

Số: /TTr-SXD-PTN&TTBĐS      Thành phố Hồ Chí Minh, ngày      tháng 7 năm 2016

## TỜ TRÌNH

### Về Kế hoạch tổ chức nơi ở mới cho các hộ gia đình, cá nhân đang sống trên và ven kênh rạch trên địa bàn thành phố giai đoạn 2016 - 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Ngày 27/6/2016, Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 10288/TTr-SXD-PTĐT về xây dựng Chương trình hành động của Thành ủy và Kế hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện Chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị, giai đoạn 2016 – 2020. Nay, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về Kế hoạch phát triển nhà ở phục vụ tái định cư cho khoảng 20.000 hộ gia đình, cá nhân sống trên và ven kênh rạch Thành phố như sau:

#### I/- Đặc điểm tình hình

Năm 1996, khi triển khai chương trình di dời các hộ dân sống trên và ven kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè, Thành phố đã có chủ trương tập trung đẩy mạnh công tác đầu tư xây dựng trước nhà ở phục vụ tái định cư, đảm bảo nơi ở mới tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ. Đây cũng là yếu tố quan trọng quyết định đến sự thành công của công tác di dời trong bối cảnh các quy định pháp luật về bồi thường tại thời điểm đó là chưa đầy đủ, thành phố phải vừa thực hiện vừa hoàn thiện chính sách; đồng thời thể hiện tầm nhìn của lãnh đạo Thành phố trong việc tổ chức lại cuộc sống cho những người dân phải di dời chỗ ở, bàn giao mặt bằng để phục vụ cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị đồng bộ, hiện đại, xây dựng cuộc sống của người dân ngày càng tốt hơn.

Từ năm 1998, Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ quy định giá bồi thường không sát, thấp hơn so với giá thị trường, do đó, thành phố đã bố trí quỹ nhà, đất tái định cư và bù giá cho người dân thông qua việc định giá bán nhà tái định cư thấp hơn giá trị xây dựng thực tế. Kết quả, nhiều hộ gia đình, cá nhân đã chọn phương thức nhận nhà tái định cư với giá thấp hơn giá thị trường.

Tuy nhiên, từ năm 2008, khi các chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư đã tiếp cận với cơ chế thị trường, phần lớn các hộ gia đình, cá nhân được bồi thường theo giá thị trường nên đã chủ động mua nhà ở thương mại hoặc tự tạo lập nhà ở mới để phù hợp với khả năng tài chính. Nhưng bên cạnh đó, Thành phố vẫn phải thực hiện chính sách hỗ trợ tái định cư cho các đối tượng không đủ điều kiện bồi thường hoặc được bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập nơi ở.

Hiện nay, các dự án đã được phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng theo Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ hầu như đã thực hiện xong, nên phương thức bù giá thông qua nhà tái định cư là không còn. Tuy nhiên, Thành phố cũng phải chuẩn bị quỹ nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư cho các trường hợp không đủ điều kiện bồi thường hoặc được bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập nơi ở. Chủ trương này của Thành phố cũng phù hợp với tình hình thực tế và những quy định mới về việc xem xét bố trí nhà ở xã hội để tái định cư như các Luật và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Từ năm 1996 đến năm 2015, thành phố đã thực hiện di dời 35.598 hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội, ước tính số lượng hộ gia đình, cá nhân nhận nhà tái định cư hoặc chính sách về nhà ở là 24.919 hộ (70%), trong đó:

- + Nhận tiền tự lo nơi ở mới : 7.476 hộ;
- + Đủ điều kiện bồi thường về đất ở, nhận tái định cư bằng căn hộ: 9.968 hộ;
- + Không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, được cho thuê căn hộ: 7.475 hộ.

Việc rà soát, cân đối tổng thể nguồn nhà phục vụ tái định cư đang có và điều chỉnh phương thức đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư trong giai đoạn 2016-2020 bằng hình thức nhà ở xã hội là yêu cầu hết sức cấp bách và cần thiết nhằm đảm bảo cho công tác tái định cư nói chung và phát triển nhà ở phục vụ tái định cư nói riêng được tiếp tục chủ động và toàn diện, phát huy hiệu quả trong quá trình bố trí sử dụng, đồng thời cập nhật và điều chỉnh phù hợp các quy định pháp luật mới vừa được Chính phủ ban hành, đáp ứng nhu cầu chỉnh trang phát triển đô thị ngày càng lớn của thành phố.

## II/- Dự báo nhu cầu tái định cư

Theo Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X về chỉnh trang và phát triển đô thị giai đoạn 2016-2020, thành phố phải cơ bản hoàn tất công tác giải tỏa di dời, đồng thời tổ chức lại cuộc sống cho **khoảng 20.000** hộ gia đình, cá nhân sống trên và ven kênh rạch.

Qua rà soát, Ủy ban nhân dân các Quận – Huyện báo cáo số lượng hộ dân đang sống trên và ven các tuyến kênh rạch ô nhiễm cần phải di dời là **19.811 hộ dân (làm tròn thành 19.800 hộ)**; gồm kênh Đồi – Tê (5.352 hộ), rạch Xuyên Tâm (1.513 hộ), rạch Hàng Bàng (883 hộ), rạch Văn Thánh (834 hộ), rạch Bùi Hữu Nghĩa (120 hộ), rạch Bàu Trâu (371 hộ)... Trong đó:

- + Đủ điều kiện bồi thường: Khoảng 9.203 hộ (**làm tròn thành 9.200 hộ**);
- + Không đủ điều kiện bồi thường hoặc được bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập nơi ở mới: Khoảng **10.608 hộ (làm tròn thành 10.600 hộ)**. Đối với các hộ này, Thành phố cần có chính sách hỗ trợ tái định cư bằng nguồn nhà ở xã hội để ổn định cuộc sống.



Cụ thể như sau:

Stt	Quận huyện	Số lượng dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch	Số hộ bị ảnh hưởng (hộ)	Dự kiến nhu cầu bố trí bằng nhà ở xã hội			Khả năng đáp ứng		
				Tổng	Căn	Nền	Tổng	Căn	Nền
Tổng cộng		62	19.811	10.608	10.469	139	10.565	10.426	139
1	Quận 8	12	9.806	5.346	5.320	26	5.340	5.314	26
2	Bình Thạnh	11	3.040	1.692	1.692	0	1.656	1.656	0
3	Quận 4	7	1.786	1.353	1.353	0	1.353	1.353	0
4	Quận 7	9	1.479	872	857	15	872	857	15
5	Bình Tân	4	1.088	332	304	28	331	303	28
6	Quận 6	1	1.051	330	330	0	330	330	0
7	Gò Vấp	6	719	367	367	0	367	367	0
8	Quận 12	5	288	109	39	70	109	39	70
9	Tân Bình	3	287	108	108	0	108	108	0
10	Quận 5	1	130	65	65	0	65	65	0
11	Tân Phú	1	80	18	18	0	18	18	0
12	Phú Nhuận	2	57	16	16	0	16	16	0

Số lượng các hộ dân bị ảnh hưởng của chương trình tập trung trên địa bàn của 12 quận với tổng số 62 dự án, trong đó, Quận 8 là quận có nhiều dự án nhất (12 dự án), và có nhu cầu tái định cư nhiều nhất (5.346 căn).

### III/- Giải pháp cụ thể

1/- Đối với các hộ dân được bồi thường, tự tạo lập được nơi ở mới, Ủy ban nhân dân các quận cần làm việc với các chủ đầu tư có dự án nhà ở thương mại trên địa bàn quận để ưu tiên cho người dân bị di dời được mua nhà gần nơi ở cũ, hạn chế việc gia tăng dân số.

2/- Đối với các hộ dân được bồi thường nhưng không đủ khả năng để tự tạo lập được nơi ở mới hoặc mua nhà ở thương mại, Ủy ban nhân dân các quận cần xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội và khuyến khích các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội sử dụng vốn ngoài ngân sách, đồng thời ưu tiên cho người dân bị di dời thuộc địa bàn quận được mua, thuê mua, thuê.

Cụ thể, các dự án có nguồn gốc đất do chủ đầu tư tự bồi thường nhưng có mục tiêu là phục vụ tái định cư, đề nghị các chủ đầu tư xây dựng theo phương thức nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách và cho các hộ thuộc diện này mua, thuê mua, thuê theo quy định.

3/- **Đối với các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường, không còn nơi ở nào khác và cũng không có khả năng mua nhà ở xã hội thuộc các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách**, Thành phố sẽ có chính sách hỗ trợ giải quyết bằng nhà ở xã hội xây dựng bằng vốn ngân sách để cho thuê hoặc thuê mua.

Nguồn nhà ở xã hội phục vụ cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện này từ quỹ tái định cư thuộc sở hữu nhà nước chuyển sang. Đồng thời tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách đối với các dự án có nguồn gốc đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, hoặc tiếp nhận quỹ nhà từ các dự án được đầu tư theo phương thức hoán đổi quỹ đất để lấy nhà ở.

#### **IV/- Kế hoạch cân đối**

##### **1/- Kế hoạch chung**

Trong số 19.800 hộ gia đình, cá nhân sống trên và ven kênh rạch phải di dời có khoảng 9.200 hộ gia đình, cá nhân được bồi thường và sẽ tự tạo lập nơi ở mới hoặc mua nhà ở thương mại. Còn lại 10.600 hộ gia đình, cá nhân được bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập được nơi ở mới hoặc không đủ điều kiện bồi thường, Thành phố sẽ tập trung phát triển quỹ nhà ở xã hội để giải quyết tái định cư cho các hộ, cụ thể:

- 8.323 căn hộ nhà ở xã hội sử dụng vốn ngoài ngân sách để giải quyết cho các hộ dân được bồi thường nhưng không đủ khả năng để tự tạo lập được nơi ở mới hoặc mua nhà ở thương mại;

- 2.242 căn hộ nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách để giải quyết các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường, không còn nơi ở nào khác và cũng không có khả năng mua nhà ở xã hội thuộc các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách (*đã xây dựng hoàn thành 1.374 căn, đầu tư phát triển mới 868 căn*).

##### **2/- Kế hoạch chi tiết phát triển quỹ nhà ở xã hội phục vụ tái định cư**

###### **2.1/- Phát triển mới nhà ở xã hội vốn ngoài ngân sách (8.323 căn)**

Ủy ban nhân dân các quận làm việc với các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội vốn ngoài ngân sách để thống nhất về tiến độ xây dựng, vị trí, diện tích căn hộ của các dự án sau: (*xem phụ lục 2 – đính kèm*)

- 16 dự án với tổng quy mô 7.154 căn đã có chủ trương đầu tư xây dựng và đang thi công, với tổng mức đầu tư khoảng 4.292 tỷ đồng.

- 01 dự án nhà ở tại khu vực mở rộng biên kênh rạch Văn Thánh với quy mô 1.169 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng 701 tỷ đồng, dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho các trường hợp tái định cư tại chỗ.

###### **2.2 Sử dụng nguồn nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước đã hoàn thành và đầu tư phát triển mới nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách (2.242 căn)**

###### **a) Nguồn nhà thuộc sở hữu nhà nước đã hoàn thành (1.374 căn, nền)**

- Đối với các dự án chỉnh trang kênh rạch chuyển tiếp: Tiếp tục sử dụng 579 căn hộ và nền đất (gồm 440 căn và 139 nền) tại 20 dự án để bố trí tái định cư



theo như chính sách bồi thường đã được duyệt. Điển hình là các Chung cư Phú Mỹ I (B4) do Công ty cổ phần Đức Khải làm chủ đầu tư – 133 căn; Chung cư Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh 159 căn và nền; Chung cư Nguyễn Văn Lượng, quận Gò Vấp 20 căn...;

- Đối với các dự án chỉnh trang kênh rạch mới: Cân đối sử dụng 795 căn hộ tại 08 dự án để bố trí tái định cư theo chính sách như là nhà ở xã hội. Điển hình là các chung cư lô D phường 22 quận Bình Thạnh 286 căn; Chung cư 243 Tân Hòa Đông quận 6 – 288 căn; Chung cư tái định cư Trường Cán bộ quận Bình Thạnh do Vietracimex làm chủ đầu tư – 129 căn...)

### **b) Đầu tư phát triển mới nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách (868 căn hộ)**

Thành phố sẽ đầu tư phát triển 868 căn hộ theo hình thức nhà ở xã hội từ 04 dự án, tổng mức đầu tư 520 tỷ đồng để phục vụ tái định cư cho các trường hợp không đủ điều kiện bồi thường hoặc tiền bồi thường không đủ để tự tạo lập nơi ở mới, cụ thể:

- 01 dự án (252 căn) được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách với tổng mức đầu tư khoảng 151 tỷ đồng (*Chung cư 314 Âu Dương Lân quận 8 do Công ty DVCIQ8 làm chủ đầu tư*);

- 01 dự án (254 căn) được mua lại bằng nguồn vốn ngân sách với giá trị 152 tỷ đồng (*Khu nhà ở xã hội Hồ Học Lãm quận Bình Tân*);

- 02 dự án (362 căn) thực hiện theo phương thức hoán đổi với giá trị quyền sử dụng đất quỹ đất lấy quỹ nhà – 217 tỷ đồng (*Chung cư Him Lam và Chung cư Phú Mỹ II, Quận 7*).

#### **V/- Tổ chức thực hiện**

##### **1/- Sở Xây dựng**

- Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016 - 2020, trong đó có kế hoạch nhánh về phát triển nhà ở xã hội dành cho công tác tái định cư.

- Xây dựng quy chế phối hợp với chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội trong việc bán, cho thuê, thuê mua nguồn nhà trong dự án đối với các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu giải quyết nhà ở xã hội.

- Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân các quận triển khai thực hiện Kế hoạch này. Định kỳ hàng Quý có báo cáo cho Ủy ban nhân dân Thành phố kết quả thực hiện, các vướng mắc và đề xuất giải pháp để Ủy ban nhân dân Thành phố cho ý kiến chỉ đạo thực hiện kịp thời.

##### **2/- Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận**

- Làm việc với các chủ đầu tư có dự án nhà ở thương mại trên địa bàn quận để ưu tiên cho người dân bị di dời được mua nhà gần nơi ở cũ, hạn chế việc gia tăng dân số.

- Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, kể cả dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách để đáp ứng nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các gia đình, cá nhân được bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập được nơi ở mới hoặc không đủ điều kiện bồi thường.

- Chịu trách nhiệm trong việc rà soát, xem xét xây dựng tiêu chuẩn về vị trí, diện tích căn hộ phục vụ tái định cư theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, đảm bảo đúng đối tượng, đúng mục tiêu và đúng quy định pháp luật.

- Định kỳ 03 tháng cập nhật tiến độ bố trí sử dụng và nhu cầu sử dụng đã đăng ký để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Xây dựng để được điều chuyển kịp thời cho các dự án khác có nhu cầu, tránh tình trạng để trống kéo dài, xuống cấp, gây lãng phí.

## **VI/- Kiến nghị**

- Do số lượng các trường hợp không đủ điều kiện bồi thường hoặc đủ điều kiện bồi thường nhưng không đủ để tự tạo lập nơi ở mới lớn (trên 50% tổng số hộ bị ảnh hưởng), trong khi quỹ nhà ở xã hội có sẵn của thành phố là 1.374 căn hộ và nền đất, nên Thành phố cần phải chú trọng cân đối vốn ngân sách để đầu tư phát triển nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư.

- Đối với 17 dự án ngoài ngân sách (bao gồm 01 dự án mở rộng biên), Thành phố cần có chính sách hỗ trợ, cho vay vốn để chủ đầu tư phát triển dự án theo hình thức nhà ở xã hội, đảm bảo đáp ứng đủ số lượng nhà ở xã hội cần có trong thời gian tới.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét và chỉ đạo./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Sở Giao thông vận tải;
  - Sở TNMT, Sở Tài chính;
  - Sở KH&ĐT;
  - Giám đốc Sở (để b/c);
  - Lưu VT, PTN&TTBĐS.
- NĐNH/ChuongtrinhKenhrach22.7*

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Trọng Tuấn**