

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**
Số **1250** /TTr-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Trị, ngày **25** tháng 3 năm 2020

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị
đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Đầu tư công số 45/2013/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị;
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 Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng và kết quả tổng hợp ý kiến của các Sở, Ban ngành, địa phương liên quan, UBND tỉnh báo cáo và kính trình HĐND tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035, với các nội dung chủ yếu như sau:

I. MỤC ĐÍCH VÀ MỤC TIÊU CHƯƠNG TRÌNH

Nội dung “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035” đảm bảo phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật và tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

1. Mục đích chương trình:

(1) Đáp ứng nhu cầu cải thiện, tăng diện tích và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với điều kiện kinh tế và khả năng thu nhập của người dân, đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa, xây dựng nông thôn mới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Phân đầu đến năm 2025 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư.

(2) Xây dựng các cơ chế, chính sách phù hợp, thực hiện tốt việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng Nhà ở xã hội nhằm từng bước tạo điều kiện để những người dân thực sự khó khăn về nhà ở có chỗ ở an toàn; Phân đầu hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản về nhà ở góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

(3) Phân đầu phát triển nhà ở đủ về số lượng, bảo đảm chất lượng; thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở và môi trường sống tại khu vực nông thôn với khu vực thành thị.

(4) Mở rộng khả năng huy động vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển các loại nhà ở, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở.

2. Mục tiêu cụ thể:

(1) Mục tiêu đến năm 2025:

+ Diện tích nhà ở bình quân đạt khoảng $27,5 \text{ m}^2$ sàn/người, trong đó tại đô thị đạt $33,5 \text{ m}^2$ sàn/người và tại nông thôn đạt $23,5 \text{ m}^2$ sàn/người; phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m^2 sàn/người.

+ Mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh: Phân đầu đến năm 2025 có 80% số lượng học sinh, sinh viên được giải quyết chỗ ở, 70% số lượng công nhân khu công nghiệp tập trung được giải quyết chỗ ở, 50% số lượng người thu nhập thấp tại đô thị được giải quyết chỗ ở.

+ Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 98%, trong đó tại đô thị đạt 100% và tại nông thôn đạt trên 96%.

(2) Đến năm 2035: Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân khoảng $32,5 \text{ m}^2$ sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 15 m^2 sàn/người.

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA CHƯƠNG TRÌNH

1. Tổng hợp khả năng đáp ứng nhu cầu nhà ở đến năm 2025

Tổng diện tích sàn tăng thêm khoảng $3.509.188 \text{ m}^2$ sàn, trong đó:

Nhà ở xã hội: Phát triển thêm khoảng $1.967.013 \text{ m}^2$ sàn, giải quyết cho 82.193 người có nhu cầu về nhà ở, cụ thể:

TT	Đối tượng	Nhu cầu đến 2025		
		Diện tích sàn (m ²)	Số hộ (hộ)	Số người
1	Hộ người có công cách mạng	646.010	6.349	23.491
2	Hộ nghèo và cận nghèo	907.079	9.391	34.747
3	Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị	223.780	-	6.680
4	Người lao động tại các khu công nghiệp	140.000	-	14.000
5	Cán bộ, công chức, viên chức	39.144	-	2.175
6	Học sinh, sinh viên	11.000	-	1.100

- Nhà ở công vụ: Bố trí 942 căn hộ, tương ứng 56.520 m² sàn.

- Nhà ở thương mại: Phát triển thêm khoảng 291.297 m² sàn, tương ứng khoảng 2.350 căn hộ.

- Nhà ở riêng lẻ khác: Phát triển thêm khoảng 1.194.628 m² sàn.

2. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư đến năm 2025

Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 5.684.506 triệu đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội 3.823.684 triệu đồng, nhà ở công vụ 113.040 triệu đồng, Nhà ở thương mại 1.747.782 triệu đồng. (Tổng nguồn vốn không tính đến nhà ở riêng lẻ, nhà ở tái định cư), cụ thể:

TT	Loại hình nhà ở	Nhu cầu nguồn vốn					
		Vốn đầu tư	Ngân sách TW	Ngân sách ĐP	Vốn vay	Vốn doanh nghiệp	Vốn khác
I	Nhà ở xã hội	3.823.684	233.207	72.437	1.080.403	352.559	2.085.078
1	Người có công cách mạng	888.900	177.780				711.120
2	Hộ nghèo và cận nghèo	1.486.050	18.852		93.240		1.373.958
3	Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị	783.230		39.162	548.260	195.808	
4	Người lao động tại các khu công nghiệp	490.000		24.500	343.000	122.500	

TT	Loại hình nhà ở	Nhu cầu nguồn vốn					
		Vốn đầu tư	Ngân sách TW	Ngân sách ĐP	Vốn vay	Vốn doanh nghiệp	Vốn khác
5	Cán bộ, công chức, viên chức	137.004		6.850	95.903	34.251	
6	Sinh viên, học sinh	38.500	36.575	1.925			
II	Nhà công vụ	113.040		113.040			
III	Nhà ở thương mại	1.747.782			1.048.669	699.113	
	Tổng cộng	5.684.506	233.207	185.477	2.129.072	1.051.672	2.085.078

3. Các giải pháp thực hiện

(1) Giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở

Bổ sung và ban hành mới các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở trong giai đoạn hiện nay, chính sách khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chính sách phát triển các dự án hạ tầng để đầu tư quyền sử dụng đất và một số chính sách cụ thể theo thẩm quyền phù hợp với các quy định, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

(2) Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật

Rà soát, bổ sung, điều chỉnh, lập mới các quy hoạch đô thị; nâng cao trách nhiệm của chính quyền cơ sở trong công tác quản lý quy hoạch, xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để khai thác quỹ đất và tạo thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở.

(3) Giải pháp về đất đai

Thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất; chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội. Chuẩn bị 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. Nghiên cứu quy định về cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở, điều chỉnh cách tính giá đất và tiền sử dụng đất nhằm giảm tỷ lệ giá đất trong cơ cấu giá thành nhà ở.

(4) Giải pháp về nguồn vốn, cơ chế ưu đãi tài chính

Huy động nguồn lực tổng hợp từ ngân sách Nhà nước, vốn vay ngân hàng, các doanh nghiệp, quỹ phát triển nhà ở của tỉnh, đóng góp của người có nhu cầu về nhà ở và từ các nguồn tài trợ, huy động hợp pháp khác. Xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở; có cơ

chế khuyến khích để các hộ gia đình có nhu cầu xây dựng nhà ở dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng.

(5) Giải pháp về khoa học, công nghệ

Nghiên cứu áp dụng công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng, giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Tăng cường quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng.

(6) Giải pháp xây dựng quỹ đất phát triển nhà ở và phát triển thị trường bất động sản

Giải pháp xây dựng Quỹ phát triển nhà ở được hình thành từ các nguồn chủ yếu như: Nhà ở do Nhà nước quản lý theo các chính sách nhà đất qua các thời kỳ; Nhà nước đầu tư xây dựng từ ngân sách để cho cán bộ thuê ở; Nhà ở tập thể do các cơ quan đầu tư xây dựng cho cán bộ công nhân. Ngoài ra, thực hiện chính sách cấp đất cho cán bộ công nhân viên để tự làm nhà ở, hình thành các khu dân cư mới.

Các dự án được triển khai theo quy hoạch được duyệt phải công khai hóa dự án trên các phương tiện đại chúng.

Các địa phương cần có trụ sở giao dịch bất động sản để tạo điều kiện cho người dân có sự giao dịch bất động sản hợp pháp.

Quá trình đầu tư nhà ở khi triển khai thực hiện cần phải nghiên cứu điều kiện kinh tế, tập quán của đối tượng này để có giải pháp phù hợp.

(7) Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội

Đối với nhà ở cho người có công cách mạng: Phương hướng hỗ trợ là tạo điều kiện để các hộ phát triển kinh tế, tăng thu nhập, nâng cấp nhà ở cho mình. Việc hỗ trợ nhà ở tiếp tục triển khai theo các chính sách đã ban hành thông qua các hình thức hỗ trợ bằng tiền (từ ngân sách nhà nước); được miễn, giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc được Nhà nước giao đất ở. Trong thời gian tới, tỉnh cần giao chỉ tiêu cho các huyện, thành phố để tiếp tục vận động xây dựng Quỹ Đền ơn đáp nghĩa, giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công.

Đối với nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn: Việc hỗ trợ nhà ở áp dụng theo các chính sách đã ban hành trên nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, người dân tự làm.

Đối với nhà ở cho các hộ nghèo đô thị: Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự xây nhà mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình.

Đối với nhà ở cho các đối tượng là sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp: Nhà nước trực tiếp đầu tư từ ngân sách để xây dựng mới và cải tạo các ký túc xá hiện có. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với nhà ở cho công nhân lao động trong các khu công nghiệp: Nhà nước trực tiếp đầu tư nhà ở xã hội để cho công nhân thuê theo quy định của Luật nhà ở. Chỉ đạo cho các chủ đầu tư phải có quy hoạch khu nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp tập trung.

Đối với nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức: Giải quyết theo hướng Nhà nước đầu tư từ ngân sách xây dựng nhà ở công vụ. Người thuê nhà chỉ phải trả mức giá do nhà nước quy định, hoặc miễn giảm tùy theo trường hợp áp dụng.

4. Tổ chức thực hiện

(1) Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn các Sở, ngành và địa phương thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở và việc triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035.

(2) Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các Sở, ngành có liên quan, triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn và giải quyết khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm; nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị....

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh và các huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách, người có công với cách

mạng, người nghèo;

- Phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt;

- Nghiên cứu đầu tư xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

(3) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở xây dựng, cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 được phê duyệt;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật;

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh;

(4) Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định;

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở từ vốn ngân sách hàng năm và từng thời kỳ;

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

(5) Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Ban ngành liên quan lập Đề án Quỹ phát triển nhà ở trình UBND tỉnh quyết định;

- Bố trí ngân sách hàng năm từ vốn ngân sách theo kế hoạch trình UBND tỉnh trước khi thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng để xây dựng khung giá cho thuê, mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

(6) Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố, thị xã, Mặt trận Tổ quốc tỉnh Quảng Trị rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, mua nhà ở xã hội.

(7) Sở Nội vụ

- Chủ trì kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

- Phối hợp với các Ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở.

(8) Sở Giao thông vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

(9) Ban Quản lý Khu Kinh tế

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh, lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp, khu kinh tế.

(10) Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đơn vị thành viên

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

(11) Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

(12) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai chương trình phát triển và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ;

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, Ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương mình;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm; Nghiên cứu, phối hợp với các Ban ngành trong việc lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề truyền thống;

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn

và báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào cuối quý III hàng năm.

5. Kiến nghị:

UBND tỉnh Quảng Trị kính trình HĐND tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035 để có cơ sở triển khai thực hiện./. *onk*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

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



Hà Sỹ Đồng