

BỘ XÂY DỰNG
Số: 08/2014/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2014

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP
ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội**

Căn cứ Nghị định số 62/20013/NĐ ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Nghị định 188/2013/NĐ-CP) về: Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội; trình tự, thủ tục và hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội; chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; trình tự, thủ tục thực hiện việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; quản lý việc sử dụng, vận hành và khai thác nhà ở quỹ xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án; quản lý chất lượng, khai thác và quản lý sử dụng nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân xây dựng.

2. Quy định cụ thể về các cơ chế ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế (miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật) áp dụng đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội và nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng; việc cho vay vốn ưu đãi đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Việc quản lý sử dụng và bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Nghị định 188/2013/NĐ-CP.

Điều 3. Nguyên tắc phát triển và quản lý, khai thác, vận hành nhà ở xã hội

1. Việc phát triển nhà ở xã hội phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành; bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; nhà ở xã hội phải được quản lý chặt chẽ trong quá trình sử dụng, khai thác vận hành, bảo đảm an toàn, an ninh, vệ sinh và môi trường.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, nhưng chủ đầu tư không có nhu cầu sử dụng quỹ đất này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án (mới) thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 9 Nghị định 188/2013/NĐ-CP, bảo đảm không thay đổi mục đích sử dụng đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở xã hội do chủ đầu tư trực tiếp thực hiện hoặc giao cho đơn vị có chức năng về quản lý vận hành nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành và quy định của Thông tư này.

4. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở ngoài trách nhiệm trả tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội còn phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại Điều 27 của Thông tư này.

5. Đối với phần kinh doanh thương mại quy định tại Điểm I Khoản 1 Điều 12 Nghị định 188/2013/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án phát triển nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá thị trường để bù đắp chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp chủ đầu tư dự án dành 20% tổng quỹ đất được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại là nhà ở thương mại thì được phép áp dụng tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành.

Việc khai thác kinh doanh phải bảo đảm công khai, minh bạch trên cơ sở hoạch toán trong quá trình xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội (nêu rõ phần nào bù đắp chi phí để giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua, phần nào bù đắp chi phí quản lý vận hành, phần nào bù đắp chi phí bảo trì nhà ở). Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại địa phương có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án.

Việc hạch toán các chi phí bán, cho thuê công trình thương mại trong dự án nhà ở xã hội được thực hiện trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định cụ thể tại Điểm c Khoản 1 Điều 18 của Thông tư này.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI THEO DỰ ÁN

Điều 4. Tiêu chuẩn thiết kế

1. Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ vốn ngân sách nhà nước tại khu vực đô thị (có vốn ngân sách chiếm từ 30% tổng mức đầu tư của dự án trở lên, trong đó không bao gồm tiền sử dụng đất và các

khoản chi phí hỗ trợ hạ tầng) thì tiêu chuẩn thiết kế được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 4 Điều 47 của Luật Nhà ở. Tại các khu vực khác không phải là đô thị thì có thể xây dựng nhà ở riêng lẻ, với diện tích đất xây dựng mỗi căn nhà không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2, 0 lần và bảo đảm phù hợp với quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Tiêu chuẩn thiết kế phải đáp ứng theo quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều 7 Nghị định 188/2013/NĐ-CP;

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì tiêu chuẩn thiết kế căn hộ được xác định theo diện tích sử dụng (diện tích thông thủy);

c) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi chấp thuận cho phép chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng. Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến, Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

Nhà ở xã hội liền kề thấp tầng phải bảo đảm quy định diện tích đất xây dựng mỗi căn nhà không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2, 0 lần và phù hợp với quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được dành tỷ lệ diện tích đất trong phạm vi dự án hoặc tỷ lệ diện tích sàn nhà ở của dự án để bố trí công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) theo quy định sau đây:

a) Được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.

b) Đối với trường hợp dự án phát triển nhà ở xã hội mà phương án quy hoạch chi tiết do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

c) Phần diện tích dành để kinh doanh thương mại của dự án phải được hạch toán chung vào toàn bộ dự án phát triển nhà ở xã hội và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa theo quy định. Nguyên tắc hạch toán để xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Thông tư này.

d) Ngoài phần diện tích kinh doanh thương mại nêu tại Điểm c Khoản này, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bố trí phần diện tích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, để xe và các công trình hạ tầng thiết yếu khác). Phần diện tích này được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phương án quy hoạch - kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải bảo đảm nguyên tắc quy định tại Điều 9 Nghị định 188/2013/NĐ-CP.

2. Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng toàn bộ bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và các dự án có từ 30% vốn ngân sách nhà nước trở lên, trong đó không bao gồm tiền sử dụng đất và các khoản chi phí hỗ trợ hạ tầng (nếu có) thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP.

3. Chủ đầu tư dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đồng thời đảm nhận trách nhiệm là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đó.

b) Trường hợp bố trí quỹ đất mới theo quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới không có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% mà quỹ đất này được chuyển giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo hình thức đấu thầu. Việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

- Nếu chỉ có một nhà đầu tư tham gia đăng ký thì nhà đầu tư đó được xem xét, lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện về kinh nghiệm và vốn sở hữu của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Nếu có từ 02 nhà đầu tư trở lên có nhu cầu đăng ký tham gia đầu tư dự án nhà ở xã hội thì việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư được thực hiện trên cơ sở các tiêu chí ưu tiên như sau:

+ Kinh nghiệm, năng lực tài chính (có tỷ lệ vốn chủ sở hữu cao hơn);

+ Giá bán, cho thuê, thuê mua thấp hơn;

+ Bảo đảm về chất lượng và tiến độ thực hiện dự án tốt hơn.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cụ thể việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn bảo đảm phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

- Trường hợp Tổng công ty nhà nước có chức năng và kinh nghiệm về kinh doanh nhà ở được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có quy mô lớn theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 Nghị định 188/2013/NĐ-CP (là dự án có quy mô diện tích đất từ 50 ha hoặc 2.500 căn hộ trở lên) thì Bộ Xây dựng trao đổi, thống nhất với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án trước khi chỉ định giao nhiệm vụ cho chủ đầu tư.

c) Trường hợp nhà đầu tư đã có quỹ đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình mà có nhu cầu đăng ký đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhưng phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện về kinh nghiệm và vốn sở hữu của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

d) Trường hợp đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh được phép chuyển mục đích sang xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an.

4. Kể từ thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có trách nhiệm bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở

xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó.

Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất 20% dành để phát triển nhà ở xã hội mà sau thời điểm Nghị định 188/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó (chủ đầu tư mới) có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất 20% trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương hoặc nộp bằng tiền tương đương theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP.

Điều 6. Trình tự, thủ tục thẩm định và phê duyệt dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

1. Đối với dự án được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách địa phương, việc thẩm định và phê duyệt dự án thực hiện theo quy định cụ thể như sau:

a) Đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và dưới 2.500 căn thì chủ đầu tư phải nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng nơi có dự án 02 bộ hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Khoản 2 Điều này; trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt dự án thì chủ đầu tư nộp trực tiếp hồ sơ tại Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện nơi có dự án.

b) Hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án bao gồm:

- Tờ trình của chủ đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện) đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án theo mẫu quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này;

- Hồ sơ dự án phát triển nhà ở xã hội được lập theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng hiện hành, trong đó phải nêu rõ các nội dung quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Nghị định 188/2013/NĐ-CP;

- Bản sao văn bản giao chủ đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền;

- Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các bản vẽ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải có bản sao bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch chấp thuận theo quy định của pháp luật về quy hoạch).

c) Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, nếu đủ điều kiện thì tiếp nhận hồ sơ và viết giấy biên nhận hồ sơ, hẹn ngày trả kết quả, nếu hồ sơ chưa đủ điều kiện thì hướng dẫn để chủ đầu tư bổ sung giấy tờ, hoàn thiện hồ sơ một lần.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện chủ trì thẩm định và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan khác (nếu thấy cần thiết); đối với cấp tỉnh thì Sở Xây dựng lấy thêm ý kiến của Sở Kiến trúc - Quy hoạch (tại các tỉnh, thành phố có Sở Kiến trúc - Quy hoạch) và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian các cơ quan có liên quan trả lời ý kiến tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng hoặc Phòng có chức năng quản lý nhà ở cấp huyện. Sau khi có ý kiến của các cơ quan có liên quan, cơ quan chủ trì thẩm định lập Tờ trình theo mẫu