



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

**Về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án; về tiêu chí đối
với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư bố trí
quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

(Kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 02/12/2024

của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

b) Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê mua, cho thuê) hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

c) Quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

b) Các cơ quan, đơn vị nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Nguyên tắc áp dụng

Các khu vực chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở và quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong

dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Điều 3, Điều 4 Quy định này; được xác định và áp dụng khi thực hiện thủ tục lập đồ án quy hoạch chi tiết, chấp thuận chủ trương đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư), báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư.

Chương 2 **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 3. Quy định về các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

1. Về danh mục địa điểm, vị trí

a) Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại Quy định này thuộc: Đô thị mới đã được công nhận loại đô thị (chưa được thành lập đơn vị hành chính đô thị); khu vực phát triển đô thị; khu dân cư nông thôn gắn với các khu công nghiệp, khu kinh tế (xác định trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt). Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án đối với khu vực còn lại.

b) Địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án phải được xác định cụ thể dựa trên nguyên tắc: Đảm bảo nội dung và chỉ tiêu phát triển nhà ở được duyệt trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; thuộc Chương trình, Khu vực phát triển đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn; phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu phát triển nhà ở của từng địa phương.

c) Danh mục các vị trí, địa điểm được UBND tỉnh phê duyệt; làm cơ sở để thực hiện các thủ tục về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng; thủ tục về phê duyệt danh mục dự án đủ điều kiện để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư, đất đai, đầu thầu, xây dựng.

2. Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định

a) Khu vực các phường thuộc đô thị loại I, loại II và loại III.

b) Khu vực các xã thuộc đô thị loại I, loại II và loại III (ngoài điểm a khoản này) có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc quy định trong đồ án quy hoạch.

c) Khu vực khác, có mặt tiền các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ và các tuyến đường cấp khu vực trở lên.

d) Việc xác định tỷ lệ diện tích đất ở mà chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở quy định tại khoản này (trừ diện tích đất ở dành cho tái định cư, xây dựng nhà

ở xã hội) được xem xét trong thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, đồ án quy hoạch xây dựng, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

3. Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

a) Khu vực thuộc xã còn lại, ngoài khu vực quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

b) Khu vực tại các đô thị hiện hữu, ngoài khu vực quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này.

c) Khu vực khác (ngoài khu vực đô thị) nhưng không thuộc khu vực quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

Điều 4. Quy định về tiêu chí đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Ngoài các đô thị theo quy định khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023; tại các đô thị loại IV, khu vực đô thị được quy hoạch lên đô thị loại IV; chủ đầu tư phải dành quỹ đất ở trong dự án (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; để xây dựng nhà ở xã hội theo tỷ lệ (%) và lựa chọn hình thức đầu tư, như sau:

1. Đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên tại các đô thị loại IV:

Chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở và lựa chọn hình thức đầu tư: Trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đề xuất chọn quỹ đất ở khác tương đương tại vị trí khác, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án (trong cùng đô thị).

2. Đối với dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 20 ha tại các đô thị loại IV:

Chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở và lựa chọn hình thức đầu tư: Trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đề xuất chọn quỹ đất ở khác tương đương tại vị trí khác, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án (trong cùng đô thị) hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các dự án tại khu vực đô thị được quy hoạch lên đô thị loại IV theo Chương trình phát triển đô thị được duyệt:

Chủ đầu tư phải dành 10% tổng diện tích đất ở và lựa chọn hình thức đầu tư: Trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đề xuất chọn quỹ đất ở khác tương đương tại vị trí khác, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án (trong cùng đô thị) hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Chương 3

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quy định này theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

b) Theo thẩm quyền, khi thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quy định này.

c) Định kỳ hằng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Thẩm định, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị theo quy định tại Quy định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Theo thẩm quyền, khi chủ trì tổ chức thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải đề nghị cơ quan chuyên ngành có ý kiến cụ thể về việc dành một phần diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quy định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Theo thẩm quyền, chủ trì, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất hoặc thu hồi quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo Quy định này và các quy định hiện hành của pháp luật.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và khoản 2, khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

4. Sở Tài chính

Tham mưu trình cấp có thẩm quyền phân bổ, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-

CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và khoản 2, khoản 3 Điều 4 của Quy định này theo đúng quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

5. Cục thuế tỉnh

Theo dõi, quản lý thu, nộp đối với số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và khoản 2, khoản 3 Điều 4 của Quy định này theo đúng quy định của Luật Quản lý thuế.

6. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp

Theo phân cấp đối với lĩnh vực quản lý thuộc chức năng nhiệm vụ của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh:

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở nằm trong phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, phù hợp theo Quy định này và pháp luật có liên quan.

b) Theo thẩm quyền, khi thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị nằm trong phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo Quy định này.

7. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Xác định cụ thể các địa điểm, vị trí theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 Quy định này, trình UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở để thực hiện các thủ tục về phê duyệt quy hoạch xây dựng; danh mục dự án nhà ở đủ điều kiện để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư, đất đai, đấu thầu, xây dựng.

b) Công bố công khai các địa điểm, vị trí tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 của địa phương theo Quy định này.

c) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn phù hợp theo Quy định này và pháp luật có liên quan.

8. Các tổ chức, cá nhân đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tham gia đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư để bán, cho thuê, cho thuê mua phù hợp theo Quy định này và pháp luật có liên quan./.