

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v trình thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật nhà ở năm 2023;

Căn cứ 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; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 529/TB-UBND ngày 13/11/2024 của UBND tỉnh về Kết luận họp Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 13/11/2024 về các nội dung trình Hội đồng nhân dân tỉnh tại Kỳ họp thường lệ cuối năm 2024 và các nội dung thuộc thẩm quyền;

Sau khi xem xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3711/TTr-SXD ngày 12/11/2024 và Văn bản số 3805/SXD-QLN₂ ngày 18/11/2024, Văn bản số 3805/SXD-QLN₂ ngày 18/11/2024 và Văn bản số 3939/SXD-QLN₂ ngày 28/11/2024; biểu quyết thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 13/11/2024 (Thông báo số 529/TB-UBND ngày 13/11/2024) và qua Phiếu biểu quyết; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030, với các nội dung chính như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 (được lập theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc

gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011), đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 111/NQ-HĐND ngày 13/12/2018.

Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2023 đã có hiệu lực thi hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội; ngoài ra, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, Quyết định số 1363/QĐ-TTg Ngày 08/11/2022 phê duyệt quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 nên các căn cứ pháp lý của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 111/NQ-HĐND ngày 13/12/2018 đã thay đổi; các số chỉ tiêu về phát triển nhà ở và một số nội dung liên quan không còn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội theo Quy hoạch tỉnh và điều kiện thực tiễn.

Do vậy, việc điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030 là cần thiết và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023.

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH ĐIỀU CHỈNH

1. Mục tiêu phát triển nhà ở

1.1. 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 trường 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.

1.2. Mục tiêu cụ thể

a. Phát triển diện tích nhà ở

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

- Trong giai đoạn 2026-2030, phát triển mới khoảng 6.905.690m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 48.224.820m² sàn. Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt

khoảng 34,9m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị 35,8m² sàn/người và khu vực nông thôn 32,7m² 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 1.470.000m²;

- 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 2.000.000m².

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 75.000m².

- Giai đoạn 2026-2030, hoàn thành khoảng 4.000 căn hộ nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 200.000m² 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 45m²/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.

2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

2.1. 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 30,7m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị 32,2m² sàn/người và khu vực nông thôn 29,4m² sàn/người.

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

2.2. 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 15m² sàn/người đối với nhà ở phát triển theo dự án và đạt khoảng 10m² sàn/người đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2.3. Chất lượng nhà ở tại đô thị, 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.

3. Nguồn lực để phát triển nhà ở

3.1. Nguồn vốn

a. Giai đoạn 2021-2025

STT	Nội dung	Diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn (m ²)	Suất vốn đầu tư (trđ/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách tỉnh	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	1.470.000	10,699	15.727,53			15.727,53	
2	Nhà ở xã hội	75.000	7,879	590,93			590,93	
3	Nhà ở công vụ							
4	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	5.802.630	6,347	36.829,29	25,53			36.803,76
TỔNG CỘNG		7.347.630	54.	53.147,75	25,53	0,00	16.318,46	36.803,76

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 (1.470.000m² sàn nhà ở);

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

STT	Nội dung	Diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn (m ²)	Suất vốn đầu tư (trđ/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách tỉnh	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	2.070.000	10,83	22.418,10			22.418,10	
2	Nhà ở xã hội	200.000	7,97	1.594,00			1.594,00	
3	Nhà ở công vụ	4.500	6,42	28,89	28,89			
4	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	4.631.190	6,42	29.732,24				29.732,24
TỔNG CỘNG		6.905.690		53.773,23	28,89	0,00	24.012,10	29.732,24

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 (4.500m² 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 (2.070.000m² sàn nhà ở);

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

3.2. Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang; nhà ở công vụ

a. Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành trong giai đoạn (m²)	Diện tích sàn công trình (m²)	Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	Diện tích đất ở dự kiến giao để hoàn thành xây dựng nhà ở trong giai đoạn sau (ha)	Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật tối thiểu (ha)
1	Giai đoạn 2021-2025	75.000	115.400	2,31	1,16	6,45
2	Giai đoạn 2026-2030	200.000	307.700	6,16	3,08	17,16

Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang trong giai đoạn 2021-2025 được ước tính khoảng 9,92ha, bao gồm 3,47ha 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, nhà ở cho lực lượng vũ trang trong giai đoạn 2026-2030 được ước tính khoảng 26,4ha, bao gồm 9,24ha diện tích đất ở dự kiến giao trong giai đoạn để thực hiện các dự án và 17,16ha 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 0,45ha (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 0,84ha với mật độ xây dựng là 35%.

III. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

- Ban hành đầy đủ các quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện thuộc thẩm quyền của tỉnh để cụ thể hóa các cơ chế, chính sách về nhà ở đất ở theo quy định của pháp luật.

- Xem xét bổ sung các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư áp dụng riêng trên địa bàn tỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện cụ thể của tỉnh trong từng giai đoạn tạo sức hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư; chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Điều chỉnh, bổ sung các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp.

- Nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước; tập trung củng cố, tăng cường trách nhiệm quản lý của phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng và UBND cấp huyện đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát công tác phát triển nhà ở, đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng và pháp luật liên quan. Kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và các dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; kịp thời xử lý các tổ chức, cá nhân cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi, các chủ đầu tư không triển khai hoặc triển khai chậm dự án nhà ở theo tiến độ đã phê duyệt.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. rà soát và thực hiện điều chỉnh, bổ sung quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với điều kiện thực tế làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng khu nghiên cứu, đào tạo phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở, trong đó:

+ Trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế hoàn chỉnh, đồng bộ, đặc biệt là các hệ thống ngầm dưới đất; cần tính toán định hướng phát triển lâu dài, tạo không gian mở và khoảng lùi phù hợp. Hạn chế phát triển nhà cao tầng và tập trung dân cư trong khu phố cũ làm phá vỡ không gian cảnh quan chung, gây quá tải cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở và thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

+ Quy hoạch xây dựng trường đại học, đào tạo nghề phải gắn với quy hoạch nhà ở cho giáo viên, học sinh, sinh viên.

+ Đối với khu vực nông thôn: quy hoạch phát triển nhà ở gắn với làng nghề truyền thống theo hướng giữ gìn và bảo tồn nghề truyền thống kết hợp phát triển dịch vụ - thương mại - du lịch; xây dựng làng văn hóa kiểu mẫu.

- Thực hiện đầy đủ quy định về công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Xác định và công bố các khu vực, quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án chỉnh trang khu dân cư, phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình xây dựng, cải tạo nhà ở phù hợp quy hoạch.

- Thường xuyên tổ chức rà soát, kiểm tra, đánh giá kết quả thực hiện các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn để kịp thời điều chỉnh, xử lý các nội dung đảm bảo theo đúng quy định, phù hợp với điều kiện thực tiễn.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch. Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; hình thành các khu dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm đảm bảo bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở, cân đối hài hòa giữa phát triển nhà ở theo dự án và phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

- Tại các vị trí có giá trị sử dụng đất cao, ưu tiên thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

- Khuyến khích các địa phương thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đảm bảo mục tiêu phát triển nhà ở.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, phải thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Xác định cụ thể các vị trí quỹ đất để phát triển từng loại hình nhà ở: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và tổng hợp thành danh mục đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm làm căn cứ để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở.

- Thực hiện phối hợp, hỗ trợ các doanh nghiệp trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để sớm giao đất thực hiện các dự án.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua các quy định về điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong quá trình thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở. Việc đánh giá lựa chọn

chủ đầu tư cần xem xét ưu tiên về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội... Bổ sung quy định về khung tiêu chuẩn đánh giá với một số tiêu chí quan trọng cần áp dụng thống nhất trong lựa chọn chủ đầu tư với từng loại hình dự án.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát và có biện pháp áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Bên cạnh đó, cần kịp thời nắm bắt các khó khăn, vướng mắc và phối hợp với chủ đầu tư các dự án để đưa ra các biện pháp tháo gỡ nhằm đảm bảo tiến độ triển khai và hiệu quả của các dự án.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở; ban hành và điều chỉnh, bổ sung các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

- Cụ thể hóa các nội dung của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh để nâng cao vai trò trong quản lý phát triển nhà ở, điều kiện đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở; tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.

- Xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định của pháp luật có liên quan.

- Quản lý danh mục các dự án phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Sử dụng hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát và tổng hợp kết quả thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế; kịp thời kiến nghị Chính phủ, Quốc hội xem xét điều chỉnh bổ sung các chính sách ưu đãi về thuế phù hợp với điều kiện thị trường.

6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Chủ động thực hiện cải cách hành chính trong phạm vi được phân cấp, phân quyền. Đơn giản hóa, giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận...

- Thực hiện chuẩn hóa, chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà ở hộ gia đình.

7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Chủ động ban hành, điều chỉnh, bổ sung các chính sách điều tiết thuộc thẩm quyền của địa phương để bình ổn và đảm bảo sự ổn định, lành mạnh của thị trường bất động sản, tạo cơ sở để cơ quan nhà nước các cấp, các ngành có thể chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để bình ổn, điều chỉnh thị trường bất động sản và nhà ở khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn, "sốt nóng", "đóng băng".

- Sớm hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản, trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: yêu cầu nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản. Kiên quyết xử lý theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có vi phạm trong hoạt động môi giới bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức thực hiện hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, giao dịch nhà ở, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi của người dân.

8. Các nhóm giải pháp khác

a. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng khó khăn về nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

- Đối với đối tượng người có công với cách mạng, người nghèo có khó khăn về nhà ở: Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách của Nhà nước và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá

nhân thông qua các hình thức hỗ trợ xây dựng mới, hỗ trợ sửa chữa nhà ở hoặc hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công hoặc kết hợp các hình thức hỗ trợ.

- Đối với công nhân các khu công nghiệp: Đẩy mạnh triển khai xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân và các công trình văn hóa, thể thao, phục vụ công nhân trong các khu công nghiệp.

Rà soát lại quỹ nhà ở hiện đang cho công nhân, người lao động thuê trọ. Trong trường hợp cần thiết, nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chuẩn khung đối với loại hình nhà trọ làm căn cứ để cấp phép xây dựng, đăng ký kinh doanh và xây dựng cơ chế hỗ trợ về chi phí điện, nước đối với nhà trọ đạt chuẩn để giảm chi phí cho thuê.

- Đối với người thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Song song với phát triển nhà ở xã hội cần đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại giá thấp, trong đó lựa chọn phương án thiết kế các căn hộ có diện tích nhỏ, tận dụng tối đa các chỉ tiêu xây dựng để giảm giá thành xây dựng.

- Đối với sinh viên, học sinh: Các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng mới hoặc mở rộng quy mô ký túc xá hiện có để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên, học sinh. Bên cạnh đó, phát triển loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng với thiết kế phù hợp đảm bảo tiêu chuẩn, điều kiện sinh hoạt và học tập để cho sinh viên thuê trọ.

b. Giải pháp về kiến trúc

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; 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 các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc.

c. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu cơ bản, đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

d. Giải pháp tuyên truyền vận động

- Thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách, chương trình phát triển nhà ở; vận động hiệu quả các tầng lớp nhân dân tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hạn chế và chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép. Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham khảo trong việc xây dựng nhà ở, đảm bảo thân thiện môi trường và phát triển bền vững.

- Các cơ quan báo chí, truyền thông, hệ thống thông tin cơ sở trên địa bàn tỉnh xây dựng chương trình, chuyên đề tuyên truyền, vận động các tầng lớp nhân dân sử dụng đất đai hiệu quả, đặc biệt tại các khu vực đô thị. Thường xuyên đổi mới hình thức, phương pháp tuyên truyền kết hợp với thực tiễn để làm thay đổi ý thức, tập quán sinh sống của người dân thích nghi dần với việc chuyển từ nhà ở riêng lẻ chuyển sang sử dụng căn hộ chung cư phù hợp với điều kiện của thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị.

- Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước. Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau.

IV. DANH MỤC HỒ SƠ KÈM THEO

1. Văn bản trình và các Văn bản báo cáo bổ sung của Sở Xây dựng.
2. Các tài liệu liên quan khác kèm theo.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị (*Có Dự thảo Nghị quyết kèm theo*)./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, các PCVP UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Trung tâm CB - TH tỉnh;
- Lưu VT, XD₁.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Bá Hà