

**CHÍNH PHỦ**

Số : 71/2001/NĐ-CP

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 10 năm 2001

P

**NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ**

Về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê

**CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12 tháng 11 năm 1996 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 09 tháng 6 năm 2000;

Căn cứ Luật Khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) ngày 20 tháng 5 năm 1998;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

**NGHỊ ĐỊNH :**

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Nghị định này quy định một số chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư đối với các doanh nghiệp tham gia các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

**Điều 2. Dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi**

Các dự án nhà ở sau đây được tạo điều kiện và ưu đãi (dưới đây gọi là dự án nhà ở được ưu đãi) :

1. Dự án nhà ở cao tầng (từ 5 tầng trở lên đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, từ 3 tầng trở lên đối với các tỉnh, thành phố khác); có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín, có cầu thang và lối đi chung (sau đây gọi là nhà chung cư cao tầng).

2. Dự án nhà ở có cơ cấu sử dụng đất ở từ 60% tổng diện tích đất xây dựng nhà ở trở lên là nhà chung cư cao tầng.

### **Điều 3. Các doanh nghiệp được tạo điều kiện và ưu đãi**

Nghị định này áp dụng cho các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế có đăng ký kinh doanh nhà ở theo quy định của pháp luật, bao gồm :

1. Doanh nghiệp trong nước gồm :

a) Doanh nghiệp Nhà nước thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Nhà nước;

b) Doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp;

c) Doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, các hội nghề nghiệp, doanh nghiệp an ninh, quốc phòng thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;

d) Hợp tác xã thành lập và hoạt động theo Luật Hợp tác xã;

đ) Doanh nghiệp do người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do người nước ngoài cư trú lâu dài ở Việt Nam đầu tư trực tiếp tại Việt Nam; doanh nghiệp do công dân Việt Nam cùng thành lập với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, với người nước ngoài cư trú lâu dài tại Việt Nam.

2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

### **Điều 4. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư**

Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư thực hiện như sau :

1. Lựa chọn chủ đầu tư là các doanh nghiệp trong nước (sau đây gọi chung là chủ đầu tư dự án) :

a) Chủ đầu tư các dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) nơi có dự án quyết định;

b) Trường hợp dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký được làm chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư dự án theo Quy chế đấu thầu.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

**Điều 5. Bán, cho thuê nhà ở trong các dự án được tạo điều kiện và ưu đãi**

1. Các căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng được ưu tiên bán và cho thuê đối với những đối tượng gặp khó khăn về nhà ở sau đây :

a) Các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Cán bộ, công nhân, viên chức làm việc trong các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế;

c) Sinh viên các trường đại học, cao đẳng.

2. Các loại nhà ở khác trong phạm vi dự án (nếu có), chủ đầu tư được bán và cho thuê đối với mọi đối tượng có nhu cầu như sau :

a) Bán và cho thuê đối với công dân Việt Nam định cư tại Việt Nam;

b) Cho thuê đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài cư trú tại Việt Nam.

Việc cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ.

**Điều 6. Giá bán và giá cho thuê nhà ở trong các dự án nhà ở được ưu đãi**

1. Giá bán và giá cho thuê các căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được ưu đãi do chủ đầu tư dự án xác định trên nguyên tắc bảo toàn vốn, không được tính vào giá bán và giá cho thuê căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng các khoản ưu đãi mà chủ đầu tư dự án đã được hưởng theo quy định của Nghị định này.

2. Giá bán và giá cho thuê các loại nhà ở khác (trừ các căn hộ thuộc nhà chung cư cao tầng) trong phạm vi dự án (nếu có) là giá do các bên thoả thuận.

## **Chương II** **TẠO ĐIỀU KIỆN VÀ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI** **CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NƯỚC**

### **Điều 7. Tạo điều kiện về thủ tục đầu tư và xây dựng**

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về thủ tục đầu tư và xây dựng như sau :

1. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất phát triển nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố và khả năng đầu tư của mình, các doanh nghiệp có nhu cầu đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhận làm chủ đầu tư hoặc tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi.

2. Đối với những khu vực đã có quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi chỉ cần lập một bước báo cáo nghiên cứu khả thi. Trong trường hợp khu vực dự án đã có quy hoạch chung, nhưng chưa có quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được phép lập quy hoạch chi tiết để trình duyệt đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi. Chi phí lập quy hoạch chi tiết được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

3. Căn cứ vào quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chương trình phát triển nhà ở của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư và phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa bàn sau khi có văn bản thẩm định của cơ quan chuyên môn trực thuộc.

4. Các công trình, hạng mục công trình trong phạm vi dự án nhà ở được ưu đãi đã có thiết kế kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn cấp Giấy phép xây dựng.

### **Điều 8. Tạo điều kiện về đền bù, giải phóng mặt bằng**

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về đền bù, giải phóng mặt bằng như sau :

1. Chủ đầu tư dự án xác định phương án đền bù, giải phóng mặt bằng, quỹ đất phục vụ tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo tiến độ của dự án thì chủ đầu tư được bổ

sung chi phí hỗ trợ di chuyển, nhưng phải đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án. Khoản chi phí hỗ trợ bổ sung này không được tính vào chi phí đền bù thiệt hại về đất để khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp quy định tại khoản 2 Điều này và các khoản phải nộp ngân sách khác (nếu có).

2. Nếu chủ đầu tư dự án được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất và phải đền bù thiệt hại về đất thì số tiền sử dụng đất phải nộp được trừ toàn bộ số tiền đền bù thiệt hại về đất của dự án, nhưng tối đa không được vượt quá tổng số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp. Trong trường hợp chủ đầu tư dự án là các doanh nghiệp trong nước gặp khó khăn về vốn thì được Nhà nước tạo điều kiện cho vay vốn để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.

3. Chủ đầu tư dự án chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân địa phương để thống nhất phương án đền bù, kinh phí, tiến độ giải phóng mặt bằng và việc thanh quyết toán đối với công tác giải phóng mặt bằng. Ủy ban nhân dân địa phương có trách nhiệm cùng phối hợp tổ chức thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu xây dựng.

### **Điều 9. Tạo điều kiện về giao, nhận thầu xây dựng**

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về giao nhận thầu như sau :

1. Kế hoạch đấu thầu, kết quả đấu thầu xây lắp các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định này do người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền theo quy định của Quy chế đấu thầu xem xét, phê duyệt. Chủ đầu tư dự án có thể lập kế hoạch đấu thầu để trình duyệt đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi.

2. Chủ đầu tư dự án được phép tự thực hiện xây dựng hoặc chọn nhà thầu xây dựng (không phải đấu thầu) các công trình, hạng mục công trình hoặc gói thầu sử dụng trên 50% vốn đầu tư là vốn hợp pháp của chính chủ đầu tư (vốn tự có, vốn ứng trước của tổ chức, cá nhân).

### **Điều 10. Tạo điều kiện về huy động vốn đầu tư**

Chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về huy động vốn như sau :

1. Được huy động vốn ứng trước của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở; được vay vốn của các tổ chức tín dụng và áp dụng các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

2. Được Nhà nước xem xét cho vay vốn từ Quỹ hỗ trợ phát triển hoặc được bảo lãnh tín dụng đầu tư theo quy định tại Nghị định số 43/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 1999 của Chính phủ hoặc vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ phát triển đô thị.

## **Điều 11. Tạo điều kiện về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng**

Các chủ đầu tư dự án được tạo điều kiện về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng như sau :

1. Nhà nước đầu tư từ ngân sách để xây dựng :

a) Các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, điện, cấp thoát nước) ngoài phạm vi dự án nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

b) Các công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh trong phạm vi dự án;

c) Một số công trình, hạng mục công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án (nếu có).

2. Trong trường hợp ngân sách nhà nước chưa cân đối kịp vốn đầu tư các công trình, hạng mục công trình quy định tại khoản 1 Điều này theo tiến độ của dự án, thì chủ đầu tư được sử dụng các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư nhằm đưa dự án vào hoạt động đúng tiến độ. Số vốn này sẽ được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và các khoản mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách theo quy định. Trong trường hợp nguồn vốn do chủ đầu tư ứng trước để xây dựng hạ tầng nói trên lớn hơn số tiền phải nộp ngân sách thì khoản chênh lệch giữa vốn đầu tư đã ứng trước và số tiền phải nộp ngân sách sẽ được hoàn trả từ nguồn ngân sách.

3. Các công trình, hạng mục công trình hạ tầng được đầu tư từ ngân sách quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng.

## **Điều 12. Quỹ phát triển nhà ở**

1. Căn cứ nhu cầu, điều kiện và chương trình phát triển nhà ở của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở để huy động các nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định như sau :

a) Quỹ phát triển nhà ở được hình thành từ các nguồn : ngân sách nhà nước (tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, khấu hao cơ bản trích từ tiền cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, tiền sử dụng đất ở và các nguồn ngân sách khác nếu có); tiền huy động, tiền gửi của người có nhu cầu mua nhà ở, tiền hỗ trợ, tiền

đóng góp tự nguyện của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật;

b) Quỹ phát triển nhà ở hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn và bù đắp chi phí theo Điều lệ do Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định, sau khi thống nhất với Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

c) Quỹ phát triển nhà ở được sử dụng vào các mục đích sau :

- Cho các doanh nghiệp trong nước quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định này vay với lãi suất thấp để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở được ưu đãi;

- Cho các đối tượng hưởng lương từ ngân sách nhà nước vay với lãi suất thấp để mua nhà ở;

- Cho các doanh nghiệp trong nước vay với điều kiện tín dụng thuận lợi để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở.

2. Bộ Tài chính phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý và sử dụng Quỹ phát triển nhà ở của các địa phương.

3. Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính nghiên cứu đề án về thành lập Quỹ phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

### **Điều 13. Ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất**

Chủ đầu tư dự án được ưu đãi về nộp tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất như sau :

1. Ưu đãi về tiền sử dụng đất :

a) Được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng;

b) Được giảm 50% tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở không phải là nhà chung cư cao tầng trong phạm vi dự án (nếu có);

c) Được miễn tiền sử dụng đất xây dựng các loại nhà ở, nếu dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn (quy định tại danh mục B hoặc C của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ);

d) Được chậm nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phải nộp tiền phù hợp với tiến độ xây dựng của từng dự án theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nhưng thời gian chậm nộp tiền sử dụng đất tối đa không quá 5 năm, kể từ khi được giao đất.

## 2. Ưu đãi về thuế sử dụng đất :

Chủ đầu tư dự án được miễn thuế sử dụng đất 3 (ba) năm, kể từ khi được giao đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng.

## **Điều 14. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp**

1. Chủ đầu tư dự án được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp như sau :

a) Thuế suất 15% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại danh mục C của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ);

b) Thuế suất 20% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn (quy định tại danh mục B của phụ lục kèm theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ);

c) Thuế suất 25% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại các địa bàn còn lại.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm nghiên cứu thuế suất ưu đãi ở mức thấp hơn đối với nhà chung cư cao tầng trình Chính phủ xem xét, quyết định.

## **Chương III**

### **TẠO ĐIỀU KIỆN VÀ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI CÁC DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI THAM GIA XÂY DỰNG NHÀ Ở ĐỂ BÁN VÀ CHO THUÊ**

**Điều 15. Đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê**

Nhà nước Việt Nam khuyến khích các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) tham gia xây dựng các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 của Nghị định này tại các đô thị theo quy định của pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

## **Điều 16. Tạo điều kiện về đất đai**

1. Nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định này được thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai.

2. Trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp liên doanh hoặc các Bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Bên Việt Nam tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất được Nhà nước giao thì doanh nghiệp liên doanh hoặc các Bên tham gia hợp đồng được tiếp tục sử dụng đất đó để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở.

## **Điều 17. Ưu đãi về tiền thuê đất**

Nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định này được ưu đãi về tiền thuê đất như sau :

1. Được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng trong suốt thời gian được thuê đất.

2. Được miễn tiền thuê đất 3 (ba) năm đầu, kể từ khi ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất mà chủ đầu tư phải nộp tiền thuê đất (trừ diện tích xây dựng nhà chung cư cao tầng).

3. Trường hợp dự án phải tạm ngừng xây dựng hoặc tạm ngừng hoạt động có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì được giảm 50% tiền thuê đất tương ứng với thời gian tạm ngừng.

4. Trường hợp nhà đầu tư bán nhà ở không phải là nhà chung cư cao tầng thì phải nộp tiền sử dụng đất (gắn với nhà ở đã bán), nhưng được trừ đi số tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã nộp.

Bộ Tài chính hướng dẫn về nộp tiền sử dụng đất khi nhà đầu tư bán nhà ở nêu tại khoản này.

## **Điều 18. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp**

Nhà đầu tư tham gia xây dựng các dự án nhà ở quy định tại Điều 2 Nghị định này được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau :

1. Thuế suất 10% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại

mục A của phụ lục kèm theo Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ).

2. Thuế suất 15% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn (quy định tại danh mục B của phụ lục kèm theo Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2000 của Chính phủ).

3. Thuế suất 20% đối với nhà chung cư cao tầng và các loại nhà ở khác tại các địa bàn còn lại.

### **Điều 19. Giải quyết tồn tại khi nhà đầu tư hết thời hạn đầu tư**

1. Khi hết thời hạn đầu tư theo quy định trong Giấy phép đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện bàn giao không bồi hoàn toàn bộ hệ thống kết cấu hạ tầng trong phạm vi dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam theo quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu kéo dài thời hạn đầu tư thì được phép xin gia hạn thời gian đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Nếu nhà đầu tư không xin gia hạn đầu tư thì sau 3 (ba) tháng kể từ thời điểm kết thúc thời hạn đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sở tại phối hợp với nhà đầu tư có trách nhiệm giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại đối với dự án theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 20. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

1. Chủ trì và phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính hướng dẫn các địa phương lập chương trình, kế hoạch đầu tư các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

2. Phối hợp với Bộ, ngành có liên quan kiểm tra tình hình triển khai thực hiện Nghị định này; hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng kết tình hình thực hiện và đề xuất kịp thời việc sửa đổi, bổ sung các vấn đề có liên quan tới chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở trình Chính phủ xem xét, quyết định.

3. Nghiên cứu xây dựng và ban hành quy chuẩn, quy phạm và tiêu chuẩn liên quan tới thiết kế, xây dựng nhà ở; nghiên cứu ứng dụng công nghệ

và các loại vật liệu mới áp dụng trong lĩnh vực phát triển nhà ở nhằm đáp ứng yêu cầu về chất lượng và tiến độ xây dựng nhà ở.

4. Nghiên cứu xây dựng và ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư cao tầng.

### **Điều 21. Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan**

Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Tổng cục Địa chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành hữu quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê quy định tại Nghị định này.

### **Điều 22. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Chỉ đạo các cơ quan chức năng trực thuộc xây dựng chương trình phát triển nhà ở 5 năm và kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm; kế hoạch sử dụng đất ở, kế hoạch bố trí vốn đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án nhà ở được ưu đãi trên địa bàn.

2. Công bố quy hoạch xây dựng, phát triển nhà ở và kế hoạch sử dụng đất ở; xét duyệt danh mục các dự án phát triển nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư của địa phương để các doanh nghiệp đăng ký tham gia đầu tư; xem xét và phê duyệt các dự án, thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán các công trình xây dựng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư do các doanh nghiệp trong nước làm chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định.

3. Chỉ đạo các cơ quan trực thuộc triển khai thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư; ban hành theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư đối với các dự án nhà ở trên phạm vi địa bàn.

4. Quy định cụ thể các đối tượng thuộc diện được mua hoặc thuê căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa bàn.

5. Tổ chức kiểm tra, thanh tra về nội dung, tiến độ thực hiện các dự án, phương thức xác định giá bán và giá cho thuê các căn hộ nhà chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở được tạo điều kiện ưu đãi đầu tư trên phạm vi địa

bàn; xử lý các vi phạm (hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý) theo thẩm quyền quy định.

6. Xem xét, giải quyết cụ thể đối với các dự án nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đang triển khai thực hiện trên phạm vi địa bàn phù hợp với các nội dung quy định tại Nghị định này.

7. Chỉ đạo việc tiếp nhận, quản lý các dự án nhà ở sau khi chủ đầu tư thực hiện xong các hoạt động đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

### **Điều 23. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày ký.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thi hành Nghị định này ./.

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

***Nơi nhận :***

- Ban Bí thư Trung ương Đảng,
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng CP,
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ,
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương,
- Văn phòng Quốc hội,
- Văn phòng Chủ tịch nước,
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng,
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao,
- Tòa án nhân dân tối cao,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Công báo,
- VPCP : BTCN, các PCN, các Vụ, Cục, các đơn vị trực thuộc,
- Lưu : CN (5b), Văn thư.

**Phan Văn Khải đã ký**