|  |
| --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH  **SỞ XÂY DỰNG**  **\*\*\*\*\***  **BÁO CÁO TÓM TẮT**  **ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH HÀ TĨNH GIAI ĐOẠN 2021-2030**    **Hà Tĩnh, năm 2024** |

# **PHẦN 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở**

## **1. Hiện trạng nhà ở**

## **1.1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn**

Tính đến hết năm 2020***[[1]](#footnote-1)***, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 33.971.500 m2 sàn, trong đó khu vực đô thị 9.035.800 m2 sàn; khu vực nông thôn 24.935.700 m2 sàn.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2020 đạt 26,2 m2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 31,4 m2 sàn/người, khu vực nông thôn 24,7 m2 sàn/người.

Về chất lượng nhà ở, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố toàn tỉnh năm 2020 đạt 98,3% (373.397 căn nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên tổng số 379.855 căn nhà ở toàn tỉnh); tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố là 1,7%, không còn nhà ở đơn sơ.

Đối với nhà ở chung cư, tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 2.030 căn hộ chung cư bao gồm 1.029 căn hộ chung cư nhà ở thương mại và 1.001 căn hộ chung cư nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; đây là các tòa chung cư mới xây dựng trong giai đoạn 2011-2020, chất lượng sử sụng tốt và đang nằm trong thời hạn sử dụng nhà chung cư theo quy định.

Trong giai đoạn 2021-2023, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tăng thêm khoảng 4.245.000 m2 sàn; nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 38.216.500 m2 sàn. Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2023 đạt khoảng 28,9 m2 sàn/người.

Về chất lượng nhà ở, tính đến hết năm 2023, chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh tiếp tục được cải thiện với tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 98,6% (tăng 0,3 điểm phần trăm so với năm 2020); tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố còn 1,4% (giảm 0,3 điểm phần trăm so với năm 2020) và không phát sinh mới nhà ở đơn sơ.

### **1.2. Đánh giá chung**

*a. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 so với mục tiêu đặt ra*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chỉ tiêu** | **Mục tiêu đến năm 2020** | **Kết quả thực hiện năm 2020** |
| **I** | **Diện tích sàn nhà ở tăng thêm (m² sàn)** | **2.087.481** | **4.075.246** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 450.000 | 64.600 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 44.481 | 21.960 |
| 3 | Nhà ở người dân tự xây dựng | 1.593.000 | 3.988.686 |
| **II** | **DTBQ (m² sàn/người)** | **25,3** | **26,2** |
| 1 | Đô thị | 30,0 | 31,4 |
| 2 | Nông thôn | 24,6 | 24,7 |
| **III** | **Chất lượng nhà ở (%)** |  |  |
| 1 | Tỷ lệ nhà ở kiên cố | 90% | 98,30% |
| 2 | Tỷ lệ nhà ở bán kiên cố | 9% |
| 3 | Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố | 1% | 1,70% |

*b. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc*

- Diện tích sàn nhà ở thương mại tăng thêm:

+ Diện tích sàn nhà ở thương mại tăng thêm trong giai đoạn 2018-2020 mới chỉ đạt 14,4% so với mục tiêu đặt ra do những tồn tại trong việc triển khai các dự án nhà ở thương mại.

+ Theo mục tiêu chương trình, có 08 dự án có sản phẩm nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn 2018-2020 bao gồm: (1) Khu đô thị Vinhomes New Center, (2) Chung cư Winhouse, (3) Nhà ở thương mại tại dự án thí điểm nhà ở xã hội phường Thạch Linh, (4) Khu đô thị bắc thành phố hà Tĩnh, (5) TTTM BMC – Việt Trung, (6) Khu đô thị Xuân An – huyện Nghi Xuân, (7) Khu đô thị Phú Nhân Nghĩa – huyện Kỳ Anh, (8) Khu shophouse Thạch Đài – huyện Thạch Hà.

+ Tuy nhiên, thực tế triển khai chỉ có 03 dự án có sản phẩm nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh hoàn thành, cung cấp cho thị trường bao gồm 1) Khu đô thị Vinhomes New Center, (2) Chung cư Winhouse, (3) Nhà ở thương mại tại dự án thí điểm nhà ở xã hội phường Thạch Linh.

+ Các dự án còn lại, một phần có tiến độ triển khai chậm hoặc do chuyển đổi cơ cấu từ xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh sang chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nên không có sản phẩm nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn 2018-2020.

- Diện tích sàn nhà ở xã hội tăng thêm:

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội tăng thêm trong giai đoạn 2018-2020 mới chỉ đạt 49,4% so với mục tiêu đặt ra do những tồn tại trong việc triển khai dự án thí điểm nhà ở xã hội phường Thạch Linh.

+ Theo mục tiêu chương trình, dự án thí điểm nhà ở xã hội phường Thạch Linh được kỳ vọng sẽ hoàn thiện toàn bộ sản phẩm trong giai đoạn 2018-2020. Tuy nhiên, thực tế triển khai, đến năm 2020, dự án mới chỉ hoàn thành được giai đoạn 1 với 488 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Bên cạnh đó, do khó khăn trong việc kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nên trong giai đoạn 2018-2020 chưa có thêm dự án nhà ở xã hội được triển khai, cung cấp sản phẩm cho thị trường.

- Chất lượng nhà ở:

+ Theo mục tiêu chương trình, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố giảm từ hơn 1% năm 2017 xuống còn 1% năm 2020. Tuy nhiên, thực tế đến năm 2020, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố trên địa bàn tỉnh vẫn còn 1,7% và có sự gia tăng thêm so với năm 2017.

+ Lượng nhà ở thiếu kiên cố gia tăng thêm tập trung tại khu vực nông thôn, đặc biệt là tại khu vực nông thôn các huyện miền núi.

*c. Nguyên nhân*

- Nguyên nhân khách quan

+ Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý nhà ở, xây dựng, phát triển đô thị thay đổi, thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành (như Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư công,…); Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về nhà ở, đô thị có sự thay đổi ảnh hưởng đến trình tự thủ tục thực hiện các dự án phát triển nhà ở đó là thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án khu nhà ở, khu đô thị.

+ Luật Quy hoạch mới được ban hành, việc triển khai lập quy hoạch tỉnh còn nhiều vướng mắc do hướng dẫn chưa kịp thời; đây là vấn đề mới và khó, một số quy hoạch phát triển ngành bị bãi bỏ, còn lúng túng khi triển khai thực hiện nhất là việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch.

+ Công tác tuyên truyền vận động tham gia vào các phong trào hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo còn khó khăn về nhà ở được vay vốn chưa được tổ chức thường xuyên, chưa huy động được các tổ chức chính trị, các ban ngành đoạn thể tích cực tham gia vào phong trào này nên việc huy động các nguồn lực nhằm hỗ trợ hộ chính sách người có công, người nghèo về nhà còn gặp nhiều khó khăn.

+ Chế độ hỗ trợ người có công khó khăn về nhà ở được quy định tại nhiều văn bản khác nhau, thời điểm trước năm 2013 chủ yếu là hỗ trợ tiền sử dụng đất nếu có hoàn cảnh khó khăn không có khả năng làm nhà hoặc sửa chữa nhà thì rà soát xác minh cụ thể và đề nghị ngân sách các cấp hỗ trợ. Tuy nhiên, kể từ khi Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành thì hầu hết hộ chính sách người có công khi làm nhà đều có đơn đề nghị hỗ trợ, trong khi đó nguồn lực chưa được bố trí kịp thời nhiều hộ đã có tên trong Đề án đã được phê duyệt chưa nhận được tiền do đã chết hoặc người dân tự xây dựng nhà ở.

- Nguyên nhân chủ quan

+ Nhận thức về Luật Nhà ở 2014 còn chưa được đầy đủ ở các cấp, các ngành và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

+ Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế; quản lý nguồn gốc đất đai không chặt chẽ, công tác giải quyết các khó khăn vướng mắc trong GPMB còn chưa triệt để làm kéo dài thời gian thực hiện dự án nhà ở, còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án, đặc biệt là các dự án bảo vệ môi trường. Một số chính quyền, đoàn thể ở địa phương chưa tích cực vào cuộc trong công tác giải phóng mặt bằng. Năng lực quản lý dự án của một số chủ đầu tư, QBL dự án còn hạn chế.

+ Trình tự, thủ tục nhà ở, bất động sản, xây dựng, đầu tư, đất đai, môi trường của các dự án lớn thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan Trung ương tiến độ còn chậm, nhất là việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng đặc dụng.

+ Công tác chỉ đạo, điều hành ở một số ngành, địa phương chưa thực sự quyết liệt; chưa có sự phối hợp nhịp nhàng, chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong công tác tuyên truyền, quản lý nhà ở, bất động sản, xây dựng.

+ Do quá trình cải cách bộ máy, tinh giảm biên chế, cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở còn thiếu, chưa tương xứng với lĩnh vực quản lý rộng lớn về lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở. Năng lực và trách nhiệm của một bộ phận cán bộ quản lý nhà nước còn yếu, chưa chủ động trong thực thi nhiệm vụ; Cán bộ làm công tác quản lý nhà ở, đô thị ở cấp huyện, xã còn yếu về năng lực chuyên môn; Công tác thanh tra, xử lý vi phạm trong công tác quản lý nhà ở, bất động sản, xây dựng, đất đai của chính quyền cơ sở chưa hiệu quả.

+ Năng lực thể chế hóa các chủ trương thành cơ chế, chính sách cụ thể còn yếu. Thiếu cơ chế, chính sách đột phá để huy động nguồn lực xã hội cho đầu tư phát triển nhà ở.

+ Đô thị chưa tạo được sức hấp dẫn, thu hút để tăng dân số, dẫn đến tỷ lệ đô thị hóa chưa cao; nhiều dự án phát triển nhà ở đô thị chưa được lấp đầy.

+ Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, kiểm tra, thanh tra của các cơ quan sở, ban, ngành, chính quyền địa phương chưa có sự phối hợp chặt chẽ, chưa kiên quyết, thường xuyên, chưa thực hiện hết chức trách, nhiệm vụ được giao để hướng dẫn, chấn chỉnh, xử lý vi phạm các hoạt động đầu tư xây dựng tại các dự án nhà ở, đô thị trên địa bàn tỉnh.

+ Chính quyền địa phương chưa tích cực trong công tác giám sát đầu tư xây dựng của các dự án đầu tư nhà ở trên địa bàn theo chức năng được pháp luật quy định.

## **2. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở**

## **2.1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm**

a. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người

Diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo thông qua hàm hồi quy tương quan với GRDP bình quân đầu người có dạng:

**Ln(DTBQ) = 2,04 + 0,294\* Ln(GRDP\_BQ)**

Căn cứ hàm hồi quy, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 được dự báo như sau:

- Đến năm 2025, với mục tiêu GRDP bình quân đầu người dự kiến đạt khoảng 110,09 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh ước đạt 30,7 m2 sàn/người;

- Đến năm 2030, với mục tiêu GRDP bình quân đầu người dự kiến đạt khoảng 172 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh ước đạt 34,9 m2 sàn/người.

b. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm

Theo hiện trạng ghi nhận, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2020 đạt 33.971.500 m2. Với kết quả dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 đạt khoảng 30,7 m2 sàn/người và quy mô dân số đạt 1.345.900 người thì tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 ước tính đạt khoảng 41,319,130 m2. Như vậy, trong giai đoạn 2021-2025, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh ước tính tăng thêm khoảng 7,347,630 m2.

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo đạt khoảng 34,9 m2 sàn/người và quy mô dân số đạt 1.381.800 người; Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 ước tính đạt khoảng 48,224,820 m2. Như vậy, trong giai đoạn 2026-2030, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh ước tính tăng thêm khoảng 6.905.690 m2.

c. Nhu cầu về số lượng nhà ở tăng thêm

Theo dữ liệu hiện trạng, năm 2009 toàn tỉnh có 344.316 hộ gia đình, số lượng nhà ở được xác định khoảng 341.134 căn (tỷ lệ số lượng nhà ở trên tổng số hộ gia đình đạt 99,1%. Đến năm 2020, toàn tỉnh có 380.191 hộ gia đình, số lượng nhà ở được xác định khoảng 379.855 căn (tỷ lệ số lượng nhà ở trên tổng số hộ gia đình đạt 99,9%. Có thể thấy, tỷ lệ số lượng nhà ở trên tổng số hộ gia đình trên địa bàn tỉnh có xu hướng gia tăng và số lượng nhà ở ngày càng tiệm cận với số lượng hộ gia đình.

Theo dự báo đến năm 2025, dân số toàn tỉnh đạt 1.345.900 người, tương ứng với khoảng 414.123 hộ gia đình, số lượng nhà ở đến năm 2025 được dự báo đạt khoảng 413.757 căn (giai đoạn 2021-2025 tăng thêm 33.902 căn nhà).

Đến năm 2030, dân số toàn tỉnh đạt 1.381.800 người, tương ứng với khoảng 445.662 hộ gia đình, số lượng nhà ở đến năm 2030được dự báo đạt khoảng 445.268 căn (giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 31.511 căn nhà).

## **2.2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.**

Diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình được xác định trên cơ sở các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước và chuyển tiếp thực hiện trong giai đoạn 2021-2023.

Tổng diện tích sàn nhà ở tại các dự án này khoảng 1.302.750 m2 sàn bao gồm 275.940 m2 sàn nhà ở chung cư và 1.026.810 m2 sàn nhà ở riêng lẻ.

## **2.3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.**

a. Nhà ở thương mại

Theo kết quả nghiên cứu của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nhu cầu về nhà ở thương mại chiếm từ 20-30% nhu cầu thị trường.

Trong giai đoạn 2021-2025, căn cứ thực tế tiến độ triển khai của các dự án, sự ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 và tình hình phục hồi kinh tế sau dịch và sự chuyển tiếp giữa quy định của pháp luật về nhà, dự báo nhu cầu về nhà ở thương mại chỉ chiếm khoảng 20% tổng nhu cầu thị trường. Như vậy, với dự báo về tổng nhu cầu thị trường trong giai đoạn 2021-2025 là khoảng 7.347.630 m2 sàn nhà ở thì lượng nhà ở thương mại cung cấp ra thị trường trong giai đoạn được tính toán khoảng 1.470.000 m2 sàn.

Trong giai đoạn 2026-2030, với dự báo kinh tế phát triển với sự tăng trưởng cao hơn so với giai đoạn 2026-2030, mức thu nhập của người dân được gia tăng kéo theo sự hấp dẫn trong thị trường nhà ở thương mại, dự báo nhu cầu về nhà ở thương mại có thể đạt mức 30% tổng nhu cầu thị trường. Như vậy, với dự báo về tổng nhu cầu thị trường trong giai đoạn 2026-2030 là khoảng 6.905.690 m2 sàn nhà ở thì lượng nhà ở thương mại cung cấp ra thị trường trong giai đoạn được tính toán khoảng 2.070.000 m2 sàn.

b. Nhà ở xã hội

Theo dự báo, nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án tập trung ở 04 nhóm đối tượng bao gồm: công nhân, người thu nhập thấp đô thị; cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Tổng số người có nhu cầu trong giai đoạn 2021-2030 ước tính khoảng hơn 52.000 người. Với mức đáp ứng tối thiểu 15 m2 sàn/người thì nhu cầu về tổng diện tích sàn nhà ở xã hội là khoảng hơn 781.000 m2 sàn, tương ứng với khoảng 15.600 căn hộ nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, việc đáp ứng toàn bộ nhu cầu về nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030 là khó có thể thực hiện. Thực tế, theo Đề án “đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” được phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ cũng chỉ giao chỉ tiêu về phát triển nhà ở cho tỉnh Hà Tĩnh trong giai đoạn 2021-2030 là 3.700 căn nhà ở xã hội, trong đó giai đoạn 2021-2025 là 1.500 căn.

Trên cơ sở đó, trong giai đoạn 2021-2025 đề xuất mức đáp ứng nhu cầu thị trường theo chỉ tiêu được giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ là 1.500 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng với khoảng 75.000 m2 sàn.

Trong giai đoạn 2026-2030, theo đánh giá tính khả thi của nhu cầu thị trường và khả năng tạo nguồn cung để đáp ứng nhu cầu, đề xuất đầu tư xây dựng khoảng 4.000 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng với khoảng 200.000 m2 sàn.

c. Nhà ở công vụ

Trong giai đoạn 2021-2025, dự kiến chưa phát triển mới quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh.

Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát triển mới khoảng 100 căn nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang với diện tích sử dụng bình quân khoảng 45 m2/căn. Tổng diện tích sàn nhà ở công vụ dự kiến hoàn thành trong giai đoạn là 4.500 m2.

## **3. Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở**

## **3.1. Mục tiêu tổng quát**

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2030.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đa dạng về mức giá, đặc biệt là nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập thấp và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Phát triển thị trưởng bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh đảm bảo tính bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

## **3.2. Mục tiêu cụ thể**

a. Phát triển diện tích nhà ở

- Trong giai đoạn 2021-2025, phát triển mới khoảng 7.347.630 m2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 41.319.130 m2 sàn. Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30,7 m2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 32,2 m2 sàn/người và khu vực nông thôn 29,4 m2 sàn/người.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phát triển mới khoảng 6.905.690 m2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 48.224.820 m2 sàn. Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34,9 m2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 35,8 m2 sàn/người và khu vực nông thôn 32,7 m2 sàn/người.

b. Nâng cao chất lượng nhà ở

- Trong giai đoạn 2021-2025, tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh, phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt trên 99%. Tại khu vực đô thị, xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ. Tại khu vực nông thôn, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phấn đấu xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

c. Phát triển nhà ở thương mại

- Giai đoạn 2021-2025, hoàn thành khoảng 5.440 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 1.470.000 m2;

- Giai đoạn 2026-2030, hoàn thành khoảng 7.400 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 2.000.000 m2.

d. Phát triển nhà ở xã hội

- Giai đoạn 2021-2025, hoàn thành khoảng 1.500 căn hộ nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 75.000 m2.

- Giai đoạn 2026-2030, hoàn thành khoảng 4.000 căn hộ nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 200.000 m2 sàn.

đ. Phát triển nhà ở công vụ

- Trong giai đoạn 2021-2025, chưa phát triển mới quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh mà thực hiện rà soát, đánh giá lại về hiện trạng sử dụng đối với quỹ nhà ở công vụ hiện hữu để thực hiện cải tạo, sửa chữa.

- Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát triển mới khoảng 100 căn nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang với diện tích sử dụng bình quân khoảng 45 m2/căn.

e. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Công tác phát triển nhà ở phục vụ tái định cư phải đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở để phục vụ tái định cư; phải đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân tái định cư và doanh nghiệp; việc bố trí tái định cư phải bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn 2021-2030, không thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư theo dự án mà chủ yếu thực hiện bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và xem xét kết hợp các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng thời kỳ, từng khu vực.

g. Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

- Trong giai đoạn 2021-2025, hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 520 hộ gia đình người có công với cách mạng theo chương trình mục tiêu của Chính phủ (bao gồm hỗ trợ 331 hộ xây dựng mới nhà ở và hỗ trợ 189 hộ sửa chữa nhà ở).

- Trong giai đoạn 2026-2030, tiếp tục thực hiện và hoàn thành hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu của Chính phủ (nếu có).

h. Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

Khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân trong điều kiện cho phép thực hiện xây mới; sửa chữa, cải tạo nhà ở để tự đáp ứng nhu cầu về nhà ở của mình, đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc sau:

- Tại khu vực đô thị:

+ Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở có yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng.

+ Việc phát triển nhà ở phải bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

- Tại khu vực nông thôn:

+ Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, bảo đảm vệ sinh môi trường và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở. Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán kết hợp với bảo tồn, giữ gìn kiến trúc nhà ở truyền thống của từng vùng, miền.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì việc xây dựng phải tuân thủ giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nằm trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thì việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

i. Quản lý, vận hành nhà chung cư

Nhà chung cư sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng phải thực hiện quản lý, sử dụng và vận hành theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với nhà chung cư thuộc tài sản công, thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành theo đúng khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Đối với nhà chung cư không thuộc tài sản công, giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư do các bên có liên quan thỏa thuận trên cơ sở tham khảo khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành

## **4. Điều chỉnh chi tiêu phát triển nhà ở**

## **4.1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người**

- Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30,7 m2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 32,2 m2 sàn/người và khu vực nông thôn 29,4 m2 sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34,9 m2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 35,8 m2 sàn/người và khu vực nông thôn 32,7 m2 sàn/người.

## **4.2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu**

- Trong toàn giai đoạn 2021-2030, phấn đấu diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 15 m2 sàn/người đối với nhà ở phát triển theo dự án và đạt khoảng 10 m2 sàn/người đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

## **4.3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn**

- Trong giai đoạn 2021-2025, tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh, phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt trên 99%. Tại khu vực đô thị, xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ. Tại khu vực nông thôn, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phấn đấu xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

## **5. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở**

## **5.1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)**

a. Nhà ở xã hội

Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2025 được ước tính khoảng 9,92 ha, bao gồm 3,47 ha diện tích đất ở dự kiến giao trong giai đoạn để thực hiện các dự án và 6,45 ha diện tích đất hạ tầng kỹ thuật tối thiểu được tính toán với mật độ xây dựng là 35%.

Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2026-2030 được ước tính khoảng 26,4 ha, bao gồm 9,24 ha diện tích đất ở dự kiến giao trong giai đoạn để thực hiện các dự án và 17,16 ha diện tích đất hạ tầng kỹ thuật tối thiểu được tính toán với mật độ xây dựng là 35%.

b. Nhà ở công vụ

Diện tích đất ở để phát triển nhà ở công vụ trong giai đoạn 2026-2030 được ước tính tối đa khoảng 0,45 ha (với trường hợp xây dựng 100 căn nhà ở công vụ là nhà riêng lẻ).

Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật dự án nhà ở công vụ (nếu có) được ước tính tối đa khoảng 0,84 ha với mật độ xây dựng là 35%.

## **5.2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án**

Trong giai đoạn 2021-2025, tổng diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo dự án là 1.545.000 m2 sàn, bao gồm 1.470.000 m2 sàn nhà ở thương mại và 75.000 m2 sàn nhà ở xã hội.

Trong giai đoạn 2026-2030, tổng diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo dự án là 2.274.500 m2 sàn, bao gồm 2.070.000 m2 sàn nhà ở thương mại , 200.000 m2 sàn nhà ở xã hội và 4.500 m2 sàn nhà ở công vụ *(trường hợp nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng theo dự án).*

## **5.3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án**

Các khu vực dự kiến tổng hợp tại bảng 5 và bảng 6 dự thảo điều chỉnh bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030; được xác định trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt

## **5.4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch**

a. Giai đoạn 2021-2025

Trong giai đoạn 2021-2025, tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 53.147,75 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách Trung ương là 25,53 tỷ đồng hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình với cách mạng: 60 triệu đồng/hộ cho 331 hộ xây mới nhà ở và 30 triệu đồng/hộ cho 189 hộ sửa chữa nhà ở;

- Nguồn vốn doanh nghiệp là 16.318,46 tỷ đồng:

+ 15.727,53 tỷ đồng để xây dựng hoàn thành 5.440 căn nhà ở thương mại (1.470.000 m2 sàn nhà ở);

+ 590,93 tỷ đồng để xây dựng hoàn thành 1.500 căn nhà ở xã hội (75.000 m2 sàn nhà ở).

- Còn lại là 36.803,76 tỷ đồng nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Nguồn vốn được xác định nêu trên chưa bao gồm nguồn vốn xây dựng phần diện tích sử dụng chung các nhà chung cư; vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án.

b. Giai đoạn 2026-2030

Trong giai đoạn 2026-2030, tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 53.773,23 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách Trung ương là 28,89 tỷ đồng của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xây dựng 100 căn nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang (4.500 m2 sàn);

- Nguồn vốn doanh nghiệp là 24.012,10 tỷ đồng:

+ 22.418,10 tỷ đồng để xây dựng hoàn thành 7.660 căn nhà ở thương mại (2.070.000 m2 sàn nhà ở);

+ 1.594,00 tỷ đồng để xây dựng hoàn thành 4.000 căn nhà ở xã hội (200.000 m2 sàn nhà ở).

- Còn lại là 29.732,24 tỷ đồng nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Nguồn vốn được xác định nêu trên chưa bao gồm nguồn vốn xây dựng phần diện tích sử dụng chung các nhà chung cư; vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án.

Bên cạnh đó, trong giai đoạn này chưa có các chính sách hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu. Trường hợp Trung ương ban hành mới các chính sách thì sẽ căn cứ theo nguồn vốn được phân bổ cho tỉnh để cập nhật trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030.

## **6. Điều chỉnh giải pháp thực hiện**

Hệ thống các giải pháp thực hiện được đề xuất chi tiết trong dự thảo điều chỉnh bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030 gồm 7 nhóm giải pháp chính và các nhóm giải pháp khác.

## **7. Tổ chức thực hiện**

Nội dung tổ chức thực hiện đề cập đến trách nhiệm của các Sở, ban, ngành có liên quan và trách nhiệm của UBND các cấp bao gồm cấp huyện và cấp xã được thể hiện chi tiết trong dự thảo điều chỉnh bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030.

1. *Nguồn số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019; kết quả rà soát của đơn vị tư vấn về biến động nhà ở trên địa bàn tỉnh từ thánh 5/2019 đến 31/12/2020.* [↑](#footnote-ref-1)