

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: /QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Đề án khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/2/2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 23/4/2026;*

*Căn cứ Nghị quyết số 02-NQ/TW ngày 17/3/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thủ đô Hà Nội trong kỷ nguyên mới, xây dựng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm và Luật Thủ đô;*

*Căn cứ Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô;*

*Căn cứ Nghị định số 269/2025/NĐ-CP ngày 14/10/2025 của Chính phủ về phát triển đô thị thông minh;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2026/TT-BXD ngày 28/01/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều của Nghị định về phát triển đô thị thông minh;*

*Căn cứ Nghị quyết số 524/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND Thành phố về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030;*

*Căn cứ Nghị quyết số 525/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND Thành phố về việc thông qua các Báo cáo, Đề án để thực hiện Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm và sửa đổi Luật Thủ đô;*

*Thực hiện Nghị quyết số 06/NQ-TU ngày 25/01/2026 của Thành ủy Hà Nội về việc Hội nghị chuyên đề Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố khóa XVIII (nhiệm kỳ 2025-2030);*

*Căn cứ Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 13/2/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành Đề án “Đô thị Hà Nội thông minh”;*

*Căn cứ Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại các Tờ trình số 2800/TTr-STC ngày 02/3/2026 và số 5988/TTr-STC ngày 23/4/2026 về việc phê duyệt Đề án khu đô*

thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội; các Văn bản: số 7199/STC-HTĐT ngày 14/5/2026 và số 7375/STC-HTĐT ngày 15/5/2026 về việc hoàn thiện Đề án khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt “Đề án khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội” (Đề án kèm theo).

**Điều 2.** Giao Sở Tài chính là cơ quan thường trực, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các xã, phường và đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện Đề án theo quy định; Tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố kết quả thực hiện, kịp thời báo cáo những khó khăn vướng mắc, đề xuất các giải pháp, các cơ chế, chính sách để triển khai hiệu quả Đề án.

**Điều 3.** Giao các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Du lịch, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ, Y tế, Công an Thành phố và các đơn vị liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ, có trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung, nhiệm vụ thuộc thẩm quyền; chủ động tham mưu, đề xuất tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện; báo cáo kết quả thực hiện (qua Sở Tài chính).

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị trực thuộc thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND TP;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- Các Sở, ban, ngành, đơn vị trực thuộc TP;
- UBND các xã, phường;
- VPUB: CVP, các PCVP,
- Các phòng: TH, ĐMPT, KT, NNMT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Vũ Đại Thắng**

**ĐỀ ÁN**  
**KHU ĐÔ THỊ ĐA MỤC TIÊU**  
**TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026  
của UBND thành phố Hà Nội)*

-----  
**Phần Một**

**SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN**

**I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN**

**1. Đánh giá thực tiễn phát triển các khu đô thị, khu nhà ở và khu tái định cư thời gian qua**

Trong hơn hai thập kỷ qua, Thành phố đã triển khai nhiều khu đô thị mới, khu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng. Các dự án này đã góp phần mở rộng không gian đô thị, tăng nguồn cung nhà ở, cải thiện điều kiện sống của một bộ phận người dân và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội.

Đến hết năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn Thành phố đạt khoảng trên 29 m<sup>2</sup> sàn/người; tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm hàng chục triệu m<sup>2</sup> so với đầu kỳ. Thành phố đã triển khai nhiều dự án khu đô thị mới, khu nhà ở thương mại với quy mô lớn, góp phần hình thành các khu vực phát triển mới tại phía Tây, phía Nam và các trục hướng tâm.

Đối với nhà ở xã hội, Thành phố đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhiều dự án, cung cấp hàng chục nghìn căn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp và một số đối tượng chính sách. Tuy nhiên, so với mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021–2025, tiến độ triển khai nhà ở xã hội còn chưa đáp ứng đủ nhu cầu; quỹ đất 20% trong nhiều dự án nhà ở thương mại chưa được thực hiện hiệu quả hoặc phải điều chỉnh.

Việc bố trí tái định cư tại một số khu vực còn phân tán, chất lượng hạ tầng, dịch vụ và khả năng kết nối sinh kế chưa đồng đều, một số quỹ nhà tái định cư bố trí chưa kịp thời, dẫn đến tình trạng tồn đọng hoặc sử dụng chưa hiệu quả.

Bên cạnh kết quả đạt được, thực tiễn phát triển khu đô thị và nhà ở thời gian qua bộc lộ một số tồn tại chủ yếu:

- *Phát triển phân tán, thiếu tích hợp đa chức năng*: Nhiều khu đô thị chủ yếu tập trung vào phát triển nhà ở thương mại, thiếu sự kết hợp hài hòa giữa nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà tái định cư, nhà ở công vụ và các thiết chế an sinh khác; chưa hình thành được mô hình đô thị đa tầng, đa mục tiêu.

- *Thiếu đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:* Một số dự án chưa bảo đảm đồng bộ giữa nhà ở và trường học, y tế, giao thông công cộng, không gian xanh, tiện ích công cộng; hạ tầng ngoài hàng rào dự án chưa được đầu tư kịp thời, làm giảm hiệu quả khai thác.

- *Mô hình tái định cư còn bất cập:* Khu tái định cư nhiều nơi bố trí tách biệt với khu đô thị thương mại, chất lượng hạ tầng và dịch vụ chưa tương xứng; chưa bảo đảm điều kiện sinh kế, việc làm và chất lượng sống bền vững cho người dân sau tái định cư.

- *Cơ chế tài chính chưa tạo động lực dài hạn:* Việc triển khai các dự án nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư còn phụ thuộc nhiều vào ngân sách hoặc yêu cầu bắt buộc trích quỹ đất 20%, trong khi chưa có cơ chế điều tiết lợi ích tổng thể toàn dự án theo hướng cân bằng giữa mục tiêu an sinh và hiệu quả đầu tư.

- *Chưa hình thành cơ chế kiểm soát lợi nhuận của dự án:* Mô hình phát triển đô thị truyền thống thực hiện theo từng dự án, từng loại hình nhà ở riêng lẻ, chưa có cơ chế kiểm soát lợi nhuận dự án dẫn đến giá nhà ở thương mại có xu hướng tăng cao, vượt quá khả năng chi trả của phần lớn người dân, đặc biệt là các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp, gây khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở, đồng thời làm giảm hiệu quả sử dụng đất và chưa bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu phát triển đô thị và mục tiêu an sinh xã hội.

- *Công tác quản lý quỹ nhà, dân cư, hạ tầng còn phân tán, thiếu nền tảng dữ liệu tập trung.*

Các hạn chế nêu trên cho thấy, mặc dù Thành phố đã đạt được nhiều kết quả trong phát triển nhà ở và đô thị, nhưng mô hình phát triển hiện nay vẫn chủ yếu dựa trên cách tiếp cận dự án đơn lẻ, phân tách chức năng, chưa tạo lập được một cấu trúc đô thị tích hợp đa mục tiêu, vừa bảo đảm hiệu quả đầu tư, vừa đáp ứng đầy đủ yêu cầu an sinh xã hội và nâng cao chất lượng sống trong dài hạn.

## **2. Yêu cầu cụ thể hóa định hướng Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm tại Hội nghị làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội ngày 10/01/2026, Thành phố đã hoàn thiện định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, xác định rõ vị thế Hà Nội là trung tâm dẫn dắt, lan tỏa và điều phối phát triển vùng và quốc gia; xây dựng Thủ đô trở thành nơi đáng sống, bảo đảm môi trường trong lành, văn hóa và an sinh xã hội; hình thành các chùm đô thị đa cực, đa mục tiêu.

Để hiện thực hóa định hướng này, Thành phố cần có các công cụ điều tiết không gian phát triển mang tính chủ động, dài hạn và có khả năng dẫn dắt thị trường. Mô hình khu đô thị đa mục tiêu chính là giải pháp chiến lược nhằm tổ chức lại không gian đô thị theo cấu trúc đa cực, gắn với 9 trục động lực phát triển và phân bố đồng đều tại 8 hướng của Thành phố, qua đó tạo động lực lan tỏa và kiểm soát quá trình đô thị hóa vòng ngoài.

## **3. Yêu cầu, đòi hỏi mới trong giai đoạn phát triển tới**

Bước vào giai đoạn phát triển mới, Thành phố đứng trước các yêu cầu và thách thức lớn:

- *Áp lực gia tăng dân số cơ học và nhu cầu nhà ở đa dạng*: Nhu cầu nhà ở không chỉ tăng về số lượng mà còn đa dạng về loại hình (nhà ở xã hội, nhà ở cho công chức, chuyên gia, nhân lực chất lượng cao, tái định cư...), đòi hỏi mô hình tích hợp và linh hoạt hơn.

- *Yêu cầu bảo đảm an sinh xã hội thực chất*: Phát triển đô thị không chỉ nhằm gia tăng nguồn thu ngân sách mà phải bảo đảm tiếp cận nhà ở, dịch vụ công, không gian sống chất lượng cho mọi tầng lớp dân cư; thu hẹp chênh lệch về điều kiện sống giữa các nhóm dân cư.

- *Đòi hỏi phát triển đô thị bền vững và thông minh*: Gắn phát triển nhà ở với hạ tầng số, giao thông công cộng, kinh tế xanh, tiết kiệm năng lượng, thích ứng biến đổi khí hậu; xây dựng các khu đô thị có khả năng tự vận hành, tự cân đối chức năng.

- *Yêu cầu sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai*: Quỹ đất ngày càng hạn chế, đòi hỏi phải khai thác theo mô hình tổng thể, tích hợp đa chức năng, có cơ chế điều tiết lợi ích hợp lý, bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội.

- *Định hướng phát triển đô thị đa cực, giãn dân khu vực lõi*: Cần hình thành các khu đô thị mới có đầy đủ chức năng ở các trục động lực, tạo sức hút dân cư, việc làm và dịch vụ, giảm áp lực cho khu vực trung tâm.

#### **4. Tính cấp thiết phải triển khai Đề án Khu đô thị đa mục tiêu**

Từ những bất cập của mô hình phát triển truyền thống và các yêu cầu mới trong giai đoạn tới, việc xây dựng và triển khai mô hình Khu đô thị đa mục tiêu là cần thiết và cấp bách, nhằm:

- Tích hợp trong cùng một không gian quy hoạch các chức năng: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, dịch vụ – thương mại, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Thiết lập cơ chế điều tiết tổng thể toàn dự án, cho phép bù chéo nguồn lực giữa các phân khu, kiểm soát lợi nhuận định mức, bảo đảm mục tiêu an sinh;

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng trong và ngoài hàng rào dự án ngay từ đầu, tránh tình trạng phát triển manh mún, chắp vá;

- Hình thành các khu đô thị hoàn chỉnh, có khả năng tự vận hành, cung cấp đầy đủ dịch vụ thiết yếu, tạo môi trường sống chất lượng cao;

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, huy động nguồn lực xã hội hóa, giảm áp lực cho ngân sách nhưng vẫn bảo đảm vai trò điều tiết, kiến tạo của Nhà nước.

Khu đô thị đa mục tiêu là mô hình phát triển đô thị chiến lược do Thành phố chủ động kiến tạo và điều tiết, là mô hình quản trị đô thị tích hợp chính sách an sinh (tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ) với điều hành số hóa, phù hợp lộ trình đô thị thông minh của Thành phố; mô hình này không chỉ nhằm phát triển nhà ở hay bất động sản mà còn là phương thức tổ chức lại không gian đô thị, phân bổ dân cư, hỗ trợ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm, tạo ra việc làm và sinh kế cho người dân nhất là các đối tượng tái định cư đồng thời là không gian thực hiện các cơ chế, chính sách mới, vật liệu xây dựng mới và cách thức tổ chức, quản trị đô thị hiện đại của Thành phố, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững, công

bằng và hiện đại, được bố trí gần với các trục giao thông chính, các đầu mối giao thông công cộng (TOD) theo định hướng Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm nhằm kiểm soát đô thị hóa vòng ngoài, hạn chế phát triển tự phát và tạo lập quỹ đất, quỹ nhà quy mô lớn phục vụ tái định cư và tái thiết không gian đô thị bên trong.

Trên cơ sở tính cấp thiết nêu trên, UBND Thành phố xây dựng Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trong đó có các cơ chế, chính sách mới (*cơ chế linh hoạt giữa nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại khi cần thiết; cơ chế kiểm soát lợi nhuận đối với các loại hình nhà ở tại dự án; cơ chế khuyến khích Doanh nghiệp nhà nước tham gia thực hiện dự án với vai trò dẫn dắt, điều tiết chung;...*), làm cơ sở triển khai ngay một số dự án cụ thể đáp ứng yêu cầu cấp bách của Thành phố, đồng thời để kiểm nghiệm và hoàn thiện các cơ chế, chính sách mới.

## II. CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

### 1. Các căn cứ pháp lý và chỉ đạo của Trung ương, Thành phố

- Nghị quyết số 02-NQ/TW ngày 17/3/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển Thủ đô Hà Nội trong kỷ nguyên mới, xây dựng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm và Luật Thủ đô, trong đó có nội dung: *“Đẩy mạnh tái cấu trúc đô thị; tập trung cải tạo, tái thiết các khu đô thị hạ tầng yếu kém, các khu chung cư cũ gắn với phát triển đô thị thông minh, đa mục tiêu. Có chính sách đột phá về nhà ở xã hội; điều chỉnh linh hoạt mục đích sử dụng nhà ở xã hội, tái định cư, nhà cho thuê, nhà công vụ và nhà ở thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân và góp phần bình ổn thị trường bất động sản.”*

- Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 28/3/2026 của HĐND Thành phố thông qua Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

- Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 được HĐND Thành phố điều chỉnh tại Nghị quyết số 524/NQ-HĐND ngày 27/01/2026, trong đó đặt mục tiêu: *“b) Nhà ở đa mục tiêu (nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ...):*

*Phấn đấu hoàn thành khoảng 24,5 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 314.000 căn nhà, trong đó có sử dụng để đáp ứng nhu cầu cho 120.000 căn nhà ở xã hội và 170.000 căn cho nhu cầu đa mục tiêu nhà ở thương mại và nhà ở tái định cư; hình thành các dự án để hướng tới mục tiêu, chỉ tiêu năm 2035 khoảng 50,4 triệu m<sup>2</sup> sàn.*

*Đối với các dự án nhà ở, khu đô thị đa mục tiêu: số lượng dự án và quy mô (diện tích sàn nhà ở, số lượng căn hộ,...) sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện Chương trình để phù hợp với định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và phục vụ nhu cầu tái định cư, tạm cư, nhà ở cho thuê,... đảm bảo định hướng đa mục tiêu của Thành phố giai đoạn đến năm 2030 và sau năm 2030.”*

- Nghị quyết số 06/NQ-TU ngày 25/01/2026 của Thành ủy Hà Nội về việc Hội nghị chuyên đề Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố khóa XVIII (nhiệm kỳ 2025-2030), trong đó cơ bản thống nhất thông qua chủ trương thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Nghị quyết số 525/2025/NQ-HĐND ngày 27/01/2026 của HĐND Thành phố về việc thông qua các báo cáo, đề án để thực hiện Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm và sửa đổi Luật Thủ đô, trong đó cơ bản thống nhất đối với các nội dung của Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Thành phố và chỉ đạo: *“Việc triển khai mô hình Khu đô thị đa mục tiêu phải phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm. Trong đó, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thương mại phải được bố trí phù hợp; đáp ứng tiêu chí, tiêu chuẩn, định mức, kỹ thuật theo đúng quy định của Thành phố và có khả năng kết nối đồng bộ, thuận lợi với hạ tầng xung quanh, đảm bảo điều kiện sinh kế, không gian và nâng cao chất lượng đời sống của người dân, thực sự là nơi đáng sống của Hà Nội. Thiết lập cơ chế kiểm soát lợi nhuận trong quá trình đầu tư, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, góp phần tăng nguồn cung và kiểm soát thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.”*

*“- Nghiên cứu quy mô diện tích dự án phù hợp, khả thi để thực hiện, thống nhất với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, các quy hoạch chuyên ngành có liên quan, cập nhật với Đề án Đô thị Hà Nội thông minh. Nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở thương mại phải được bố trí phù hợp; đáp ứng tiêu chí, tiêu chuẩn, định mức, kỹ thuật theo đúng quy định của Thành phố và có khả năng kết nối đồng bộ, thuận lợi với hạ tầng xung quanh, bảo đảm điều kiện sinh kế, không gian và nâng cao chất lượng đời sống của người dân.*

- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách đặc thù để triển khai Đề án, trong đó có cơ chế huy động nguồn lực, quản lý đầu tư, sau đầu tư, các quy chuẩn, tiêu chuẩn, kiểm soát giá bán, giá cho thuê, lợi nhuận, bảo đảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, nhất là người thu nhập thấp, người lao động và các đối tượng tái định cư.

- Tiếp tục chỉ đạo hoàn thiện xây dựng, phê duyệt và tổ chức thực hiện Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố theo đúng nguyên tắc, mục tiêu. Nghiên cứu xây dựng cơ chế kiểm soát lợi nhuận trong quá trình đầu tư, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân, góp phần tăng nguồn cung và kiểm soát thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bảo đảm hài hòa lợi ích người dân, Nhà nước, doanh nghiệp, không gây thất thoát, lãng phí, lợi ích nhóm, không để xảy ra các vụ việc phức tạp, khiếu kiện đông người, mất an ninh trật tự, an toàn xã hội.

- Xây dựng bộ tiêu chí chung của Thành phố về điều kiện áp dụng khoản 2, Điều 1 Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội đối với các dự án trên địa bàn Thành phố để thực hiện nhất quán, bảo đảm đúng mục đích, yêu cầu khi xây dựng Nghị quyết, tránh phát sinh những ý kiến, kiên nghị, khiếu nại trong quá trình triển khai thực hiện.

- *Nghiên cứu, đề xuất thực hiện thí điểm các mô hình quản trị đô thị, ứng dụng khoa học công nghệ, đô thị thông minh, vật liệu xây dựng mới theo các quy định của pháp luật.*”

## **2. Căn cứ thực tiễn**

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy quá trình phát triển đô thị tại các thành phố lớn trên thế giới thường trải qua hai giai đoạn quan trọng: (i) tái cấu trúc không gian đô thị nhằm giải quyết tình trạng quá tải và mất cân đối; và (ii) phát triển các khu đô thị đa mục tiêu, đa thu nhập để bảo đảm tính bền vững, công bằng xã hội và hiệu quả kinh tế. Đây là những kinh nghiệm có giá trị tham khảo quan trọng đối với Hà Nội trong bối cảnh định hình chiến lược phát triển đô thị dài hạn.

### **2.1. Kinh nghiệm tái cấu trúc đô thị**

#### *a) Paris – Cải tạo đồng bộ, mở rộng không gian đô thị*

Cuộc cải tạo Paris thế kỷ XIX dưới thời Nam tước Haussmann là một trong những mô hình tái cấu trúc đô thị quy mô lớn đầu tiên trên thế giới. Hàng chục nghìn công trình cũ được tháo dỡ để mở rộng đại lộ, xây dựng công viên, hoàn thiện hệ thống thoát nước và tổ chức lại cấu trúc không gian đô thị theo trục cảnh quan rõ ràng.

Kết quả là Paris trở thành một đô thị hiện đại, thông thoáng và có giá trị thẩm mỹ cao. Tuy nhiên, cải tạo quy mô lớn cũng kéo theo chi phí xã hội đáng kể, khi một bộ phận người lao động buộc phải di chuyển ra vùng ven do giá nhà và chi phí sinh hoạt tăng cao.

Bài học đặt ra là: Tái cấu trúc đô thị cần đi kèm chính sách an sinh, chuẩn bị quỹ nhà tái định cư và tính toán đầy đủ tác động xã hội, tránh tạo ra sự phân tầng không mong muốn.

#### *b) Seoul – Giảm dân gắn với giảm sinh kế:*

Seoul từng đối mặt với tình trạng nội đô quá tải nghiêm trọng. Chính quyền thành phố không chỉ thực hiện di dời dân cư mà còn chủ động dịch chuyển các cơ sở việc làm, dịch vụ và thương mại ra ngoài trung tâm. Nhờ đó, các khu vực mới không chỉ là nơi ở mà còn là nơi làm việc, học tập và sinh hoạt.

Cách tiếp cận này giúp giảm áp lực lâu dài cho nội đô và hạn chế tình trạng người dân quay trở lại trung tâm sau khi tái định cư.

Bài học rút ra là: tái cấu trúc đô thị không thể chỉ dừng ở di chuyển dân cư, mà phải tái cấu trúc cả không gian kinh tế và việc làm.

#### *c) Tokyo – Phát triển hiện đại song hành bảo tồn di sản:*

Tokyo lựa chọn con đường tái thiết từng bước, cải tạo có chọn lọc khu vực cũ, đồng thời bảo tồn di sản văn hóa và cảnh quan truyền thống. Phát triển các khu đô thị mới được thực hiện song song với chỉnh trang nội đô, tạo sự cân bằng giữa hiện đại và bản sắc.

Mô hình này giúp Tokyo duy trì tính liên tục lịch sử trong quá trình đô thị hóa, đồng thời nâng cao chất lượng sống mà không đánh mất giá trị văn hóa.

Đối với Hà Nội, đây là bài học quan trọng trong cải tạo chung cư cũ, chỉnh trang khu phố cổ và khu phố cũ, bảo đảm phát triển nhưng không làm phai nhạt bản sắc đô thị.

*d) Các đô thị châu Âu và Hoa Kỳ – Phân bổ lại chức năng đô thị:*

Nhiều thành phố lớn tại châu Âu và Hoa Kỳ lựa chọn dịch chuyển công nghiệp, logistics và các hoạt động sử dụng nhiều đất ra vùng ven; khu vực trung tâm tập trung vào thương mại, dịch vụ cao cấp và văn hóa. Đồng thời, hình thành các “đô thị rìa” (edge cities) có tính độc lập tương đối về chức năng.

Cách tiếp cận này giúp giảm ô nhiễm, tối ưu hóa sử dụng đất và tái định vị vai trò của khu trung tâm.

Đây là gợi ý quan trọng cho Hà Nội trong việc phát triển các cực tăng trưởng mới gắn với các trục động lực và đô thị vệ tinh.

## **2.2. Kinh nghiệm phát triển khu đô thị đa mục tiêu**

Song song với tái cấu trúc không gian đô thị, nhiều quốc gia đã phát triển mô hình khu đô thị đa mục tiêu (multi-purpose, mixed-income) nhằm giải quyết đồng thời bài toán nhà ở, an sinh xã hội và phát triển kinh tế.

*a) Singapore – Nhà nước kiến tạo và kiểm soát thị trường*

Singapore được xem là hình mẫu thành công trong phát triển nhà ở công thông qua hệ thống HDB. Nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong tạo lập quỹ đất, đầu tư hạ tầng và phát triển nhà ở cho nhiều nhóm thu nhập khác nhau trong cùng một khu đô thị. Các khu HDB tích hợp trường học, trung tâm thương mại, công viên và giao thông công cộng.

Mô hình này giúp hạn chế phân tầng xã hội, ổn định giá nhà và bảo đảm khả năng tiếp cận nhà ở cho đa số người dân.

Bài học cốt lõi là: Nhà nước cần giữ vai trò kiến tạo, điều tiết và kiểm soát lợi nhuận trong phát triển khu đô thị đa mục tiêu.

*b) Hoa Kỳ – Khu dân cư đa thu nhập (Mixed-income)*

Chương trình HOPE VI và Choice Neighborhoods tại Hoa Kỳ chuyển đổi các khu nhà ở xã hội tập trung thành khu hỗn hợp gồm nhà ở xã hội, nhà ở trung bình và nhà thương mại. Mục tiêu là giảm sự tập trung nghèo đói và tạo cộng đồng đa dạng.

Kết quả cho thấy môi trường sống được cải thiện, tuy nhiên nếu không kiểm soát tốt có thể làm giảm tỷ lệ nhà dành cho người thu nhập thấp.

Bài học đặt ra là cần quy định rõ tỷ lệ nhà ở xã hội bắt buộc và cơ chế kiểm soát chuyên nhượng.

*c) Châu Âu – Chính sách “xã hội hóa” nhà ở (Social mix)*

Tại Anh và Hà Lan, các dự án phát triển mới thường phải dành một tỷ lệ nhất định cho nhà ở xã hội hoặc nhà ở giá phải chăng. Nhà nước hỗ trợ tài chính để cân bằng lợi nhuận cho chủ đầu tư.

Mô hình này tạo sự hòa trộn xã hội, giảm xung đột thu nhập và nâng cao tính bền vững cộng đồng.

#### *d) Nhật Bản, Hàn Quốc – Tái thiết tích hợp đa chức năng*

Các dự án tái thiết đô thị tại Nhật Bản và Hàn Quốc thường kết hợp nhà ở, thương mại, văn phòng, không gian công cộng và giao thông công cộng theo mô hình TOD. Việc tái thiết không chỉ nhằm tạo nhà ở mà còn tái cấu trúc toàn bộ không gian kinh tế – xã hội.

#### *e) Trung Quốc – Đô thị mới quy mô lớn*

Trung Quốc phát triển nhiều khu đô thị mới quy mô lớn ngoài trung tâm, với hạ tầng được đầu tư trước. Tuy nhiên, một số khu vực thiếu việc làm nên chưa thu hút đủ dân cư.

Bài học là: Hạ tầng và nhà ở phải đi kèm cơ hội việc làm thực chất.

### **2.3. Tổng hợp chung**

Tổng hợp kinh nghiệm quốc tế cho thấy, việc phát triển khu đô thị đa mục tiêu chỉ đạt hiệu quả khi được thiết kế như một cấu phần trong chiến lược tổ chức lại không gian đô thị tổng thể, thay vì triển khai rời rạc theo từng dự án đơn lẻ. Thành công của các mô hình quốc tế không nằm ở quy mô đầu tư, mà ở cấu trúc chính sách đi kèm, bao gồm: cơ chế tạo lập quỹ đất chủ động; công cụ tài chính hỗ trợ chéo giữa các phân khúc; quy định bắt buộc về tỷ lệ nhà ở xã hội; cơ chế kiểm soát giá bán, giá thuê; và đặc biệt là sự tích hợp chặt chẽ với hệ thống giao thông công cộng.

Các bài học có thể khái quát thành một số định hướng, nguyên tắc cốt lõi như sau:

- *Nguyên tắc tích hợp đa chức năng*: Khu đô thị phải được quy hoạch như một phức hợp hoàn chỉnh, bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở thương mại, thương mại – dịch vụ, hạ tầng xã hội và không gian công cộng. Việc phân tách riêng biệt từng loại hình sẽ làm gia tăng phân tầng và giảm hiệu quả điều tiết.

- *Nguyên tắc tạo lập quỹ đất và hạ tầng đi trước*: Nhà nước cần chủ động chuẩn bị quỹ đất sạch quy mô đủ lớn, đồng thời đầu tư hoặc cam kết đầu tư hạ tầng khung (giao thông, cấp thoát nước, kết nối TOD) trước khi triển khai dự án, bảo đảm khả năng thu hút dân cư và hoạt động kinh tế.

- *Nguyên tắc cân bằng tài chính – bù đắp chéo*: Cơ cấu sản phẩm trong khu đô thị phải được thiết kế theo hướng sử dụng lợi nhuận từ phân khúc thương mại để hỗ trợ phân khúc an sinh, bảo đảm tính khả thi tài chính mà vẫn giữ được mục tiêu xã hội.

- *Nguyên tắc gắn nhà ở với việc làm*: Bố trí không gian sản xuất sạch, dịch vụ, văn phòng, thương mại trong cùng khu vực nhằm tạo sinh kế tại chỗ, hạn chế di chuyển hướng tâm và bảo đảm tính bền vững dài hạn.

- *Nguyên tắc kiểm soát thị trường và lợi ích công cộng*: Cần thiết lập cơ chế kiểm soát chuyển nhượng, giá bán, giá thuê và tỷ lệ nhà ở xã hội trong suốt vòng đời dự án; đồng thời bảo đảm vai trò điều tiết của Thành phố trong phân bổ quỹ nhà phục vụ tái định cư và công vụ.

- *Nguyên tắc thí điểm thể chế và quản trị đô thị hiện đại*: Khu đô thị đa

mục tiêu có thể được lựa chọn là không gian áp dụng cơ chế đặc thù về thủ tục đầu tư, mô hình PPP, quản lý vận hành thông minh và ứng dụng vật liệu – công nghệ xây dựng mới.

Đối chiếu với thực trạng Hà Nội, nơi đang tồn tại tình trạng quá tải nội đô, mất cân đối cung – cầu nhà ở, thiếu quỹ tái định cư chủ động và yêu cầu tái cấu trúc không gian theo định hướng đa cực có thể thấy việc nghiên cứu xây dựng mô hình khu đô thị đa mục tiêu là một yêu cầu mang tính cấu trúc, không chỉ là giải pháp tình thế.

Trên cơ sở các định hướng, nguyên tắc nêu trên, Thành phố cần xác định rõ: *(i) vị trí phân bố các khu đô thị gắn với 8 hướng và 9 trục động lực; (ii) quy mô tối thiểu để bảo đảm hiệu quả đầu tư đồng bộ hạ tầng; (iii) cơ cấu sản phẩm nhà ở bắt buộc; (iv) cơ chế lựa chọn nhà đầu tư và phương thức huy động nguồn lực; và (v) khung thể chế điều tiết, quản lý xuyên suốt vòng đời dự án.*

Những nội dung này sẽ là nền tảng để xây dựng mô hình khu đô thị đa mục tiêu đặc thù của Hà Nội, bảo đảm vừa phù hợp với kinh nghiệm quốc tế, vừa đáp ứng yêu cầu chiến lược phát triển Thủ đô trong tầm nhìn dài hạn.

## **Phần Hai**

### **NỘI DUNG ĐỀ ÁN**

#### **I. MỤC TIÊU**

##### **1. Mục tiêu chung**

- Phát triển các Khu đô thị đa mục tiêu phân bố đồng đều tại 8 hướng của Thành phố gắn với 9 trục động lực phát triển được xác định tại định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm; ưu tiên bố trí gần các hành lang giao thông chính, các đầu mối giao thông công cộng; đáp ứng nhu cầu nhà ở bao gồm nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư cho các Dự án trọng điểm đang triển khai, nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê kết hợp với tỷ lệ hợp lý nhà ở thương mại, bảo đảm tính cân bằng xã hội, không hình thành phân mảnh biệt lập giữa các nhóm dân cư.

- Chủ động hình thành quỹ nhà phục vụ tái định cư và nhà ở xã hội quy mô lớn, có khả năng điều tiết linh hoạt theo nhu cầu thực tế, tránh bị động theo từng dự án; qua đó rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng, giảm chi phí tạm cư, hạn chế khiếu kiện và tạo sự đồng thuận của người dân trong công tác thu hồi đất, đồng thời tăng nguồn cung nhà ở, góp phần bình ổn và giảm mặt bằng giá trên thị trường bất động sản.

- Hình thành không gian sống và làm việc bền vững, có khả năng tạo lập và duy trì sinh kế cho người dân ngay trong Khu đô thị; bố trí đầy đủ các khu chức năng thương mại, dịch vụ, sản xuất sạch, logistics đô thị, không gian làm việc – dịch vụ công cộng; đồng thời bảo đảm người dân có thể sinh hoạt thường ngày,

học tập (trường mầm non, phổ thông, cơ sở đào tạo nghề), tiếp cận y tế (bệnh viện, phòng khám), văn hóa – thể thao trong phạm vi Khu đô thị.

## **2. Mục tiêu cụ thể**

- Tổng nhu cầu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 khoảng 195 - 255 triệu m<sup>2</sup> sàn, sau khi đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội (khoảng 18 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở), nhà ở do người dân tự xây dựng (khoảng 45 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở) thì cần phát triển khoảng 132 – 192 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư trong các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đa mục tiêu.

- 100% Khu đô thị đa mục tiêu đáp ứng tiêu chí Khu đô thị thông minh đảm bảo lộ trình Đề án Đô thị thông minh của Thành phố.

## **II. YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC**

- Bảo đảm phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm theo mô hình chùm đô thị đa cực – đa trung tâm, đa tầng – đa lớp, đa mục tiêu gồm 9 cực phát triển, 9 trung tâm lớn, 9 trục động lực, 6 vành đai và các hành lang phát triển.

- Phát triển các Khu đô thị đa mục tiêu với quy mô đủ lớn theo định hướng đô thị nén, đa mục tiêu, trong đó nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở thương mại được bố trí đan xen, linh hoạt trong cùng một khu đô thị; bảo đảm người dân tái định cư và người thu nhập thấp được tiếp cận đồng bộ hạ tầng, dịch vụ và không gian sống với các nhóm dân cư khác.

- Định hướng phát triển theo mô hình đô thị thông minh trên cơ sở kiến trúc 4 lớp: hạ tầng số - dữ liệu đô thị - nền tảng số - dịch vụ và điều hành, bảo đảm kết nối giữa các khu đô thị (đảm bảo phù hợp với Đề án phát triển đô thị thông minh của Thành phố), trong đó hệ thống công trình, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được thiết kế, xây dựng và vận hành trên nền tảng công nghệ số, cho phép quản lý hiệu quả năng lượng, nước, giao thông, chiếu sáng, an ninh, môi trường và các dịch vụ đô thị kết hợp sử dụng vật liệu xây dựng xanh, thân thiện môi trường, giảm phát thải carbon, sử dụng vật liệu tái chế, vật liệu tiết kiệm năng lượng, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm chi phí vận hành và cải thiện chất lượng phục vụ người dân.

- Công khai, minh bạch Danh mục các dự án Khu đô thị đa mục tiêu nhằm thu hút các Nhà đầu tư chiến lược và Doanh nghiệp nhà nước có đủ năng lực tham gia phát triển dự án, qua đó huy động đa dạng và hiệu quả các nguồn lực xã hội cho phát triển đô thị.

- Thiết lập cơ chế kiểm soát lợi nhuận trong quá trình đầu tư, kinh doanh, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, góp phần tăng nguồn cung và bình ổn, giảm mặt bằng giá nhà trên thị trường bất động sản.

- Phát triển Khu đô thị tập trung đa mục tiêu gắn với triển khai đồng bộ hạ tầng số, nền tảng dữ liệu và cơ chế điều hành thông minh, bảo đảm tích hợp với hệ thống đô thị thông minh Thành phố.

## **III. ĐẶC ĐIỂM VÀ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐỐI VỚI KHU ĐÔ THỊ ĐA MỤC TIÊU**

## 1. Quy mô

Mỗi khu đô thị được xác định có diện tích tối thiểu **từ 150 ha** trở lên.

## 2. Định hướng cơ cấu sử dụng đất và tổ chức không gian

(1) Đất ở (30-35%).

(2) Đất cây xanh, không gian công cộng, mặt nước (15-30%). Việc xác định cụ thể được thực hiện trong từng dự án trên cơ sở quy mô dân số, cấu trúc không gian đô thị và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành (đặc biệt chỉ tiêu m<sup>2</sup>/người đối với đất cây xanh sử dụng công cộng).

(3) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật (20-25%). Trường hợp nghiên cứu tổ chức không gian theo mô hình “đa tầng – đa lớp”, phát triển không gian ngầm, việc điều chỉnh tỷ lệ cần xác định rõ tỷ lệ đất giao thông, đất giao thông tĩnh để đảm bảo yêu cầu tối thiểu theo quy định của Quy chuẩn.

(4) Đất hạ tầng xã hội (trường học, y tế, văn hóa) (10-15%).

(5) Đất kỹ thuật khác (bãi xe đầu mối, công trình ngầm) (3-5%).

(6) Đất công cộng, dịch vụ, thương mại, việc làm và đất sử dụng chức năng khác (10-30%). Trong đó:

Việc bố trí cụ thể đất công cộng, dịch vụ, thương mại, việc làm, đất sử dụng chức năng khác trong từng dự án sẽ được xem xét cụ thể trên cơ sở quy mô dân số, nhu cầu thực tế, định hướng phát triển hạ tầng thương mại, dịch vụ... phù hợp với quy mô, tính chất đặc thù của từng dự án, khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đảm bảo không thấp hơn quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Mật độ và tầng cao: Mật độ xây dựng trung bình và thấp để dành diện tích đất cho phát triển cây xanh, hạ tầng công cộng, tầng cao công trình gắn với tổ chức dân cư theo các trục giao thông công cộng khối lượng lớn (TOD).

- Không gian xanh: Tăng cường mặt nước, cây xanh, giải pháp thoát nước bền vững, tiết kiệm năng lượng; Bố trí công viên trung tâm của Khu đô thị.

## 3. Định hướng cơ cấu tỷ lệ các loại hình nhà ở

### 3.1. Nguyên tắc chung

- Việc xác định cơ cấu các loại hình nhà ở trong Khu đô thị đa mục tiêu phải bám sát mục tiêu trọng tâm của Đề án là hình thành các khu đô thị đa mục tiêu theo định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm, gắn với 08 hướng phát triển và 09 trục động lực phát triển của Thành phố.

- Cơ cấu nhà ở được tổ chức theo hướng ưu tiên phục vụ công tác tái thiết đô thị khu vực trung tâm Thành phố, giãn dân nội đô, bố trí tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm; đồng thời bảo đảm yêu cầu an sinh xã hội, phát triển đô thị đồng bộ và cân đối nguồn lực đầu tư.

- Việc bố trí các loại hình nhà ở phải phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch đô thị, đất đai và định hướng phát triển của Thành phố trong từng giai đoạn.

- Tỷ lệ cụ thể từng loại hình nhà ở được xác định trong hồ sơ quy hoạch chi

tiết, chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư của từng dự án, trên cơ sở nhu cầu thực tế, khả năng cân đối quỹ nhà và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

### **3.2. Tỷ lệ định hướng các loại hình nhà ở**

- Nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ: Khoảng 40-50% tổng diện tích sàn nhà ở toàn khu.

- Nhà ở xã hội: Khoảng 20% tổng diện tích sàn nhà ở toàn khu.

- Nhà ở thương mại: Khoảng 30-40% tổng diện tích sàn nhà ở toàn khu.

Tổng tỷ lệ diện tích sàn các loại hình nhà ở trong dự án phải bảo đảm bằng 100% tổng diện tích sàn nhà ở toàn khu.

- Định hướng tỷ lệ nhà ở cho thuê, cho thuê mua:

+ Nhà ở xã hội: Tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê khoảng 5-10%; Tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê mua khoảng 5-10%;

+ Nhà ở thương mại: Khuyến khích bố trí tỷ lệ nhà ở thương mại cho thuê khoảng 5%.

### **3.3. Cơ chế sử dụng linh hoạt quỹ nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội**

- Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà căn hộ tái định cư chưa được bố trí hoặc không có người nhận theo phương án bồi thường đã được phê duyệt, nhà đầu tư được đề xuất chuyển số căn hộ chưa sử dụng sang nhà ở xã hội để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Trước khi thực hiện chuyển đổi, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu).

Trường hợp thực hiện chuyển đổi nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội theo cơ chế linh hoạt của Đề án, không bắt buộc áp dụng tiêu chuẩn diện tích căn hộ nhà ở xã hội.

- Khi phát sinh nhu cầu tái định cư sau khi điều chỉnh cơ cấu nhà ở, việc bố trí được thực hiện thông qua quỹ nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư còn lại hoặc cơ chế điều chỉnh linh hoạt giữa các loại hình nhà ở trong dự án theo quyết định của UBND Thành phố, bảo đảm đáp ứng kịp thời yêu cầu phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và an sinh xã hội.

- Trường hợp quỹ nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư sau 05 năm kể từ ngày công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng vẫn chưa sử dụng hết và không còn nhu cầu bố trí theo kế hoạch của Thành phố, nhà đầu tư được đề xuất UBND Thành phố (thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu) xem xét, quyết định cho phép chuyển đổi sang nhà ở thương mại để kinh doanh đồng thời phải xác định lại nghĩa vụ tài chính về đất đai, phân chênh lệch giá trị thương mại tăng thêm theo quy định.

**3.4. Định hướng tiêu chí về công trình nhà ở trong dự án Khu đô thị Đa mục tiêu theo Phụ lục 1 kèm theo.**

## **4. Cơ chế đầu tư**

### **4.1. Mô hình đầu tư**

- Mô hình doanh nghiệp nhà nước giữ vai trò chủ đạo: Thí điểm mô hình trong đó doanh nghiệp nhà nước giữ vai trò chủ đạo triển khai thực hiện Dự án đồng thời tạo điều kiện để các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư theo quy định pháp luật. Không đồng nhất vai trò chủ đạo của doanh nghiệp nhà nước với việc phải trực tiếp đầu tư toàn bộ vốn của dự án. Trong bối cảnh quy mô mỗi Khu đô thị đa mục tiêu quy mô lớn có thể có Tổng mức đầu tư lên tới hàng chục nghìn tỷ đồng, cơ chế đầu tư cần cho phép doanh nghiệp nhà nước phát huy vai trò dẫn dắt thông qua thiết kế thể chế, tổ chức dự án và kiểm soát mục tiêu, đồng thời huy động hiệu quả nguồn lực xã hội, cụ thể:

+ Chủ đạo về xây dựng Quy hoạch tổng thể Dự án, cấu trúc và định hướng phát triển dự án;

+ Kiểm soát các mục tiêu an sinh xã hội, đặc biệt là nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ;

+ Điều phối, tổ chức và kiểm soát tiến độ, chất lượng, giá thành và hiệu quả tổng thể của dự án.

+ Chủ đạo xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, Hạ tầng xã hội toàn bộ Dự án, ngoài ra có thể tham gia các thành phần khác của Dự án.

- Mô hình nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư tư nhân tham gia đầu tư: Thành phố khuyến khích các nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư có năng lực tài chính, kinh nghiệm và khả năng triển khai đồng bộ hạ tầng tham gia đầu tư Khu đô thị đa mục tiêu theo quy định của pháp luật, bảo đảm tuân thủ các mục tiêu, yêu cầu, nguyên tắc và cơ chế quản lý của Đề án; đồng thời gắn trách nhiệm của nhà đầu tư với việc phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và thực hiện các mục tiêu an sinh của Thành phố.

#### **4.2. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư**

Các Khu đô thị đa mục tiêu được xác định nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu nhà ở, trong đó trọng tâm là nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư phục vụ các dự án đang triển khai; qua đó góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án hạ tầng trọng điểm của Thành phố.

Trên cơ sở yêu cầu cấp bách phải chủ động hình thành quỹ nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội, việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư cần được thực hiện theo hướng bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh, lựa chọn được nhà đầu tư có đủ năng lực, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật.

Việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.

#### **4.3. Lợi nhuận định mức**

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong Khu đô thị tập trung đa mục tiêu được hưởng lợi nhuận định mức theo từng cấu phần dự án, bảo đảm phù hợp với tính chất, mục tiêu của từng loại hình nhà ở và yêu cầu cân đối tổng thể của dự án.

b) Mức lợi nhuận định mức tối đa được xác định như sau:

- Nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư: Tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở cho từng cấu phần (không bao gồm tiền sử dụng đất (nếu có)).

- Nhà ở thương mại: Nhà đầu tư được hưởng phần lợi nhuận tối đa bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở thương mại.

Đồng thời, ngoài phần lợi nhuận tối đa được hưởng nêu trên, nhà đầu tư xác định vào giá bán một khoản tương ứng khoảng 10% trên tổng chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở thương mại để hỗ trợ giảm giá thành nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư và hạ tầng kỹ thuật trong dự án; khoản này được hạch toán riêng và không tính vào mức lợi nhuận 15%.

c) Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích cho từng cấu phần nhà ở bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở đa mục tiêu gồm: công trình nhà ở, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trong dự án; tiền sử dụng đất (đã khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng của Dự án) theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền (nếu có) tính cho dự án nhà ở thương mại; lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho từng cấu phần nhà ở, được xác định như sau:

- Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;

- Lãi vay (nếu có) được tính vào chi phí hợp lý của dự án trên cơ sở phù hợp với tiến độ thực hiện dự án, sau khi chủ đầu tư đã giải ngân hết phần vốn chủ sở hữu theo quy định. Việc xác định chi phí lãi vay phải căn cứ theo hợp đồng tín dụng thực tế đã ký kết với tổ chức tín dụng hợp pháp; khoản lãi vay được tính toán trên cơ sở dư nợ thực tế, thời gian vay thực tế và phải có xác nhận của tổ chức cho vay. Không tính vào chi phí các khoản lãi vay không phục vụ trực tiếp cho dự án hoặc không phù hợp với tiến độ triển khai dự án.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được xác định bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án phân bổ cho từng phần diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ (nếu có) trong dự án.

- Được hạch toán, quyết toán và kiểm toán độc lập theo từng cấu phần nhà ở.

d) Cơ chế kiểm soát chi phí, lợi nhuận, giá bán:

d.1. Cơ chế kiểm soát chi phí

- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng:

Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp

luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra.

- Về tiền sử dụng đất:

+ Tiền sử dụng đất tái định cư được thu của người được giao đất ở, nhà ở tái định cư. Giá đất tính tiền sử dụng đất tái định cư đối với người được giao đất ở, nhà ở tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại được xác định theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất<sup>1</sup> tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

d.2. Về giá bán

d.2.1. Về giá thuê, thuê mua, giá bán nhà ở xã hội:

Chủ đầu tư xác định, thẩm định, ban hành theo quy định pháp luật hiện hành về nhà ở xã hội.

Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kết quả kiểm toán, phê duyệt quyết toán cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký Hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại Hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung Phụ lục Hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở.

d.2.2. Về giá bán nhà ở phục vụ tái định cư

Trên cơ sở chi phí đầu tư xây dựng công trình được cơ quan có thẩm quyền kiểm toán và được Sở Xây dựng kiểm tra theo quy định, lợi nhuận định mức, Chủ đầu tư tổng hợp, xác định đơn giá chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ gửi Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền xem xét xác định giá bán nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án theo quy định.

d.2.3. Về giá bán nhà ở thương mại

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng phương án giá bán nhà ở trên cơ sở tính đúng, tính đủ chi phí hợp pháp và lợi nhuận định mức theo quy định.

- Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm tra hoặc thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng để thẩm tra phương án giá trước khi phê duyệt.

- Sau khi phê duyệt, chủ đầu tư gửi quyết định giá bán kèm hồ sơ xác định giá và kết quả thẩm tra đến Sở Xây dựng để kiểm tra, có ý kiến về phương án giá bằng văn bản.

- Chủ đầu tư thực hiện niêm yết giá, bán theo giá niêm yết; đồng thời thực hiện kê khai giá gửi Sở Xây dựng để theo dõi và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Trường hợp quá trình thực hiện có thay đổi các yếu tố hình thành giá dẫn đến điều chỉnh giá, Chủ đầu tư có văn bản báo cáo Sở Xây dựng để được xem xét, có ý kiến về phương án giá điều chỉnh.

<sup>1</sup> Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội

- Văn bản ý kiến của Sở Xây dựng và kết quả xác định về giá bán nhà ở của chủ đầu tư sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng phải được công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, bảo đảm minh bạch và kiểm soát chặt chẽ lợi nhuận.

#### **4.4. Một số cơ chế hỗ trợ của Thành phố**

- Về xây dựng chỉ số giá vật tư: Chủ đầu tư dự án chủ trì, xây dựng, đề xuất việc xây dựng chỉ số giá vật tư đặc thù cho từng công trình cụ thể gửi Sở Xây dựng để xem xét, cho ý kiến, trình UBND Thành phố cho ý kiến về sự phù hợp của phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng, tính đúng đắn, hợp lý của việc xác định chỉ số giá, áp dụng cho việc điều giá hợp đồng theo chỉ số giá đảm bảo phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc trong hợp đồng xây dựng theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Cơ chế ưu tiên tiếp cận nguồn nhân công và máy móc thi công:

+ Ưu tiên điều phối nguồn nhân công: Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Nội vụ xây dựng phương án kết nối, điều phối nguồn lao động kỹ thuật phục vụ thi công; ưu tiên bố trí, giới thiệu nguồn nhân lực đã qua đào tạo cho các Dự án khi phát sinh nhu cầu cấp thiết.

+ Ưu tiên tiếp cận máy móc, thiết bị thi công: Thành phố hỗ trợ kết nối giữa chủ đầu tư, nhà thầu với các doanh nghiệp cung ứng thiết bị trên địa bàn; trong trường hợp cần thiết, xem xét tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục lưu thông, vận chuyển, lắp đặt thiết bị phục vụ thi công dự án.

- Cơ chế ưu tiên trong đấu thầu và lựa chọn nhà thầu: Trường hợp có doanh nghiệp nhà nước tham gia, việc lựa chọn nhà thầu được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và các Nghị quyết đặc thù của Quốc hội, Chính phủ áp dụng cho Thủ đô.

- Cơ chế đầu tư Hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới Dự án nhằm đảm bảo kết nối các khu vực: Thành phố ưu tiên sử dụng vốn đầu tư công để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới có tính chất kết nối vùng, hạ tầng giao thông chính. Việc triển khai hạ tầng ngoài ranh giới được ưu tiên đưa vào kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm, bảo đảm tiến độ phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án. UBND xã, phường nơi có dự án đề xuất bố trí vốn; Sở Tài chính chủ trì cân đối, tham mưu bố trí vốn; Sở Xây dựng tổ chức quản lý đầu tư xây dựng theo quy định.

- Các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định của Thành phố.

### **5. Hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị đa mục tiêu**

a) Hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị đa mục tiêu phải được quy hoạch, đầu tư và tổ chức vận hành theo nguyên tắc đồng bộ, tích hợp và liên thông, bảo đảm phù hợp với quy mô dân số, cơ cấu phát triển không gian đô thị, yêu cầu cung cấp dịch vụ thiết yếu và định hướng phát triển đô thị thông minh của Thành phố. Ưu tiên đầu tư đồng bộ, đi trước một bước đối với

các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu, đặc biệt là hệ thống trường học gồm đủ các cấp học, cơ sở y tế và các công trình phục vụ dân sinh, đáp ứng nhu cầu học tập, chăm sóc sức khỏe và sinh hoạt của người dân.

b) Việc phát triển hạ tầng được định hướng theo mô hình tích hợp đa hệ thống, bao gồm hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, trong đó chú trọng kết nối đồng bộ giữa các lĩnh vực giao thông, năng lượng, cấp – thoát nước, viễn thông, hạ tầng ngầm, hạ tầng xanh và hạ tầng số; bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên, nâng cao khả năng chống chịu và thích ứng với biến đổi khí hậu. Các tuyến giao thông kết nối giữa các Khu đô thị đa mục tiêu với khu vực trung tâm Thành phố phải được quy hoạch, đầu tư đồng bộ, bảo đảm thuận tiện, thông suốt, rút ngắn thời gian di chuyển và nâng cao khả năng tiếp cận của người dân. Các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường, thu gom, xử lý rác thải, nước thải, cấp điện, cấp nước, hệ thống cây xanh, bãi đỗ xe được định hướng áp dụng công nghệ thông minh, hiện đại, từng bước triển khai quản trị, vận hành bằng các giải pháp công nghệ tiên tiến, bảo đảm hiệu quả, bền vững và phù hợp với mô hình đô thị thông minh.

c) Định hướng tiêu chí về phát triển và quản lý hạ tầng khu đô thị Đa mục tiêu tại Phụ lục 2 kèm theo.

d) Việc xác định cụ thể các quy chuẩn, tiêu chuẩn, chỉ tiêu kỹ thuật đối với từng loại hình hạ tầng được tiếp tục nghiên cứu, xây dựng và ban hành sau khi Đề án được phê duyệt, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật, hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn trong nước, quốc tế và điều kiện thực tiễn của Thành phố.

đ) Hệ thống hạ tầng phải bảo đảm khả năng kết nối, tích hợp, chia sẻ và khai thác dữ liệu phục vụ công tác quản lý, vận hành đô thị thông minh; việc kết nối với Trung tâm điều hành đô thị thông minh (IOC) nội khu và hệ thống của Thành phố được thực hiện theo kiến trúc tổng thể, lộ trình và tiêu chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

e) Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai đầu tư, quản lý và vận hành hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt; bảo đảm tiến độ, chất lượng, tính đồng bộ và hiệu quả khai thác; đồng thời chủ động ứng dụng công nghệ số, từng bước hoàn thiện hệ thống quản lý thông minh, đáp ứng yêu cầu kết nối, tích hợp và chia sẻ dữ liệu theo quy định.

## **6. Bảo đảm sinh kế tại chỗ trong Khu đô thị đa mục tiêu**

a) Việc phát triển Khu đô thị đa mục tiêu phải gắn với bảo đảm sinh kế bền vững cho người dân theo mô hình “sinh sống – làm việc – hưởng tiện ích tại chỗ”, góp phần giảm áp lực di chuyển và nâng cao chất lượng sống.

b) Không gian đô thị được tổ chức theo hướng tích hợp đa chức năng, tạo điều kiện để cư dân tiếp cận cơ hội việc làm, dịch vụ và các hoạt động kinh tế ngay trong phạm vi khu đô thị.

c) Bảo đảm sinh kế tại chỗ là một trong những nguyên tắc quan trọng nhằm duy trì ổn định đời sống người dân, đặc biệt đối với các đối tượng tái định cư, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị theo hướng bền vững.

d) Khuyến khích phát triển hệ sinh thái kinh tế đô thị đa dạng, bao gồm thương mại, dịch vụ, kinh tế số, kinh tế sáng tạo và các mô hình sản xuất sạch, phù hợp với điều kiện thực tiễn của Thành phố.

đ) Việc bố trí không gian sinh kế cần bảo đảm tính linh hoạt, khả năng chuyển đổi theo từng giai đoạn phát triển, đồng thời gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và hạ tầng số đồng bộ.

e) Các giải pháp bảo đảm sinh kế tại chỗ cần được nghiên cứu tổng thể, đồng bộ với quy hoạch, phương án tài chính và cơ chế vận hành khu đô thị, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

g) Định hướng về đảm bảo sinh kế tại chỗ tại Phụ lục 3 kèm theo.

## **7. Lộ trình phát triển Khu đô thị đa mục tiêu theo hướng đô thị thông minh**

### **7.1. Nguyên tắc triển khai:**

a) Khu đô thị đa mục tiêu được định hướng phát triển theo các nguyên tắc, tiêu chí của đô thị thông minh, phù hợp với quy định của pháp luật về phát triển đô thị thông minh và định hướng của Thành phố.

b) Tích hợp ngay từ giai đoạn quy hoạch – đầu tư: Hạ tầng số phải được thiết kế đồng thời với hạ tầng vật lý.

c) Triển khai đồng bộ với khả năng vận hành ngay sau khi hoàn thành từng giai đoạn: Hệ thống phải có quy chế vận hành, nguồn lực duy trì, phân công trách nhiệm rõ ràng.

**7.2.** Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ nguồn lực tài chính, nhân lực và giải pháp kỹ thuật để bảo đảm hoàn thành các tiêu chí của từng cấp độ; xây dựng phương án vận hành, bảo trì, bảo đảm an toàn thông tin và bảo vệ dữ liệu cá nhân cư dân theo quy định pháp luật.

**7.3.** Việc xác nhận hoàn thành cấp độ được thực hiện trên cơ sở kiểm tra, đánh giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không đạt tiến độ hoặc không đáp ứng tiêu chí đã cam kết, nhà đầu tư phải có biện pháp khắc phục và chịu trách nhiệm theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.

**7.4.** Kiến trúc hệ thống đô thị thông minh trong khu đô thị phải bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu thống nhất với hệ thống đô thị thông minh của Thành phố.

**7.5.** Các tiêu chí, chỉ tiêu cụ thể về đô thị thông minh được nghiên cứu, xây dựng và ban hành theo lộ trình chung của Thành phố.

## **8. Quản lý, sử dụng, vận hành khu đô thị đa mục tiêu**

### **8.1. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở**

Việc quản lý, sử dụng nhà ở tại Khu đô thị đa mục tiêu phải bảo đảm:

- Đúng mục đích sử dụng theo loại hình nhà ở đã được chấp thuận.
- Phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng, đất đai, pháp luật có liên quan và quy định của Đề án.
- Bảo đảm an sinh xã hội và ổn định dân cư lâu dài.

- Nghiêm cấm việc tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng các loại hình nhà ở trái quy định.

- Thực hiện quản lý, số hóa toàn bộ quỹ nhà.

## **8.2. Quản lý nhà ở thương mại**

- Nhà ở thương mại được kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư phải: Công khai tiêu chuẩn chất lượng, giá bán; Bảo đảm bàn giao đúng tiến độ và chất lượng cam kết; thực hiện nghĩa vụ bảo hành, bảo trì theo quy định.

- Bên mua, thuê mua nhà ở thương mại không được bán lại nhà ở trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua, thuê mua nhà ở thương mại. Trường hợp có nhu cầu bán nhà ở này khi chưa hết thời hạn 03 năm thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án với giá bán tối đa bằng giá bán trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án. Bên thuê nhà ở thương mại không được cho thuê lại, trường hợp không còn nhu cầu sử dụng thì trả lại cho chủ đầu tư dự án.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm ghi rõ điều khoản hạn chế chuyển nhượng trong Hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở thương mại.

- Sau khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở thương mại, chủ đầu tư có trách nhiệm lập danh sách khách hàng ký hợp đồng, gửi Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế Thành phố để theo dõi danh mục căn hộ thuộc diện hạn chế chuyển nhượng. Trong thời hạn này, cơ quan đăng ký đất đai không thực hiện thủ tục đăng ký biến động do chuyển nhượng, trừ trường hợp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc xử lý theo quy định pháp luật về thừa kế, thi hành án. Hết thời hạn 03 năm, chủ đầu tư báo cáo các đơn vị có liên quan về hết thời hạn hạn chế chuyển nhượng theo quy định.

- Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở thương mại vi phạm quy định thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho người bán. Việc xử lý tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự. Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu.

## **8.3. Quản lý nhà ở xã hội**

- Nhà ở xã hội được quản lý, bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm: Phối hợp cơ quan chức năng xác định đối tượng đủ điều kiện; công khai danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định; không thu thêm các khoản ngoài quy định; việc chuyển nhượng nhà ở xã hội phải tuân thủ thời hạn và điều kiện hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

## **8.4. Quản lý nhà ở phục vụ tái định cư**

- Nhà ở phục vụ tái định cư được bố trí theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì rà soát, tổng hợp nhu cầu tái định cư trên địa bàn Thành phố, báo cáo UBND Thành phố xem xét, giới thiệu quỹ nhà tái định cư tại các dự án để phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trình tự, thủ tục bố trí nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật. Sau khi quỹ nhà ở phục vụ tái định cư tại dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng tái định cư theo danh sách được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### **8.5. Quản lý nhà ở công vụ (nếu có)**

- Nhà ở công vụ được quản lý theo quy định của pháp luật về nhà ở công vụ.  
- Việc bố trí, thu hồi, quản lý vận hành thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Không được mua bán, chuyển nhượng, cho thuê trái quy định.

#### **8.6. Quản lý vận hành, bảo trì và quản lý sau đầu tư**

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành, duy tu, bảo trì toàn bộ Khu đô thị đa mục tiêu theo mô hình quản lý thống nhất, đồng bộ và xuyên suốt vòng đời dự án; trực tiếp thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình nhà ở trong dự án phải được quản lý, vận hành, duy tu, bảo trì theo quy trình thống nhất, bảo đảm duy trì chất lượng công trình, an toàn vận hành, cung cấp ổn định các dịch vụ đô thị và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân.

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm thiết lập, vận hành hệ thống giám sát và quản lý hạ tầng thông minh; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với Trung tâm điều hành đô thị thông minh (IOC) của khu đô thị và hệ thống điều hành đô thị thông minh của Thành phố phục vụ công tác quản lý, giám sát và vận hành đô thị.

d) Việc quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì và hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật; bảo đảm công khai, minh bạch, không ảnh hưởng đến hoạt động quản lý, vận hành chung của khu đô thị.

đ) Trường hợp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được bàn giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị công lập hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định, việc bàn giao phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và không ảnh hưởng đến hoạt động vận hành chung của Khu đô thị đa mục tiêu. Trong thời gian chưa thực hiện bàn giao, chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo phương án được phê duyệt.

e) Chi phí quản lý vận hành, bảo trì và các dịch vụ đô thị phải được công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

#### **8.7. Quản lý cư trú và trật tự đô thị**

- Cơ quan chức năng phối hợp quản lý cư trú, quản lý người nước ngoài, bảo đảm an ninh, trật tự trong khu đô thị.

- Ứng dụng công nghệ số trong quản lý dân cư, quản lý hạ tầng, giám sát an ninh, an toàn và phòng cháy, chữa cháy.

- Bố trí, đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng phục vụ bảo đảm an ninh, trật tự, bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với hệ thống của cơ quan chức năng và Trung tâm điều hành đô thị thông minh của Thành phố.

- Xây dựng mô hình quản lý đô thị thông minh, vận hành đồng bộ, hiệu quả, gắn với trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan.

### **8.8. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm**

- Cơ quan quản lý nhà nước thực hiện thanh tra, kiểm tra việc: Quản lý, sử dụng nhà ở đúng mục đích; chấp hành quy định về giá bán, đối tượng mua, thuê.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm bị xử lý theo quy định của pháp luật; trường hợp vi phạm nghiêm trọng có thể: Thu hồi nhà ở; xử phạt hành chính; truy cứu trách nhiệm theo quy định.

### **8.9. Cơ chế kiểm toán, giám sát tài chính dự án**

Dự án Khu đô thị đa mục tiêu được thực hiện kiểm soát chi phí, doanh thu và lợi nhuận thông qua cơ chế kiểm toán nhiều cấp, bao gồm kiểm toán độc lập và kiểm tra của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

Trong quá trình triển khai và sau khi hoàn thành dự án, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, chi phí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chi phí tài chính (bao gồm lãi vay), doanh thu và kết quả tài chính của dự án phải được tổng hợp, hạch toán, quyết toán đầy đủ, minh bạch theo từng cấu phần và toàn bộ dự án.

Các nội dung này thuộc đối tượng để cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo quy định; trong đó, dự án được thực hiện kiểm toán bởi Kiểm toán Nhà nước hoặc Kiểm toán quốc tế, bảo đảm kiểm soát xuyên suốt toàn bộ vòng đời dự án từ đầu tư, thực hiện đến vận hành, khai thác.

Kết quả kiểm toán, thanh tra là cơ sở để xác định chi phí hợp lệ, lợi nhuận định mức, giá bán và các nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư; đồng thời làm căn cứ xử lý các chênh lệch (nếu có) theo quy định, bảo đảm công khai, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

## **IV. QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ ĐA MỤC TIÊU**

Hiện nay, Thành phố đang tập trung triển khai nhiều dự án hạ tầng kỹ thuật trọng điểm quy mô lớn như nhóm dự án 07 cầu qua sông Hồng, nhóm dự án đường Vành đai, trục hướng tâm và tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội... Bên cạnh đó, vừa qua, Thành phố đã tổ chức khởi công một số dự án lớn áp dụng Nghị quyết số 258/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, như: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic; Dự án đầu tư xây dựng Trục Đại lộ cảnh quan sông Hồng; Dự án Công viên công nghệ số tập trung, đổi mới sáng tạo, chuyên đổi số và hỗn hợp... Các dự án này làm phát sinh nhu cầu rất lớn và cấp bách về nhà ở tái định cư để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, bảo đảm tiến độ triển khai các công trình trọng điểm của Thành phố.

Trong bối cảnh đó, việc chủ động chuẩn bị quỹ nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội có ý nghĩa quyết định đối với tiến độ và hiệu quả thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, đồng thời góp phần ổn định đời sống người dân bị thu hồi đất và tạo đồng thuận xã hội.

Việc xác định danh mục và thứ tự ưu tiên các Khu đô thị đa mục tiêu đảm bảo phù hợp Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm. Sau khi Đề án được phê duyệt, UBND Thành phố tiếp tục rà soát các quỹ đất có tính khả thi để nghiên cứu đầu tư xây dựng khu đô thị đa mục tiêu đảm bảo nhu cầu tái định cư, nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố, đồng thời áp dụng triển khai ngay một số khu đô thị đa mục tiêu để đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ,... trên địa bàn Thành phố.

## **V. NHIỆM VỤ, LỘ TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN**

### **1. Năm 2026:**

- Quý II/2026: Xây dựng dự thảo và phê duyệt Đề án Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố.

- Tổ chức triển khai thực hiện một số Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố.

Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, căn cứ yêu cầu thực tiễn, tình hình phát sinh, kết quả thực hiện Đề án hoặc quy định pháp luật thay đổi, các nội dung của Đề án được rà soát, điều chỉnh, bổ sung khi cần thiết nhằm bảo đảm phù hợp, đồng bộ và khả thi trong quá trình áp dụng.

### **2. Đến năm 2030:**

- Hoàn thành và đưa vào vận hành 2-3 khu đô thị.

- Đánh giá kết quả thực hiện Đề án, làm cơ sở để tiếp tục triển khai mô hình Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn Thành phố.

## **VI. KINH PHÍ THỰC HIỆN**

Trong tổng nhu cầu vốn đầu tư các khu đô thị:

- Vốn ngân sách nhà nước: chủ yếu cho công tác chuẩn bị đầu tư và hạ tầng khung.

- Vốn ngoài ngân sách: chiếm tỷ trọng chủ đạo trong xây dựng, phát triển khu đô thị.

Ngân sách nhà nước giữ vai trò “vốn môi”, tạo nền tảng và định hướng phát triển; vốn xã hội hóa là động lực chính bảo đảm tính khả thi và bền vững của Đề án.

## **VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Sở Tài chính**

1.1. Là cơ quan đầu mối tham mưu UBND Thành phố tổ chức triển khai Đề án; chủ trì theo dõi, đôn đốc, tổng hợp tình hình thực hiện và định kỳ báo cáo UBND Thành phố. Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc có yêu cầu điều chỉnh để phù hợp tình hình thực tiễn hoặc khi có quy định pháp luật thay đổi, chủ trì rà soát, tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh, bổ sung nội dung Đề án bảo đảm phù hợp, đồng bộ và khả thi trong quá trình triển khai thực hiện.

1.2. Chủ trì tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư các dự án.

1.3. Chủ trì cân đối, tham mưu bố trí vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm cho các hạng mục hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới có tính chất kết nối vùng, bảo đảm đồng bộ với tiến độ thực hiện dự án.

1.4. Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư; thực hiện các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **2. Sở Xây dựng**

2.1. Chủ trì tham mưu quản lý đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong và ngoài ranh giới dự án theo quy định.

2.2. Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc và các cơ quan liên quan trong việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng xã hội, bảo đảm đồng bộ với quy hoạch được duyệt.

2.3. Có ý kiến về phương án giá bán nhà do chủ đầu tư đề xuất, bảo đảm lợi nhuận định mức các loại hình nhà ở không vượt mức trần theo Đề án được phê duyệt.

2.4. Chủ trì rà soát nhu cầu tái định cư, nhà ở công vụ trên địa bàn Thành phố, báo cáo UBND Thành phố để giới thiệu quỹ nhà phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ tại Dự án Khu đô thị đa mục tiêu. Tiếp nhận, rà soát và tham mưu UBND Thành phố cho phép Chủ đầu tư điều chỉnh linh hoạt các loại hình nhà ở theo quy định.

2.5. Phối hợp Sở Khoa học và Công nghệ trong việc thực hiện tổ chức áp dụng công nghệ số trong quản lý vận hành, khai thác các công trình hạ tầng sau đầu tư; bảo đảm đồng bộ, hiệu quả, phục vụ lâu dài.

2.6. Tiếp nhận kê khai giá của chủ đầu tư để theo dõi, kiểm tra quá trình thực hiện.

2.7. Kiểm tra, giám sát, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về Xây dựng, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, các nội dung liên quan đến đối tượng, chuyên nhượng, giao dịch mua, bán về nhà ở theo quy định của Đề án và pháp luật có liên quan.

2.8. Thực hiện các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc**

3.1. Chủ trì rà soát, xác định vị trí, quy mô các Khu đô thị đa mục tiêu trong quá trình lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

3.2. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn về hạ tầng xã hội, bán kính phục vụ, tỷ lệ đất giao thông, cây xanh, công trình dịch vụ – công cộng theo quy định hiện hành.

3.3. Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc quản lý quy hoạch, kiến trúc.

3.4. Phối hợp kiểm soát chất lượng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm hình thành các khu đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ, có khả năng tự vận hành và phát triển bền vững.

3.5. Thực hiện các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **4. Sở Nông nghiệp và Môi trường**

4.1. Phối hợp Sở Quy hoạch – Kiến trúc rà soát quỹ đất phát triển Khu đô thị đa mục tiêu; Chủ trì tham mưu UBND Thành phố trình HĐND Thành phố phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án.

4.2. Tham mưu giao đất, cho thuê đất, xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

4.3. Hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

4.4. Tham mưu các giải pháp bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu, nâng cao tỷ lệ cây xanh và chất lượng môi trường sống trong các khu đô thị.

4.5. Giám sát việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng cơ cấu chức năng khu đô thị.

4.6. Thực hiện các nhiệm vụ khác được UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **5. Thuế Thành phố Hà Nội**

5.1. Hướng dẫn, xác định và kiểm soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích thương mại của dự án.

5.2. Kiểm tra việc kê khai giá bán, hạch toán doanh thu, chi phí; xử lý vi phạm về thuế theo quy định.

5.3. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, bảo đảm tuân thủ pháp luật thuế và minh bạch tài chính.

5.4. Phối hợp kiểm soát việc chuyển nhượng, mua bán bảo đảm đúng giá kê khai.

#### **6. Sở Khoa học và Công nghệ**

Chủ trì tham mưu UBND Thành phố tổ chức áp dụng công nghệ số trong quản lý, vận hành hạ tầng sau đầu tư bảo đảm đồng bộ, hiệu quả, phục vụ lâu dài.

#### **7. UBND cấp xã, phường**

7.1. Chủ động rà soát, đề xuất vị trí, quy mô, phạm vi quỹ đất phát triển Khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn quản lý, bảo đảm phù hợp với quy hoạch cấp trên, định hướng phát triển không gian đô thị và điều kiện thực tế của địa phương; tham gia ý kiến trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch, chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai dự án.

7.2. Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; tuyên truyền, vận động người dân chấp hành chủ trương thu hồi đất; tham gia giải quyết kiến nghị, khiếu nại, tố cáo phát sinh; phối hợp với các cơ quan

chức năng bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội trong suốt quá trình triển khai dự án.

7.3. Phối hợp với các cơ quan chuyên môn và chủ đầu tư trong công tác quản lý cư trú, cập nhật thông tin dân cư, quản lý người tạm trú, người nước ngoài (nếu có); tham gia quản lý vận hành hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng trên địa bàn (nếu có); bảo đảm duy trì trật tự đô thị, vệ sinh môi trường và an toàn cộng đồng sau khi dự án hoàn thành, đưa vào khai thác.

7.4. Thực hiện theo dõi, giám sát quá trình triển khai, vận hành khu đô thị, việc thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với cộng đồng dân cư; kịp thời phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, sử dụng đất, quản lý, sử dụng nhà ở và các vi phạm khác theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

7.5. Thực hiện các nhiệm vụ khác do UBND Thành phố giao và theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **8. Doanh nghiệp nhà nước được giao vai trò chủ đạo (nếu có)**

8.1. Thực hiện vai trò dẫn dắt, tổ chức dự án, kiểm soát mục tiêu an sinh xã hội, tiến độ, chất lượng và hiệu quả tổng thể.

8.2. Chủ trì đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn dự án; huy động nguồn lực xã hội theo cơ chế được phê duyệt.

8.3. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm công khai, minh bạch tài chính, chịu sự giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **9. Chủ đầu tư dự án**

9.1. Tập trung nguồn lực triển khai các dự án đầu tư đã được chấp thuận đầu tư hoặc quyết định đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng.

9.2. Lập phương án quản lý sử dụng, khai thác vận hành công trình tuân thủ quy định của Nhà nước và Thành phố.

9.3. Thực hiện kiểm toán, quyết toán; công khai thông tin dự án, giá bán, lợi nhuận định mức, mua, bán; thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản, các nội dung liên quan đến đối tượng, chuyển nhượng, giao dịch mua, bán về nhà ở theo quy định.

9.4. Thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án, báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo đúng quy định.

9.5. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật khi kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng và tổ chức bàn giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án (nếu có) và quản lý hành chính theo quy định.

9.6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước UBND Thành phố về tính chính xác của chi phí, giá bán, lợi nhuận.

### **10. Về xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn khu đô thị đa mục tiêu**

10.1. Giai đoạn trước mắt áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; đồng thời lựa chọn, áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn tiên tiến hiện đại của quốc tế, khu vực, nước ngoài.

10.2. Việc cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn sẽ được xây dựng và ban hành đồng bộ với Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn của Thành phố, phù hợp với Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm; triển khai thực hiện theo Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 24/4/2026 của UBND Thành phố:

- Các Sở: Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Y tế, Giáo dục và Đào tạo và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức nghiên cứu, hướng dẫn lựa chọn, xây dựng (nếu cần) hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng riêng cho Khu đô thị đa mục tiêu, bao gồm: (1) Nhóm quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, kiến trúc công trình; (2) Nhóm quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hạ tầng kỹ thuật; (3) Nhóm quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hạ tầng xã hội; (4) Nhóm quy chuẩn, tiêu chuẩn công trình xây dựng; (5) Nhóm quy chuẩn, tiêu chuẩn đô thị thông minh, thông minh, xanh hiện đại, thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu,... theo nhiệm vụ phân công tại kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 24/4/2026.

- Nội dung tiêu chuẩn, quy chuẩn phải bảo đảm đồng bộ, thống nhất, phù hợp với quy hoạch, điều kiện thực tiễn của Thành phố và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành; đồng thời có tính kế thừa, cập nhật các mô hình tiên tiến trong nước và quốc tế.

- Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, Sở Xây dựng chủ trì tổng hợp, tham mưu báo cáo UBND Thành phố sau khi Đề án được phê duyệt.

10.3. Các Sở: Xây dựng, Quy hoạch – Kiến trúc, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa và Thể thao, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo chuyên ngành; phối hợp các Sở, ngành liên quan bảo đảm đồng bộ với hệ thống hạ tầng của khu đô thị.

10.4. Trong quá trình triển khai, các Sở, ngành, UBND cấp cơ sở và các chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin, tham gia góp ý, tổ chức áp dụng và định kỳ rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

## **Phần Ba**

### **KẾT LUẬN**

Đề án Khu đô thị đa mục tiêu là một định hướng có ý nghĩa chiến lược trong quá trình phát triển Thủ đô Hà Nội theo hướng hiện đại, thông minh, bền vững và bao trùm. Đây không chỉ là giải pháp phát triển quỹ đất và nhà ở, mà còn là công cụ quan trọng để tái cấu trúc không gian đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và tăng cường năng lực điều tiết, dẫn dắt phát triển của Thành phố.

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, Hà Nội đang đối mặt với nhiều thách thức về hạ tầng, môi trường, cân đối chức năng đô thị và khả năng tiếp cận nhà ở. Việc triển khai mô hình khu đô thị đa mục tiêu góp phần khắc phục các tồn tại này thông qua định hướng phát triển đồng bộ, tích hợp đa chức năng, gắn kết chặt chẽ giữa không gian sống – làm việc – dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Đề án hướng tới hình thành các khu đô thị có cấu trúc hoàn chỉnh, phát triển theo mô hình đô thị thông minh, bảo đảm khả năng tự vận hành, kết nối hiệu quả với hệ thống hạ tầng chung của Thành phố; đồng thời tạo lập môi trường sống chất lượng cao, bảo đảm tiếp cận công bằng các dịch vụ thiết yếu cho mọi nhóm dân cư, đặc biệt là các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp và người dân tái định cư.

Điểm đột phá của Đề án nằm ở ba phương diện:

*Thứ nhất*, đột phá về tư duy quy hoạch: không phát triển đô thị theo từng dự án rời rạc, mà hình thành các khu đô thị hoàn chỉnh, có cấu trúc không gian hợp lý, có hạ tầng xã hội đồng bộ, có khả năng tự vận hành và tạo lập cộng đồng bền vững.

*Thứ hai*, đột phá về cơ chế huy động nguồn lực: ngân sách nhà nước đóng vai trò “vốn mồi”, tập trung cho hạ tầng khung và an sinh xã hội; nguồn lực xã hội là động lực chủ đạo cho phát triển. Sự phân định rõ trách nhiệm và lợi ích sẽ tạo môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và dài hạn.

*Thứ ba*, đột phá về điều tiết thị trường bất động sản: thông qua việc kiểm soát quy mô, lợi nhuận và cơ cấu sản phẩm, Thành phố có thể chủ động điều chỉnh cung – cầu, hạn chế đầu cơ, giảm thiểu rủi ro bong bóng và bảo đảm cơ hội tiếp cận nhà ở cho các nhóm thu nhập khác nhau.

Lộ trình triển khai Đề án được xây dựng theo từng giai đoạn, bảo đảm phù hợp với khả năng cân đối nguồn lực, điều kiện thực tiễn và định hướng quy hoạch tổng thể của Thủ đô. Việc lựa chọn, triển khai các dự án sẽ gắn với Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn dài hạn, bảo đảm tính đồng bộ, kế thừa và phát triển bền vững.

Thành công của Đề án sẽ tạo lập các cực tăng trưởng mới tại các cửa ngõ, phân bổ lại dân cư và nguồn lực một cách hợp lý, giảm áp lực cho khu vực nội đô lịch sử, đồng thời mở ra không gian phát triển mới cho kinh tế dịch vụ, đổi mới sáng tạo và công nghiệp công nghệ cao. Quan trọng hơn, Đề án góp phần

củng cố vai trò dẫn dắt của Nhà nước trong phát triển đô thị, bảo đảm hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế với công bằng xã hội và bảo vệ môi trường.

Đề án khu đô thị đa mục tiêu là bước đi quan trọng nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển Hà Nội trở thành đô thị văn hiến – văn minh – hiện đại, có chất lượng sống cao, năng lực cạnh tranh lớn và phát triển bền vững trong dài hạn. Việc tổ chức triển khai hiệu quả, đồng bộ và minh bạch Đề án sẽ góp phần tạo lập các động lực tăng trưởng mới, nâng cao hiệu quả quản lý đô thị và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người dân và xã hội trong giai đoạn tới./.

## **Phụ lục 1: Định hướng về tiêu chí công trình nhà ở trong Khu đô thị đa mục tiêu**

### **1. Nguyên tắc chung**

a) Các công trình nhà ở trong Khu đô thị đa mục tiêu phải được quy hoạch, thiết kế và xây dựng theo hướng tích hợp, đồng bộ, hiện đại; bảo đảm hài hòa giữa các loại hình nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư), góp phần hình thành cộng đồng dân cư đa dạng, cân bằng.

b) Bảo đảm nguyên tắc không phân khu biệt lập; các loại hình nhà ở được tổ chức bố trí hợp lý trong tổng thể không gian đô thị, tạo điều kiện tiếp cận bình đẳng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ đô thị cho mọi đối tượng cư dân.

c) Việc đầu tư xây dựng nhà ở phải gắn với phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm chất lượng sống, an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững.

d) Khuyến khích áp dụng các giải pháp thiết kế tiên tiến, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu và tích hợp công nghệ trong quản lý, vận hành.

### **2. Định hướng về tổ chức không gian và bố trí nhà ở**

a) Tổ chức không gian nhà ở theo hướng “xen cài”, tích hợp đa chức năng; không bố trí các khu vực riêng biệt, tách biệt hoàn toàn dành cho nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trong tổng thể khu đô thị.

b) Khuyến khích các mô hình bố trí linh hoạt theo tòa nhà, khối nhà hoặc tầng chức năng, bảo đảm sử dụng chung hệ thống hạ tầng và tiện ích đô thị.

c) Bảo đảm cư dân các loại hình nhà ở được tiếp cận thuận tiện, bình đẳng đối với hệ thống công trình dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại...) và không gian công cộng trong khu đô thị.

d) Việc tổ chức không gian phải bảo đảm khoảng cách tiếp cận hợp lý đến các tiện ích thiết yếu, phù hợp với quy hoạch và điều kiện thực tiễn của dự án.

### **3. Định hướng về tiêu chuẩn nhà ở và chất lượng công trình**

a) Nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư phải được đầu tư xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn chất lượng, tiện ích tương đương nhà ở thương mại trong cùng khu đô thị.

b) Khuyến khích tích hợp các tiện ích công nghệ, không gian sinh hoạt cộng đồng, văn hóa – sáng tạo nhằm nâng cao chất lượng sống và gắn kết cộng đồng dân cư.

## **Phụ lục 2: Định hướng về tiêu chí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đa mục tiêu**

### **I. Hạ tầng xã hội**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a) Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng trong Khu đô thị đa mục tiêu được tổ chức theo các cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở), bảo đảm phân bố hợp lý, thuận tiện tiếp cận và sử dụng.

b) Việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng cần bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý; trong đó, đối với các công trình thiết yếu cấp đơn vị ở (giáo dục mầm non, tiểu học, trung học (bao gồm cả công lập (nếu có)), y tế cơ sở, không gian sinh hoạt cộng đồng...), định hướng tham chiếu bán kính tiếp cận chủ yếu khoảng  $\leq 500\text{m}$ . Trường hợp khu vực có điều kiện đặc thù, việc xác định bán kính phục vụ cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình lập quy hoạch, dự án.

c) Khuyến khích tổ chức các cụm công trình đa chức năng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại...) nhằm tối ưu hóa sử dụng đất và nâng cao hiệu quả vận hành.

#### **2. Định hướng phát triển hạ tầng xã hội thông minh**

a) Hệ thống hạ tầng xã hội trong Khu đô thị đa mục tiêu được định hướng phát triển đồng bộ, hiện đại, tích hợp công nghệ số và kết nối với hệ thống điều hành đô thị thông minh của Thành phố.

b) Khuyến khích các công trình dịch vụ, công cộng ứng dụng hệ thống quản lý, vận hành thông minh; tham chiếu mục tiêu tỷ lệ công trình tích hợp giải pháp thông minh đạt khoảng 70–80% tùy điều kiện từng dự án.

c) Hệ thống giáo dục được định hướng phát triển theo mô hình liên cấp, chất lượng cao, từng bước tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế; tăng cường ứng dụng nền tảng quản lý số và học tập thông minh.

d) Hạ tầng y tế được tổ chức theo hướng bảo đảm tiếp cận công bằng cho các nhóm dân cư; khuyến khích ứng dụng hồ sơ sức khỏe điện tử, khám chữa bệnh từ xa và kết nối dữ liệu phục vụ công tác quản lý, dự báo và chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

đ) Tăng cường cung cấp dịch vụ công trên nền tảng số, khuyến khích thanh toán không dùng tiền mặt và chia sẻ dữ liệu phục vụ quản lý, vận hành đô thị thông minh, hướng tới nâng cao chất lượng phục vụ người dân.

### **II. Hạ tầng kỹ thuật**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị đa mục tiêu phải được quy hoạch, đầu tư đồng bộ, hiện đại, bảo đảm kết nối liên thông giữa các phân khu chức năng, kết nối vùng và tích hợp với hệ thống hạ tầng chung của Thành phố.

b) Khuyến khích áp dụng mô hình hạ tầng kỹ thuật đa lớp, hạ tầng ngầm, hạ tầng dùng chung; bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên đất, nâng cao chất lượng vận hành và hạn chế phát sinh chi phí xã hội.

## **2. Định hướng hệ thống giao thông**

a) Hệ thống giao thông được quy hoạch, đầu tư đồng bộ theo mạng lưới phân cấp, bảo đảm kết nối liên thông, lưu thông an toàn, thuận tiện giữa các khu chức năng trong nội khu và với hệ thống giao thông chung của Thành phố.

b) Định hướng phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD), ưu tiên tổ chức không gian đô thị theo các trục giao thông khối lượng lớn; tham chiếu phạm vi tiếp cận thuận tiện đến các điểm trung chuyển giao thông công cộng để làm cơ sở bố trí các khu chức năng, công trình mật độ cao phù hợp quy hoạch.

c) Hạ tầng giao thông công cộng và giao thông tĩnh được tổ chức hợp lý, đáp ứng nhu cầu đi lại và đỗ xe; khuyến khích phát triển bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe thông minh, mô hình “Park-and-Ride” và các giải pháp tối ưu hóa sử dụng không gian đô thị.

d) Khuyến khích phát triển giao thông xanh, phương tiện sử dụng năng lượng sạch; từng bước hình thành hệ thống xe buýt nội khu, xe đạp công cộng, trạm sạc xe điện và các giải pháp giao thông thân thiện môi trường phù hợp quy mô từng dự án.

đ) Từng bước triển khai hệ thống giao thông thông minh (ITS), bảo đảm khả năng kết nối, tích hợp dữ liệu giám sát, điều hành với Trung tâm điều hành đô thị thông minh (IOC) của khu đô thị và hệ thống điều hành đô thị thông minh của Thành phố.

## **3. Định hướng hạ tầng kỹ thuật ngầm và dùng chung**

a) Đầu tư hệ thống hào, tuynel kỹ thuật dùng chung để bố trí đồng bộ các hệ thống cấp điện, cấp nước, viễn thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

b) Việc phát triển không gian ngầm cần được nghiên cứu tổng thể, làm cơ sở xem xét bố trí các tầng ngầm (bãi đỗ xe, không gian thương mại, hạ tầng kỹ thuật...), phù hợp điều kiện địa chất và hiệu quả đầu tư.

c) Lập và quản lý quy hoạch không gian ngầm đồng bộ với quy hoạch không gian trên mặt đất.

## **4. Định hướng hạ tầng năng lượng và chiếu sáng**

a) Hạ tầng năng lượng được định hướng phát triển theo mô hình lưới điện thông minh, bảo đảm vận hành an toàn, ổn định, đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị đa mục tiêu.

b) Hệ thống điện, cáp viễn thông và hạ tầng kỹ thuật liên quan được ưu tiên hạ ngầm, đầu tư đồng bộ, hiện đại và bảo đảm khả năng kết nối, mở rộng theo nhu cầu phát triển đô thị.

c) Hệ thống chiếu sáng đô thị được khuyến khích ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tích hợp giải pháp điều khiển thông minh và kết nối với hệ thống quản lý, vận hành tập trung của đô thị thông minh.

## **5. Định hướng hệ thống cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải**

a) Quản lý cấp nước theo thời gian thực:

- Có hệ thống đồng hồ đo nước thông minh, có hệ thống quản lý, giám sát mạng lưới cấp nước, chất lượng nước; được quản lý, giám sát, chia sẻ với cư dân và tích hợp vào hệ thống quản lý điều hành khu đô thị và hệ thống quản lý nước cấp thành phố.

- Tỷ lệ dân số được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung.

b) Quản lý thoát nước thải theo thời gian thực.

- Có hệ thống quản lý thoát nước thải, giám sát chất lượng nước xả thải, được chia sẻ với cư dân và tích hợp vào hệ thống quản lý điều hành tích hợp khu đô thị và cấp thành phố.

- Tỷ lệ nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

c) Quản lý thoát nước mưa bền vững và cảnh báo ngập lụt theo thời gian thực.

- Có hệ thống giám sát thoát nước mưa, cảnh báo ngập lụt, ứng dụng AI và công nghệ mới hỗ trợ phân tích, đánh giá, kiểm soát rủi ro ngập lụt; được chia sẻ với cư dân theo thời gian thực, tích hợp vào hệ thống quản lý điều hành khu đô thị và cấp thành phố.

- Các giải pháp thoát nước bền vững được đầu tư xây dựng.

## **6. Định hướng hạ tầng viễn thông, hạ tầng số và đô thị thông minh**

a) Hạ tầng viễn thông, hạ tầng số được quy hoạch, đầu tư đồng bộ, hiện đại, bảo đảm phủ cáp quang đến từng công trình, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị số và nhu cầu kết nối tốc độ cao của người dân, doanh nghiệp.

b) Phát triển hệ thống hạ tầng số tích hợp, bao gồm nền tảng IoT, hệ thống dữ liệu và Trung tâm điều hành đô thị thông minh (IOC), bảo đảm khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu với hệ thống điều hành đô thị thông minh của Thành phố.

c) Hệ thống hạ tầng số phải bảo đảm yêu cầu về quản trị dữ liệu, an toàn thông tin, an ninh mạng, khả năng mở rộng và tích hợp đồng bộ giữa các nền tảng, hệ thống trong quá trình vận hành đô thị thông minh.

## **7. Định hướng bảo vệ môi trường và quản lý chất thải**

a) Tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn; xây dựng hệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý đồng bộ, hiện đại.

b) Khuyến khích ứng dụng công nghệ giám sát môi trường (quan trắc không khí, nước thải...) và kết nối dữ liệu phục vụ quản lý.

c) Tăng cường tái chế, tái sử dụng chất thải; thúc đẩy mô hình kinh tế tuần hoàn trong khu đô thị.

## **8. Định hướng sử dụng vật liệu và phát triển bền vững**

a) Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng; vật liệu không nung, vật liệu tái chế.

b) Từng bước nâng cao tỷ lệ tái sử dụng chất thải xây dựng và tối ưu hóa nguồn vật liệu tại chỗ, làm cơ sở xem xét trong quá trình thẩm định dự án.

### **Phụ lục 3: Định hướng về đảm bảo sinh kế tại chỗ (sinh sống - làm việc - hưởng tiện ích)**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a) Khu đô thị đa mục tiêu được định hướng phát triển theo mô hình tích hợp “sinh sống – làm việc – hưởng tiện ích tại chỗ”, góp phần giảm áp lực giao thông, nâng cao chất lượng sống và tính bền vững của đô thị.

b) Việc bố trí không gian việc làm, dịch vụ phải gắn với tổ chức không gian đô thị, hệ thống giao thông công cộng và nhu cầu thực tiễn của cư dân; bảo đảm khả năng tiếp cận thuận tiện, linh hoạt và hiệu quả khai thác.

c) Khuyến khích phát triển đa dạng các loại hình kinh tế đô thị (thương mại, dịch vụ, văn phòng, sản xuất sạch, kinh tế số, kinh tế sáng tạo...), phù hợp định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

#### **2. Định hướng bố trí quỹ đất việc làm và dịch vụ**

a) Dành quỹ đất hợp lý cho các chức năng việc làm và dịch vụ trong cơ cấu sử dụng đất của khu đô thị, bảo đảm cân bằng giữa chức năng ở và chức năng tạo việc làm.

b) Tỷ lệ quỹ đất dành cho chức năng việc làm và dịch vụ được xác định phù hợp với quy mô, tính chất từng dự án trong quá trình nghiên cứu, lập và thẩm định dự án.

c) Không gian việc làm và dịch vụ được tổ chức linh hoạt, ưu tiên bố trí tại:

- Các trục giao thông chính, khu vực trung tâm;
- Khu vực có khả năng kết nối giao thông công cộng (định hướng TOD);
- Tầng trệt hoặc khối đế các công trình nhà ở cao tầng.

d) Khuyến khích bố trí các không gian đa chức năng, có khả năng chuyển đổi công năng theo từng giai đoạn phát triển của khu đô thị.

#### **3. Định hướng phát triển hệ sinh thái việc làm tại chỗ**

a) Khuyến khích phát triển các loại hình:

- Thương mại – dịch vụ, văn phòng;
- Dịch vụ thiết yếu phục vụ cư dân;
- Không gian làm việc chung, khởi nghiệp, đổi mới sáng tạo;
- Các mô hình sản xuất sạch, logistics đô thị quy mô nhỏ.

b) Việc tổ chức không gian việc làm cần hướng tới mục tiêu tạo điều kiện giải quyết việc làm tại chỗ cho một tỷ lệ nhất định cư dân trong khu đô thị.

c) Bảo đảm điều kiện hạ tầng kỹ thuật phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh (điện, nước, giao thông, phòng cháy chữa cháy...), phù hợp với tính chất từng loại hình.

#### **4. Định hướng hỗ trợ sinh kế cho cư dân**

a) Bố trí các không gian kinh doanh, dịch vụ quy mô nhỏ trong khu đô thị, đặc biệt tại khu vực nhà ở xã hội, tái định cư, nhằm hỗ trợ người dân chuyển đổi sinh kế.

b) Khuyến khích phát triển các mô hình:

- Khu bán lẻ cộng đồng, chợ văn minh;
- Ki-ốt dịch vụ, không gian kinh doanh nhỏ;
- Không gian kinh tế đêm, phố đi bộ thương mại, dịch vụ văn hóa.

c) Việc xác định quy mô, số lượng và cơ cấu các không gian sinh kế được nghiên cứu cụ thể trong từng dự án; trong đó có thể tham chiếu bố trí một số hạng mục tối thiểu (như chợ, khu bán lẻ cộng đồng, ki-ốt dịch vụ...) để bảo đảm nhu cầu cơ bản của cư dân.

d) Khuyến khích cơ chế hỗ trợ tiếp cận mặt bằng kinh doanh đối với các đối tượng chính sách, cư dân tái định cư, hộ thu nhập thấp (như ưu tiên thuê, giá thuê phù hợp...).

đ) Tăng cường kết nối đào tạo nghề, tư vấn việc làm:

- Khuyến khích bố trí không gian hỗ trợ đào tạo, giới thiệu việc làm trong khu đô thị;
- Phối hợp với chính quyền địa phương và cơ sở đào tạo để hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho cư dân;
- Tạo điều kiện để cư dân tham gia làm việc trong chính hệ thống dịch vụ, vận hành của khu đô thị.

### **5. Định hướng phát triển hạ tầng đổi mới sáng tạo và làm việc tại chỗ**

a) Khuyến khích bố trí các không gian văn hóa – sáng tạo, không gian làm việc chung phục vụ cộng đồng, góp phần thúc đẩy kinh tế tri thức và đổi mới sáng tạo.

b) Phát triển hạ tầng số đồng bộ, tích hợp với hạ tầng kỹ thuật và hệ thống điều hành đô thị thông minh của Thành phố, bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu phục vụ quản lý, vận hành và cung cấp dịch vụ đô thị.