

Số: /TTr-UBND

Quảng Nam, ngày tháng 4 năm 2021

## **TỜ TRÌNH**

### **Đề nghị cho ý kiến về dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030, triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh khóa IX

Triển khai thực hiện Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; 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; UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, cho ý kiến về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030 và việc triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021; với các nội dung chủ yếu sau:

#### **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

##### **1. Cơ sở pháp lý.**

Điều 169 Luật Nhà ở năm 2014, quy định “UBND cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua”. 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 xác định: “Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở 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”; đồng thời, 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”; tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định “trước thời hạn 06 tháng khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở, UBND tỉnh tổ chức xây dựng Chương trình phát triển nhà ở mới để trình HĐND tỉnh thông qua”.

##### **2. Mục đích yêu cầu và sự cần thiết của việc ban hành văn bản.**

Để đáp ứng nhu cầu quản lý Nhà nước về nhà ở; đồng thời, nhằm xã hội hóa, khuyến khích các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở

cho các đối tượng xã hội; cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong đầu tư, thực thi pháp luật về xây dựng nhà ở theo đúng quy định; UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng tổ chức xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 -2030 tại Công văn số 6384/UBND-KTN ngày 30/10/2020, đây là nhiệm vụ là cần thiết và cấp bách.

### **3. Kết quả thực hiện việc xây dựng Chương trình.**

Sở Xây dựng được giao nhiệm vụ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030 tại Công văn số 6384/UBND-KTN ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh.

Quá trình xây dựng Chương trình, Sở Xây dựng đã tổ chức thu thập số liệu từ các Sở, Ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan và đã gửi dự thảo lấy ý kiến các Sở, Ban, ngành, địa phương; báo cáo UBND tỉnh ngày 01/4/2021 xem xét, thông qua và chỉ đạo thực hiện.

Đến nay, hồ sơ Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 cơ bản đã được thực hiện hoàn chỉnh theo quy định và đã được Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định tại văn bản số 402/STP-XDKTVBQPPL&TDTHPL ngày 06/4/2021.

## **II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA CHƯƠNG TRÌNH**

### **1. Phạm vi, mục tiêu nghiên cứu.**

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030 nhằm dự báo nhu cầu, phương hướng, giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng là nhà ở người dân tự xây dựng, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở cho nhóm các đối tượng xã hội trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn.

### **2. Định hướng phát triển nhà ở.**

#### **a) Vùng đồng bằng, ven biển (vùng phía Đông):**

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội để phục vụ lao động đa ngành nghề đến làm việc;

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung theo hướng đô thị văn minh hiện đại, có bản sắc;

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp;

- Tăng tỷ lệ nhà ở xây dựng thô trong tổng quy mô các dự án phát triển nhà ở mới hằng năm.

#### **b) Vùng trung du, miền núi (vùng phía Tây):**

- Phát triển nhà ở tại khu vực thị trấn, trung tâm huyện đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng theo hướng đô thị gắn với thương mại - dịch vụ; phát triển nhà ở theo hướng văn minh hiện đại, có bản sắc, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu;

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn đảm bảo nhà ở đạt chuẩn theo tiêu chí nông thôn mới: nền, khung, mái cứng; các công trình phụ trợ (bếp, nhà vệ sinh, chuồng trại, chăn nuôi,...) phải được bố trí đảm bảo vệ sinh; kiến trúc phù hợp phong tục, tập quán, lối sống của mỗi vùng;

- Phát triển nhà ở phù hợp với tổ chức dân cư theo mô hình tập trung tại trung tâm xã và gắn với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh. Hạn chế chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phân lô bán nền (nhỏ lẻ).

### 3. Mục tiêu

#### a) Mục tiêu chung:

Đầu tư phát triển, từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, đáp ứng nhu cầu của nhân dân, phù hợp với tiến trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

#### b) Mục tiêu cụ thể đến năm 2025:

- Tổng diện tích nhà ở khoảng 44,7 triệu m<sup>2</sup> sàn (diện tích tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 6.389.245 m<sup>2</sup> sàn);

- Diện tích sàn bình quân đầu người là 28.93 m<sup>2</sup>/người; trong đó, đô thị đạt 32,18 m<sup>2</sup>/người và nông thôn đạt 27,79 m<sup>2</sup>/người;

- Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Chất lượng nhà ở: tỷ lệ nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố khoảng 97,5%, giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và không phát sinh nhà đơn sơ.

#### c) Mục tiêu cụ thể đến năm 2030:

- Tổng diện tích nhà ở khoảng 52,9 triệu m<sup>2</sup> sàn (diện tích tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 8.149.204 m<sup>2</sup> sàn);

- Diện tích sàn bình quân đầu người là 33.23 m<sup>2</sup>/người; trong đó, đô thị đạt 36,35 m<sup>2</sup>/người và nông thôn đạt 32,11 m<sup>2</sup>/người;

- Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Chất lượng nhà ở: tỷ lệ nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố khoảng 99,2%, giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và không phát sinh nhà đơn sơ.

### 4. Kế hoạch phát triển nhà ở và nhu cầu đất ở đến năm 2025, 2030.

#### a) Kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, dân tự xây dựng:

| Stt | Chỉ tiêu                              | Nhu cầu nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 (m <sup>2</sup> sàn) | Nhu cầu nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 (m <sup>2</sup> sàn) |
|-----|---------------------------------------|--|--|
| a   | Nhà ở thương mại                      | 5.855.161  | 7.403.728  |
| b   | Nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng | 1.067.774  | 1.493.050  |

b) Kế hoạch phát triển nhà ở cho các đối tượng khác:

| Stt | Chỉ tiêu                                    | Nhu cầu nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 ( $m^2$ sàn) | Nhu cầu nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 ( $m^2$ sàn) |
|-----|---|--|--|
| a   | Nhà ở người có thu nhập thấp khu vực đô thị | 299.967  | 19.058   |
| b   | Nhà ở công nhân                             | 445.494  | 331.909  |
| c   | Nhà tái định cư                             | 548.818  | 676.344  |

c) Nhu cầu đất ở đến năm 2025, 2030:

Trong giai đoạn 2021 - 2025, nhu cầu đất ở toàn tỉnh khoảng 1.815 ha; giai đoạn 2026 - 2030, nhu cầu đất ở toàn tỉnh khoảng 2.162 ha. Diện tích đất dự phòng phát triển nhà ở thương mại đến 2025 (20%, khoảng 209,1 ha), đến 2030 (20%, khoảng 264,4 ha). Trong quá trình thực hiện, kết hợp với nhu cầu đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để hình thành các dự án cụ thể. Trong đó:

| Stt | Chỉ tiêu                                    | Nhu cầu đất ở tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 (ha) | Nhu cầu đất ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 (ha) |
|-----|---|--|--|
| 1   | Nhà ở thương mại, dân tự xây dựng           |  |  |
| a   | Nhà ở thương mại                            | 1.254,7  | 1.586,5  |
| b   | Nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng       | 381,3  | 533,2  |
| 2   | Nhà ở các đối tượng khác                    |  |  |
| a   | Nhà ở người có thu nhập thấp khu vực đô thị | 122,5  | 7,9  |
| b   | Nhà ở công nhân                             | 88,0   | 62,2   |
| c   | Nhà tái định cư                             | 177,9  | 236,7  |

5. Nhu cầu nguồn vốn đầu tư.

Tổng nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 dự kiến khoảng 43.068 tỷ đồng, bao gồm: vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác, như sau.

| Stt | Loại nhà                                 | Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 - 2025 |              | Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026 - 2030 |              |
|-----|--|--|--------------|--|--------------|
|     |  | Ngân sách                              | Doanh nghiệp | Ngân sách                              | Doanh nghiệp |
| 1   | Nhà ở thương mại                         | 0                                      | 15.259,0     | 0                                      | 19.294,0     |
| 2   | Nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân | 506,8                                  | 3.466,6      | 168,6                                  | 1.153,2      |
| 3   | Nhà ở tái định cư                        | 1.382,1                                | 0            | 1.838,4                                | 0            |

6. Các nhóm giải pháp cụ thể.
- a) Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách.
  - b) Giải pháp về đất ở.
  - c) Giải pháp về kiến trúc quy hoạch.
  - d) Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở.
  - e) Giải pháp về công nghệ.
  - f) Sử dụng nguồn vốn thuộc ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật có liên quan.
  - g) Giải pháp cải cách thủ tục hành chính.
  - h) Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội.
  - i) Giải pháp tuyên truyền, vận động.
  - j) Giải pháp phát triển nhà ở thích ứng với tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh.

### **III. ĐỀ XUẤT XIN Ý KIẾN VỀ NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH QUẢNG NAM GIAI ĐOẠN 2021 - 2030 VÀ DỰ KIẾN THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NĂM 2021.**

1. Xin ý kiến HĐND tỉnh về dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030:

Theo quy định pháp luật về nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở được lập cho từng thời kỳ phát triển nhà ở, UBND tỉnh chỉ đạo lập Chương trình và thông qua HĐND tỉnh trước khi phê duyệt. Sau khi Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt, UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm làm cơ sở thực hiện chương trình và các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cụ thể.

Để có cơ sở thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở trong khi Kế hoạch phát triển nhà ở đã kết thúc và trong điều kiện chưa phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở mới; UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh cho ý kiến về dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030; làm cơ sở UBND tỉnh chỉ đạo, hoàn thiện Chương trình, trình HĐND tỉnh khóa X tại kỳ họp đầu tiên, nhiệm kỳ 2021 - 2026 thông qua.

2. Về xử lý chuyển tiếp Kế hoạch phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 theo Nghị quyết số 07/NQ-HĐND:

Kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 (Quyết định 147). Trong giai đoạn vừa qua, do nhiều nguyên nhân khách quan; trong đó nguyên nhân chủ yếu do hệ thống pháp luật chưa đồng bộ, chồng lấn giữa các Luật, vướng mắc trong công tác lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, việc triển khai thực hiện các danh mục trong kế hoạch phát triển nhà ở khu vực đô thị chưa đạt yêu cầu.

Để có cơ sở thực hiện chuyển tiếp Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã phê duyệt, UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh thống nhất cho phép chuyển tiếp danh mục dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 147/QĐ-UBND sang thực hiện trong năm 2021.

### 3. Dự kiến Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021:

Chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2021 theo tính toán trong dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030:

| Stt | Diện tích sàn bình quân năm 2019 (m <sup>2</sup> sàn/người) | Tổng diện tích sàn năm 2019 (m <sup>2</sup> sàn) | Diện tích sàn bình quân năm 2021 (m <sup>2</sup> sàn/người) | Diện tích sàn tối thiểu đến năm 2021 (m <sup>2</sup> sàn) | Diện tích sàn tăng thêm tối thiểu đến năm 2021 (m <sup>2</sup> sàn) | Diện tích đất ở tăng thêm tối thiểu đến năm 2021 (ha) |
|-----|---|--|---|---|---|---|
|     | 25,7  | 38.378.809                                       | 26,5  | 40.124.530  | 1.745.721   | 623   |

Để có cơ sở thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030 (được xem xét thông qua tại kỳ họp đầu tiên HĐND tỉnh khóa X nhiệm kỳ 2021 - 2026), UBND tỉnh kính đề nghị HĐND tỉnh cho phép triển khai một số chỉ tiêu Kế hoạch phát triển nhà ở cho năm 2021 trên cơ sở chỉ tiêu diện tích đất dự án tăng thêm đến năm 2021 (623 ha nêu trên). UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng và các Sở, Ban, ngành, địa phương rà soát xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở (sau khi Chương trình phát triển nhà ở được HĐND tỉnh thông qua và UBND tỉnh phê duyệt) đảm bảo nội dung và các chỉ tiêu được phép trong Chương trình phát triển nhà ở được duyệt; đảm bảo phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với các quy hoạch được duyệt; đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tính khả thi của dự án. Trong đó có xem xét danh mục 34 dự án do các địa phương đề xuất (danh mục dự kiến kèm theo).

4. Sau khi HĐND tỉnh cho ý kiến về nội dung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021 - 2030; UBND tỉnh sẽ chỉ đạo Sở Xây dựng, các Sở, Ban, ngành, địa phương hoàn thiện Chương trình, trình HĐND tỉnh thông qua tại kỳ họp đầu tiên HĐND tỉnh khóa IX nhiệm kỳ 2021-2026 đảm bảo quy định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;;
- Lưu: VT, KTN, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Trí Thanh**