TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội đặt mục tiêu 40 m² nhà ở/người vào năm 2030

08:39 29/01/2026

Thành phố phấn đấu phát triển 255 triệu m² sàn nhà ở giai đoạn 2021–2030, nâng diện tích bình quân lên tối thiểu 40 m²/người.

Trong khuôn khổ kỳ họp thứ 31, HĐND thành phố Hà Nội đã thông qua Nghị quyết về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030. Theo nghị quyết, về mục tiêu chung điều chỉnh phát triển nhà ở, trên địa bàn các xã, phường trong khu vực nội đô lịch sử hạn chế tối đa phát triển nhà chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng mới nhà ở thương mại, nhà ở xã hội (trừ dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư) để hạn chế tối đa việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng.

Ngoài ra, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị hình thành mới phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng thông minh, văn minh, hiện đại, nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, thích ứng với biến đổi khí hậu; các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội (cơ sở y tế, giáo dục, khu sinh hoạt cộng đồng), hạ tầng kỹ thuật (hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và khu xử lý nước thải tại chỗ; các điểm nạp, sạc điện cho ô tô, xem máy;...)

Cùng với đó, hình thành và triển khai các dự án khu đô thị đa chức năng (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở phục vụ nhân lực công nghệ cao); các khu đô thị lớn là các dự án lớn, quan trọng phải gắn với Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm; Phát triển nhà ở phải đảm bảo công bằng, đáp ứng nhu cầu xây mới và cải tạo nhà ở của người dân theo hướng nâng cao chất lượng sống của người dân; chất lượng xây dựng công trình nhà ở như nhau đối với các loại hình phát triển nhà ở.

Thành phố cũng tập trung thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết khu vực đô thị, bao gồm việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhằm bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân, chỉnh trang đô thị và phát triển bền vững của Thủ đô; Tập trung nguồn lực thực hiện rà soát, xóa nhà ở tạm, đơn sơ

và giảm tối đa nhà ở bán kiên cố; hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo xây dựng, sửa chữa, nâng cấp nhà ở xuống cấp, hư hỏng hiện có đảm bảo 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng) phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.

Đáng chú ý, nghị quyết cũng nêu rõ về việc điều chỉnh mục tiêu, chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở như sau: Giai đoạn 2021-2030, thành phố phấn đấu phát triển đạt 255 triệu m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 1.821.700 căn nhà, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố lên tối thiểu 40 m2 sàn/người. Giai đoạn 2031-2035, phấn đấu hoàn thành khoảng 127,5 triệu m2 sàn nhà ở làm dư địa phát triển cho các dự án trong giai đoạn 2026-2030, nâng diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố lên tối thiểu 45 m2 sàn/người.



Về điều chỉnh mục tiêu, chỉ tiêu nâng cao chất lượng nhà ở, đến năm 2030, thành phố phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn thành phố (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn) đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ. Đối với điều chỉnh mục tiêu theo từng loại hình phát triển nhà ở, về nhà ở xã hội, giai đoạn 2021-2030, thành phố phấn đấu phát triển tối thiểu 144.000 căn (khoảng 24.000 căn giai đoạn 2021-2025 và tối thiểu 120.000 căn giai đoạn 2026-2030), giai đoạn 2021-2035 hoàn thành tối thiểu 500.000 căn.

Mục đích sử dụng nhà ở xã hội được đa dạng hóa và mở rộng, sử dụng đa mục tiêu, chuyển đổi linh hoạt giữa các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư phục vụ tái thiết đô thị, nhà ở công vụ và nhà ở xã hội cho thuê thông qua Quỹ Đầu tư phát triển thành phố (thực hiện chức năng Quỹ nhà ở Quốc gia của thành phố) theo Nghị định 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Về nhà ở thương mại, thành phố phấn đấu hoàn thành tối thiểu khoảng 180 triệu m2 sàn nhà ở thương mại, tương ứng khoảng 1.122.200 căn nhà. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị mới phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng thông minh, văn minh, hiện đại, nhà ở xanh, đô thị thông minh, ứng dụng công nghệ số, thích ứng với biến đổi khí hậu; các khu đô thị, khu nhà ở phải quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Về nhà ở tái định cư, hình thành và triển khai các dự án khu đô thị tái định cư đa chức năng (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở phục vụ nhân lực công nghệ cao); các khu đô thị lớn là các dự án lớn, quan trọng phải gắn với Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm. Giai đoạn 2021-2030 phấn đấu hoàn thành khoảng 13,8 triệu m2 sàn nhà ở, tương ứng gần 200.000 căn (gần 3.000 căn, 0,22 triệu m2 sàn giai đoạn 2021-2025 và khoảng 170.000 căn, khoảng 13,6 triệu m2 sàn giai đoạn 2026-2030).

Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thành phố phấn đấu trong giai đoạn 2026-2030 hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đã có kết luận kiểm định thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định pháp luật về nhà ở, hoàn thành khoảng 1,5 triệu m2 sàn nhà cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tương ứng khoảng 20.000 căn hộ; Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định và các khu chung cư, nhà chung cư khác có tính khả thi, đủ điều kiện để triển khai theo quy định; Phấn đấu đến 2035 sẽ hoàn thành cải tạo, chính trang, tái thiết đô thị đối với toàn bộ 2.160 nhà chung cư.

Về nhà ở do người dân tự xây dựng khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo trong giai đoạn 2021-2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 45 triệu m2 sàn, tương ứng khoảng 300.000 căn nhà. Thành phố cũng tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

Về điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu, đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn thành phố đạt 8 m2/người, phù hợp với tiêu

chuẩn diện tích nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Cũng theo nghị quyết, dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội và nhà ở đa mục tiêu cho giai đoạn 2026-2030 khoảng 1.492,5 ha; trong đó nhà ở đa mục tiêu khoảng 1.276,0 ha, nhà ở lực lượng vũ trang khoảng 221,9 ha đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang.

Song song với đó, diện tích khoảng 8,3 ha đất phát triển nhà ở lưu trú công nhân. Diện tích đất dự kiến phát triển nhà ở phục vụ chuyên gia, nhân tài và nhân lực công nghệ cao, nhà ở công vụ: Đầu tư xây dựng 1 đến 2 khu nhà ở phục vụ chuyên gia, nhân tài và nhân lực công nghệ cao; Tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở công vụ để bố trí quỹ đất phát triển cho phù hợp. Giai đoạn 2031-2035, dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở đa mục tiêu khoảng 2.919,6 ha.

Đối với nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch. Theo đó, nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 2.779.282 tỷ đồng. Trong đó, nhà ở thương mại khoảng 2.001.004 tỷ đồng; nhà ở đa mục tiêu khoảng 321.902 tỷ đồng; nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang khoảng 52.562 tỷ đồng; nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 384.103 tỷ đồng. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khoảng 19.711 tỷ đồng (chỉ tính riêng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở).

Trước đó, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 3627/QĐ- UBND ngày 03/10/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030. Tuy nhiên, hiện pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ- CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở) đã quy định cụ thể về nội dung Chương trình phát triển nhà ở; đồng thời Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn đến năm 2035 đã được phê duyệt, Quy hoạch Tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm đang được nghiên cứu, do đó Chương trình phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2030 cần được rà soát, điều chỉnh đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 27, 28, 29 Luật Nhà ở 2023.

Thu Trang