|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ TĨNH**  Số: 379/TTr-UBND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Tĩnh, ngày 27 tháng 11 năm 2018* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở**

**tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1786/QĐ-TTg ngày 27/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số[830/QĐ-TTg](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=830/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 02/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030; Quyết định số[2082/QĐ-TTg](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=2082/Q%C4%90-TTg&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) ngày 21/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án Quy hoạch vùng Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh đến năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 18/10/2015 của Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XVIII, nhiệm kỳ 2015-2020; Nghị quyết số 155/NQ-HĐND ngày 12/12/2015 của HĐND tỉnh về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 4226/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1451/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ và dự toán kinh phí xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2190/SXD-QLN2 ngày 28/9/2018 về việc báo cáo và xin ý kiến HĐND tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030; Văn bản số 2838/SXD-QLN2 ngày 23/11/2018;

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 như sau:

##### I. Sự cần thiết ban hành Chương trình phát triển nhà ở

Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, nội dung Quyết định nêu rõ: “Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện” và yêu cầu UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: “Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020; thực hiện bố trí vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”.

Công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong những năm qua đã được Tỉnh ủy, HĐND tỉnh và các cấp, các ngành quan tâm, chỉ đạo. Tuy nhiên, với điều kiện tự nhiên thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, bão lũ; đời sống của người dân còn nhiều khó khăn nên công tác phát triển nhà ở hiện tại còn nhiều vấn đề đặt ra cần được giải quyết. Phát triển nhà ở vừa phải đảm bảo đáp ứng được nhu cầu của người dân đặc biệt là nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, vừa phải đảm bảo chống chịu được với thiên tai góp phần ổn định đời sống của người dân, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng thời cũng phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Trong giai đoạn mới, công tác phát triển, quản lý nhà ở có thêm những đòi hỏi về sự tiếp cận tổng thể, nội dung quản lý toàn diện nhằm đáp ứng nhiệm vụ chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội, cơ cấu dân cư, cân đối nguồn ngân sách, nguồn lực của tỉnh đồng thời đáp ứng ổn định các ưu tiên về an sinh xã hội.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 đưa ra những định hướng cụ thể cho công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà ở toàn diện với những ưu tiên, trọng tâm, trọng điểm phù hợp.

**II. Nội dung chính của Chương trình**

**1. Quan điểm phát triển nhà ở**

- Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa;

- Phát triển nhà ở là trách nhiệm của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh nhằm lồng ghép các Chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho tất cả các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở;

- Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê, thuê mua, mua nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; bảo đảm sự an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

**2. Mục tiêu phát triển nhà ở**

2.1. Giai đoạn đến năm 2020

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 25,3m²/người (trong đó: đô thị đạt 30,0m²/người; nông thôn đạt 24,6m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8,5m² sàn/người.

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đạt 2.087.481m² sàn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 450.000m² sàn;

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp và cán bộ, công chức, viên chức, cán bộ nhân viên thuộc lực lượng vũ trang: 44.481m² sàn;

+ Nhà ở dân tự xây dựng: 1.479.550m² sàn.

+ Hoàn thành 113.450m2 sàn hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo chương trình mục tiêu (Trong đó: Nhà ở cho người có công với cách mạng: 38.300m² sàn; Nhà ở cho hộ nghèo: 75.150m² sàn).

- Chất lượng nhà ở: Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 90%, giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố còn 9%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố còn 1%, không còn nhà ở đơn sơ.

2.2. Tầm nhìn giai đoạn 2021-2030

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 30,2m²/người (trong đó: đô thị đạt 32,0m²/người; nông thôn đạt 29,0m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12,5m² sàn/người.

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm 14.686.000m² sàn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 1.000.000m² sàn.

+ Nhà ở công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp: 36.000m² sàn.

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng có thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức: 150.000m² sàn.

+ Nhà ở dân tự xây dựng: 13.500.000 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 95%, giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố còn 5%, không còn nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

**3. Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở**

3.1. Giai đoạn 2019-2020

Tổng nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở của toàn tỉnh khoảng 15.250 tỷ đồng. Trong đó, nguồn vốn phát triển nhà ở thương mại là 4.423 tỷ đồng; Nhà ở xã hội (bao gồm: người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức) là 362 tỷ đồng; Nhà ở hộ gia đình là 10.076 tỷ đồng; Nhà ở theo chương trình mục tiêu (bao gồm: nhà ở cho người có công với cách mạng, nhà ở cho hộ nghèo) là 389 tỷ đồng.

Dự kiến nguồn vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ xây dựng nhà ở khoảng 57,5 tỷ đồng, bao gồm: hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng khoảng 21,3 tỷ đồng và hỗ trợ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và giải phóng mặt bằng các dự án nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp, cán bộ công chức viên chức khoảng 36,2 tỷ đồng. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa của doanh nghiệp và người dân.

3.2. Giai đoạn 2021 – 2030

Tổng nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở của toàn tỉnh khoảng 103.278 tỷ đồng. Trong đó, nguồn vốn phát triển nhà ở thương mại là 9.829 tỷ đồng; Nhà ở xã hội (bao gồm: nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức) là 1.515 tỷ đồng; Nhà ở theo hộ gia đình là 91.935 tỷ đồng.

Dự kiến nguồn vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và giải phóng mặt bằng các dự án nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức khoảng 151 tỷ đồng. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa của doanh nghiệp và người dân.

**4. Dự báo nhu cầu quỹ đất tăng thêm**

Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở đến năm 2020 khoảng 2.075 ha. Trong đó, nhà ở thương mại là 207 ha; nhà ở xã hội (bao gồm: nhà ở công nhân, người thu nhập thấp cán bộ công chức, viên chức) là 42 ha; các khu dân cư, khu đô thị là 1.826 ha;

Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 khoảng 5.235 ha. Trong đó, nhà ở thương mại là 524 ha; nhà ở xã hội (bao gồm: nhà ở công nhân, người thu nhập thấp cán bộ công chức, viên chức) là 105 ha; các khu dân cư, khu đô thị là 4.606 ha.

**5. Định hướng phát triển nhà ở**

5.1. Phát triển nhà ở khu vực đô thị

- Đảm bảo tuân thủ các định hướng phát triển về không gian theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Tĩnh đã được phê duyệt.

- Các khu vực dự kiến phát triển nhà ở tại khu vực đô thị đảm bảo đồng bộ với các khu vực phát triển hệ thống hạ tầng theo Chương trình phát triển đô thị của tỉnh.

- Phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên kết chặt chẽ với phát triển hệ thống đô thị trên địa bàn, phân bố dọc theo tuyến quốc lộ 1A, đường ven biển, đường Hồ Chí Minh và quốc lộ 8A.

- Kêu gọi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hà Tĩnh và tại các đô thị khác có nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn.

5.2. Phát triển nhà ở khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây dựng và cải tạo nhà ở. Đẩy mạnh việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng.

- Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới kết hợp với cải tạo, giữa hiện đại vơi giữ gìn bản sắc địa phương.

- Tập trung cao cho phát triển các khu dân cư tại các địa phương gần khu công nghiệp.

- Căn cứ quy hoạch xây dựng nông thôn mới, khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển nhà ở trên đất ở mới theo từng điểm dân cư.

5.3. Định hướng phát triển các loại hình nhà ở

a. Định hướng phát triển nhà ở thương mại

- Phát triển nhà ở thương mại gắn với nhu cầu cụ thể tại từng khu vực.

- Xem xét phê duyệt các dự án nhà ở thương mại tại khu vực thành phố Hà Tĩnh, thị xã Kỳ Anh, thị xã Hồng Lĩnh và các thị trấn các huyện.

- Các khu vực còn lại, xem xét phát triển mới các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu. Tiếp tục thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng và đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng.

b. Định hướng phát triển nhà ở tái định cư

- Không phát triển các dự án nhà ở tái định cư riêng biệt mà kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại) và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các đô thị có quỹ nhà ở xã hội đáp ứng.

- Khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật.

- Đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân các cấp hướng dẫn cụ thể cho các chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

c. Định hướng phát triển nhà ở công vụ

- Đến năm 2020, trên địa bàn tỉnh chưa có nhu cầu về nhà ở công vụ.

- Trong giai đoạn 2021-2030, không phát triển nhà ở công vụ theo dự án mà thực hiện bố trí quỹ nhà ở công vụ theo hình thức thuê hoặc mua lại nhà ở thương mại để bố trí cho các cán bộ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật trong trường hợp có phát sinh nhu cầu về nhà ở công vụ.

5.4. Định hướng phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội

a. Đến năm 2020

- Tiếp tục triển khai 01 dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh.

- Thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030; Xúc tiến, kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua, bán phục vụ đối tượng công nhân, người lao động trên địa bàn thị xã Kỳ Anh.

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, bố trí quỹ đất, kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh, thị xã Kỳ Anh, thị xã Hồng Lĩnh và thị trấn của các huyện.

b. Giai đoạn 2021-2030

- Xây dựng cơ chế khuyến khích chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tại thành phố Hà Tĩnh và các đô thị trên địa bàn tỉnh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất được bố trí. Riêng đối với dự án nhà ở xã hội phục vụ cho đối tượng công nhân, người lao động, xem xét bố trí vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng (hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật).

- Tiếp tục kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua, bán phục vụ đối tượng công nhân tại các khu công nghiệp.

**6. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình**

6.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách

- Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có thể đảm bảo đáp ứng.

- Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng.

- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội. Xem xét bố trí vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng trong phạm vi dự án nhà ở xã hội.

- Ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

### 6.2. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch

- Đến năm 2020, hoàn thành và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm, loại nhà ở như: Nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn,... làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính.

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp với nhu cầu phát triển nhà tại khu vực đô thị.

- Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

### 6.3. Giải pháp về đất ở

### - Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

### - Quy hoạch, bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

### - Rà soát, bố trí đủ quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại theo đúng quy định của pháp luật để thúc đẩy đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội.

### - Thiết lập danh sách quỹ đất dự kiến giới thiệu địa điểm từng địa phương để thực hiện các dự án phát triển nhà ở và công bố công khai làm căn cứ kêu gọi đầu tư.

### 6.4. Các giải pháp về vốn

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng - tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

- Đẩy mạnh thu hút nguồn vốn xã hội hóa phát triển các khu đô thị, khu nhà ở, các công trình công cộng phục vụ các khu nhà ở.

- Tạo điều kiện về giải phóng mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp.

6.5. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới ban hành cho các tầng lớp dân cư thông qua phương tiện thông tin đại chúng.

- Tích cực vận động nhân dân tham gia xây dựng phát triển nhà ở văn minh, hiện đại theo hướng thay đổi phương thức, tập quán định cư.

- Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực trên địa bàn: khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt.

Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 15, Luật Nhà ở ngày 25/11/2014, UBND tỉnh kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 để UBND tỉnh triển khai các bước tiếp theo.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 354/TTr-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận****:*  - Như trên;  - TTr Tỉnh ủy;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Chánh VP, các PVP UBND tỉnh;  - Trung tâm Công báo - Tin học;  - Lưu : VT, TH, XD1. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH**  **(Đã ký)**  **Đặng Quốc Khánh** |

|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**  Số: /HĐND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Tĩnh, ngày tháng 12 năm2018* |
|  |  |

**Dự thảo**

## NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

**KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ 8**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;*

*Sau khi xem xét tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh đề nghị về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - ngân sách và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;*

**QUYẾT NGHỊ:**

Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 với một số nội dung chủ yếu như sau:

**Điều 1. Quan điểm phát triển nhà ở**

1. Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

2. Phát triển nhà ở là nhiệm vụ của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

3. Đa dạng hóa sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê mua, nhà ở bán trả dần, phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại và giữ gìn bản sắc của địa phương.

4. Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đối khí hậu, thảm họa thiên tai.

**Điều 2. Mục tiêu thực hiện**

1. Đến năm 2020

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 25,3m²/người (trong đó: đô thị đạt 30,0m²/người; nông thôn đạt 24,6m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8,5m² sàn/người.

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đạt 2.087.481m² sàn, trong đó:

- Diện tích nhà ở thương mại đạt 450.000m² sàn;

- Diện tích nhà ở xã hội đạt 44.481m² sàn;

- Nhà ở dân tự xây dựng đạt 1.479.550m² sàn.

- Hoàn thành 113.450 m2 sàn hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo Chương trình mục tiêu (Trong đó: Nhà ở cho người có công với cách mạng 38.300 m² sàn; Nhà ở cho hộ nghèo 75.150 m² sàn).

c) Chất lượng nhà ở: Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 90%, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 9%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố còn 1%, không còn nhà ở đơn sơ.

2.Tầm nhìn giai đoạn 2021-2030

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 30,2m²/người (trong đó: đô thị đạt 32,0m²/người; nông thôn đạt 29,0m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12,5 m² sàn/người.

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đạt 14.686.000m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại đạt 1.000.000m² sàn;

- Nhà ở công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp 36.000m² sàn;

- Nhà ở xã hội cho các đối tượng có thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức đạt 150.000 m² sàn;

- Nhà ở dân tự xây dựng đạt 13.500.000 m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở: Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 95%, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 5%, không còn nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

**Điều 3. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn**

1. Giai đoạn 2019-2020, dự kiến 15.250 tỷ đồng, gồm:

- Vốn ngân sách tỉnh: Khoảng 57,5 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Vốn của doanh nghiệp: Khoảng 4.749 tỷ đồng đầu tư phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

- Vốn của người dân và nguồn lực khác: Khoảng 10.444 tỷ đồng đầu tư xây dựng nhà ở hộ gia đình.

2. Giai đoạn 2021-2030, dự kiến 103.278 tỷ đồng, gồm:

- Vốn ngân sách tỉnh: khoảng 151 tỷ đồng hỗ trợ một phầnkinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Vốn của doanh nghiệp: khoảng 11.192 tỷ đồng đầu tư phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

- Vốn của người dân và nguồn lực khác: khoảng 91.935 tỷ đồng đầu tư xây dựng nhà ở hộ gia đình.

**Điều 4. Định hướng phát triển nhà ở**

1. Phát triển nhà ở khu vực đô thị

a) Phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên kết chặt chẽ với phát triển hệ thống đô thị trên địa bàn, phân bố dọc theo tuyến quốc lộ 1A, đường ven biển, đường Hồ Chí Minh và quốc lộ 8A.

b) Kêu gọi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội tại thành phố Hà Tĩnh và tại các đô thị khác có nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn.

2. Phát triển nhà ở khu vực nông thôn

a) Phát triển nhà ở kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây dựng và cải tạo nhà ở. Đẩy mạnh việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng.

b) Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương.

c) Tập trung cao cho phát triển các khu dân cư tại các địa phương gần khu công nghiệp.

d) Khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển nhà ở trên đất ở mới.

**Điều 5. Giải pháp thực hiện**

1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách

a) Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi đảm bảo đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

b) Đơn giản hóa thủ tục hành chính để rút ngắn thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, cấp phép xây dựng các dự án nhà ở.

c) Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội; Xem xét bố trí vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng trong phạm vi dự án nhà ở xã hội.

d) Ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

e) Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

a) Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn.

b) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp với nhu cầu phát triển nhà tại khu vực đô thị.

c) Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo.

d) Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

3. Giải pháp về đất ở

a) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

b) Quy hoạch, bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

c) Rà soát, bố trí đủ quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại theo đúng quy định của pháp luật để thúc đẩy đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội.

d) Thiết lập danh sách quỹ đất dự kiến giới thiệu địa điểm từng địa phươngđể thực hiện các dự án phát triển nhà ở và công bố công khai làm căn cứ kêu gọi đầu tư.

4. Giải pháp về vốn

a) Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

b) Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng - tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

c) Đẩy mạnh thu hút nguồn vốn xã hội hóa phát triển các khu đô thị, khu nhà ở, các công trình công cộng phục vụ các khu nhà ở.

d) Tạo điều kiện về giải phóng mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp.

5. Giải pháp tuyên truyền, vận động

a) Tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới ban hành cho các tầng lớp dân cư thông qua phương tiện thông tin đại chúng.

b) Tích cực vận động nhân dân tham gia xây dựng phát triển nhà ở văn minh, hiện đại theo hướng thay đổi phương thức, tập quán định cư.

c) Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực trên địa bàn: khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt.

**Điều 6.** Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện Chương trình.

**Điều 7.** Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có trách nhiệm đôn đốc, giám sát, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân tỉnh Hà Tĩnh khoá XVII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày .../12/2018 và có hiệu lực từ ngày ký ban hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Ủy ban thường vụ Quốc hội;  - Ban Công tác đại biểu UBTVQH;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Văn phòng Chính phủ, Website Chính phủ;  - Bộ Xây dựng;  - Bộ Tài chính (b/c);  - Bộ Tư pháp (Cục KTVB);  - TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;  - Đại biểu Quốc hội tỉnh;  - Đại biểu HĐND tỉnh;  - Văn phòng Tỉnh ủy;  - Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;  - Văn phòng HĐND tỉnh;  - Văn phòng UBND tỉnh;  - Các Ban HĐND;  - Các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;  - Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;  - Các Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy;  - TTHĐND, UBND các huyện, TX, TP;  - Trung tâm Công báo - tin học VP UBND tỉnh;  - Trung tâmThông tin, VP HĐND tỉnh;  - Trang thông tin điện tử tỉnh;  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **Lê Đình Sơn** |