

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 67/2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện
dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15)**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được
sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;*

Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số
62/2020/QH14;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều
bởi Luật số 43/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi
Luật số 43/2024/QH15;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15;

*Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ
sung một số điều theo Luật số 59/2020/QH14 và Luật số 56/2024/QH15;*

*Xét Tờ trình số 441/TTr-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban
nhân dân Thành phố về việc đề nghị 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện điểm d khoản 9 Điều
20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15); Báo cáo thẩm tra số 113/BC-HĐND ngày 24
tháng 11 năm 2025 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; Báo cáo số
502/BC-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về
giải trình tiếp thu ý kiến tại Báo cáo thẩm tra dự thảo Nghị quyết quy định một số
biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn
thành phố Hà Nội; Ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân 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 trên địa bàn thành phố
Hà Nội (thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15).*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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 trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô (*thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15*) (sau đây gọi là Luật Thủ đô).

Các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được xác định vị trí, diện tích cụ thể cần cải tạo, chỉnh trang đô thị trong Đề án xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định tại khoản 5 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, doanh nghiệp trong nước và tổ chức, cá nhân doanh nghiệp nước ngoài là chủ đầu tư thực hiện 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. Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện hoặc có liên quan tới các 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 quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Thủ đô.
2. Phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ các di sản văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan của Thủ đô và các quy định pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.
3. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân.
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 cấp thiết hoặc khả thi cao, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội lớn.

7. Bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa, lịch sử, cảnh quan và bản sắc kiến trúc Thủ đô và phát huy các giá trị di sản 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.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 4. Hỗ trợ, khuyến khích các Dự án tái thiết một khu vực đô thị cụ thể; các Dự án chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể; các dự án cải tạo, chỉnh trang hỗn hợp

1. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về quy hoạch:

a) Được ưu tiên tăng quy mô dân số tại dự án trên cơ sở khả năng dung nạp dân số và đáp ứng được hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực;

b) Thành phố được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư trước (trong thời gian đang nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch phân khu) trên cơ sở cân đối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực; được cập nhật nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt vào các quy hoạch cấp độ cao hơn (Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu);

c) Thực hiện lựa chọn chủ đầu tư trước, sau đó chủ đầu tư phải có trách nhiệm lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2. Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về tài chính:

a) Được miễn tiền thuê đất trong ba (03) năm đầu đối với các diện tích kinh doanh dịch vụ phải ký hợp đồng thuê đất với nhà nước.

Trong phạm vi dự án các diện tích đất xây dựng nhà ở để tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình trong phạm vi dự án được miễn tiền sử dụng đất như thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ;

b) Đối với các trường hợp được quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này mà diện tích sàn xây dựng tăng thêm được xử lý như sau:

Miễn tiền sử dụng đất diện tích sàn xây dựng tăng thêm đối với các công trình công cộng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao.

Trường hợp dự án nằm trong khu vực TOD được giảm 50% số tiền sử dụng đất, thuê đất đối với diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, nhà ở thương mại tăng thêm;

c) Bố trí ngân sách đầu tư công của Thành phố để thực hiện biện pháp hỗ trợ cho các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị phù hợp với từng dự án, đảm bảo cân đối ngân sách từng thời kỳ; đồng thời đáp ứng mục tiêu tập trung nguồn lực để bảo vệ và phát huy giá trị văn hóa theo khoản 3 Điều 21 Luật Thủ đô;

d) Hỗ trợ chi phí thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng công trình cần được cải tạo, chỉnh trang để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án cải tạo, chỉnh trang nhằm gìn giữ, phát huy được giá trị của các công trình. Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

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

a) Hỗ trợ về cắt giảm, đẩy nhanh giải quyết các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng liên quan đến dự án tái thiết cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) 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;

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

Điều 5. Hỗ trợ và khuyến khích các dự án 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

1. Các dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị là các công trình theo danh mục Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành thực hiện khoản 3, khoản 4 Điều 21 Luật Thủ đô.

Việc hỗ trợ, khuyến khích thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định việc lập hồ sơ quản lý công trình kiến trúc có giá trị, việc hỗ trợ cá nhân, tổ chức cải tạo, bảo vệ khu vực, công trình kiến trúc có giá trị có nhiều chủ sở hữu.

2. Các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích khác:

a) Hỗ trợ về thủ tục để tiếp cận, cung cấp thông tin, hồ sơ, nguồn gốc đối với các công trình kiến trúc có giá trị được lưu trữ tại các cơ quan quản lý nhà nước tại Việt Nam; tiếp cận thông tin, hồ sơ tại nước ngoài thông qua các tổ chức theo hiệp định của Nhà nước Việt Nam với các tổ chức nước ngoài;

b) Hỗ trợ thủ tục để chủ đầu tư thực hiện nghiên cứu đánh giá trực tiếp trên công trình kiến trúc có giá trị cần được cải tạo để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, từ đó làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án sửa chữa, bảo tồn hay cải tạo nhằm gìn giữ được giá trị di sản của các công trình;

c) Hỗ trợ chi phí về thiết kế, kiến trúc đảm bảo việc thực hiện cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc có giá trị theo đúng quy định của Luật Thủ đô, Luật Di sản văn hóa và các quy định của pháp luật có liên quan;

d) Hỗ trợ 100% chi phí thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng công trình cần được cải tạo, chỉnh trang để đánh giá mọi yếu tố hoặc nguồn gốc gây hư hại, làm cơ sở để quyết định khả năng lựa chọn phương án cải tạo, chỉnh trang nhằm gìn giữ, phát huy được giá trị của các công trình;

đ) Đối với các công trình kiến trúc có giá trị thuộc tài sản công, Thành phố bố trí ngân sách đầu tư công để thực hiện dự án bảo vệ, tu bổ.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết;

b) Xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị trong từng giai đoạn cụ thể để xây dựng đề án, phương án, chương trình, kế hoạch và cơ chế chính sách, sử dụng nguồn lực thực hiện các biện pháp hỗ trợ, khuyến khích bảo đảm cân đối ngân sách của từng giai đoạn và phù hợp với từng dự án cụ thể;

c) Chịu trách nhiệm quyết định biện pháp hỗ trợ, khuyến khích cụ thể cho phù hợp với từng loại hình, từng dự án cải tạo, chỉnh trang;

d) Hằng năm, tổ chức đánh giá và báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết với Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp thường lệ cuối năm. Nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời tổng hợp báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo thẩm quyền hoặc ban hành sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với điều kiện của Thành phố.

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

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

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ 28 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2025./.

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Hồng Hà