhà ở xã hội)

đ) Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở đô thị theo quy định của pháp luật;

e) Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người khoảng 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở đô thị đạt tiêu chuẩn quốc gia.

2. Về phát triển nhà ở nông thôn

a) Tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng chỗ ở của các hộ dân cư nông thôn (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp chỗ ở hiện có). Phát triển nhà ở nông thôn gắn với việc phát triển và nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng địa phương; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai;

b) Chú trọng triển khai công tác quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn để làm cơ sở cho việc thực hiện xây dựng nhà ở và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch; khuyến khích phát triển nhà tầng, phát triển nhà ở theo dự án đối với những khu vực đã có quy hoạch được duyệt;

c) Phát huy khả năng của từng hộ gia đình, cá nhân kết hợp với sự giúp đỡ, hỗ trợ của cộng đồng, dòng họ và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện chỗ ở tại khu vực nông thôn;

d) Tiếp tục thực hiện chính sách tạo điều kiện cải thiện chỗ ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình nghèo tại các địa bàn khó khăn, vùng sâu, vùng xa, khu vực thường xuyên bị thiên tai thông qua việc hỗ trợ kinh phí làm nhà, cho vay vốn ưu đãi, trợ giúp về kỹ thuật, vật liệu xây dựng;

đ) Hoàn thành chương trình tôn nền vượt lũ, xây dựng nhà ở tại các cụm tuyến dân cư vùng thường xuyên ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long vào năm 2005; phấn đấu đến năm 2020 hoàn thành chương trình hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với các hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ và các hộ thuộc diện chính sách tại các vùng: Trung du miền núi phía Bắc, duyên hải Bắc, Nam Trung Bộ, Đông Nam Bộ, khu vực Tây Nguyên và đồng bằng sông Cửu Long;

e) Phấn đấu đến năm 2020 hoàn thành việc xóa bỏ nhà ở tạm (tranh, tre, nứa, lá) tại khu vực nông thôn; chỉ tiêu diện tích nhà ở nông thôn bình quân đầu người đạt khoảng $14m^2$ sàn vào năm 2010 và $18m^2$ sàn vào năm 2020.

IV. Một số giải pháp cơ bản thực hiện định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020

1. Các giải pháp chung

a) Tập trung đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị theo tinh thần Chỉ thị số 19/2003/CT-TTg ngày 11 tháng 9 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ; sớm triển khai công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch;

b) Nghiên cứu, ban hành các quy định về tiêu chuẩn nhà ở, quy định về quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt nhằm đảm bảo trật tự kiến trúc đô thị, góp phần tạo lập và giữ gìn bản sắc kiến trúc riêng của từng địa phương;

c) Đẩy nhanh tốc độ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân có điều