

Số: /2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15,
Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15
và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban
nhân dân Thành phố về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân
Thành phố Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện cải tạo,
chỉnh trang đô thị và các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố
Hà Nội; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày tháng năm 2025 của
Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; Ý kiến thảo luận và biểu quyết của
đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện khoản điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô).

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị và các công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Thủ đô;

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị thuộc Thành phố Hà Nội có liên quan đến công tác quản lý, triển khai các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị;

2. Tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài là chủ đầu tư các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác.

3. Cơ tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện hoặc có liên quan tới các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Người dân trong khu vực thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Việc cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được triển khai thực hiện theo Dự án (Gồm: Tái thiết một khu vực cụ thể, Chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể; Bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị Văn hóa, Lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc cảnh quan đô thị; Cải tạo chỉnh trang tái thiết và bảo vệ tu bổ) theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Thủ đô.

2. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy định pháp luật; tuân thủ Quy chế Quản lý Kiến trúc, Thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

3. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân. Trong trường hợp xảy ra mâu thuẫn lợi ích, cơ quan có thẩm quyền tổ chức hội đồng tư vấn hoặc cơ chế hòa giải để giải quyết.

4. Huy động sự tham gia của cộng đồng dân cư, doanh nghiệp và các tổ chức xã hội.

5. Công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện dự án.

6. Ưu tiên các dự án có tính khả thi cao, mang lại hiệu quả kinh tế- xã hội lớn.

7. Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của Thủ đô.

8. Đảm bảo các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị hướng tới phát triển bền vững, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng.

Điều 4. Các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị:

1. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về quy hoạch và sử dụng đất

a) Chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được đề xuất biện pháp nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và áp dụng chỉ tiêu quy hoạch tối đa theo khung chỉ tiêu của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch thì việc điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp định hướng quy hoạch đã được phê duyệt, không trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không ảnh hưởng tới tổng thể hệ thống hạ tầng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực có dự án cải tạo.

b) Đối với từng loại dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, UBND Thành phố sẽ xem xét, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch cho từng dự án cụ thể, trong đó phải đảm bảo có diện tích đất dành cho mục đích công cộng (ưu tiên xây dựng công viên, trường học, hoặc không gian văn hóa cộng đồng).

Nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích tăng thêm này theo quy định của pháp luật đất đai; việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích tăng thêm này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải được công khai trên cổng thông tin điện tử của Thành phố và chịu sự giám sát của cơ quan có thẩm quyền.

2. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về tài chính và tín dụng

a) Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất trong phạm vi dự án, thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian thi công dự án, tối đa không quá 36 tháng. Đối với các dự án quy mô lớn hoặc phức tạp, thời gian miễn giảm thuế có thể được gia hạn theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc xác định diện tích đất trong phạm vi dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

b) Hỗ trợ lãi suất vay vốn:

- Hỗ trợ mức lãi suất cho vay thương mại thấp nhất do các ngân hàng thương mại nhà nước công bố;

- Thời gian hỗ trợ tối đa 03 năm kể từ ngày khởi công của dự án;

- Hạn mức vay được hỗ trợ lãi suất không vượt quá 70% tổng mức đầu tư dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- Điều kiện áp dụng: Dự án phải đáp ứng các tiêu chí về bảo tồn văn hóa, sử dụng công nghệ xanh, hoặc mang lại lợi ích cộng đồng cụ thể.

c) Bố trí ngân sách đầu tư công hàng năm của Thành phố để thực hiện biện pháp hỗ trợ cho các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

d) Hỗ trợ vay vốn ưu đãi từ Quỹ đầu tư phát triển của Thành phố với lãi suất không vượt quá lãi suất thương mại thấp nhất do các ngân hàng thương mại nhà nước công bố tại thời điểm vay.

3. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về thủ tục hành chính

a) Hỗ trợ về giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, bao gồm:

- Thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết;

- Thủ tục giao đất, cho thuê đất;

- Thủ tục cấp giấy phép xây dựng;

- Thủ tục thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Hỗ trợ cung cấp thông tin về dự án (quy hoạch, đất đai, hạ tầng...)

b) Thành lập tổ công tác liên ngành của Thành phố Hà Nội để hỗ trợ, đôn đốc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

c) Tạo điều kiện quảng bá, giới thiệu các dự án tiêu biểu trên các phương tiện thông tin đại chúng của Thành phố dựa trên tiêu chí dự án có giá trị văn hóa, lịch sử cao hoặc mang lại lợi ích cộng đồng lớn.

d) Tuyên dương, khen thưởng các tổ chức, cá nhân có đóng góp xuất sắc trong công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị.

4. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về kỹ thuật và công nghệ

a) Hỗ trợ chi phí áp dụng công nghệ mới trong xây dựng đối với các công nghệ sau:

- Công nghệ xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng;

- Công nghệ xử lý nước thải, rác thải tại chỗ;

- Công nghệ thông tin trong quản lý vận hành công trình.

b) Ưu tiên sử dụng vật liệu xanh, thân thiện với môi trường: Hỗ trợ chi phí tư vấn sử dụng vật liệu xanh sản xuất trong nước, mức hỗ trợ theo tỷ lệ phần

trăm chi phí sử dụng vật liệu xanh, thân thiện với môi trường. Đối với dự án quy mô lớn, mức hỗ trợ có thể được điều chỉnh theo tỷ lệ tổng mức đầu tư.

c) Hỗ trợ chi phí lập hồ sơ đánh giá, cấp chứng chỉ công trình xanh theo tiêu chuẩn quốc tế.

d) Hỗ trợ chi phí đánh giá tác động môi trường của dự án.

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố quy định cụ thể một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích phù hợp và xây dựng kế hoạch triển khai, phân công tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết, nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân Thành phố tổng hợp, báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố để sửa đổi, bổ sung các quy định cho phù hợp với tình hình thực tiễn triển khai tại thành phố Hà Nội.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp Thành phố tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ.....thông qua ngày tháng ... năm 2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban công tác đại biểu UBTVQH;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, ngành Trung ương;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Hà Nội;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQTP;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Các Sở, ban, ngành, tổ chức CT-XH TP;
- VPTU, VPĐDDQBH&HĐNDTP; VPUBNDTP;
- HĐND, UBND các quận, huyện, thị xã;
- Công GTĐT TP, Công báo Thành phố;
- Các cơ quan thông tấn, báo chí;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Tuấn