



Cơ quan: Ủy ban nhân dân
tỉnh Bạc Liêu, Tỉnh Bạc
Liêu
Thời gian ký: 22.12.2022
14:12:11 +07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 472/QĐ-UBND

Bạc Liêu, ngày 22 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 - 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bạc Liêu về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 - 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 206/TTr-SXD ngày 20 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 - 2030.

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh “*Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030*”; Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh “*Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030*”./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT và các Phó CT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, MT, G (QĐ005) *TL*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *Phạm Văn Thiều*



Phạm Văn Thiều

CHƯƠNG TRÌNH

Phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 - 2030

(Kèm theo Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)

1. Thực trạng chung về nhà ở

1.1. Về diện tích nhà ở

Theo số liệu thống kê và tính toán, tổng diện tích sàn nhà ở của Bạc Liêu là 19.799.135 m² (khu vực thành thị: 5.366.487 m²; khu vực nông thôn: 14.432.648 m²) với diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh là 21,56 m² sàn/người (khu vực thành thị: 21,05 m² sàn/người; khu vực nông thôn: 21,75 m² sàn/người).

1.2. Về chất lượng nhà ở

Đến năm 2021, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 209.073 căn nhà (tương ứng 93,5%); nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ đạt 14.445 căn nhà (tương ứng với 6,5%).

1.3. Thực trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

a) Nhà ở chung cư

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu, chưa phát triển loại hình nhà ở chung cư, người dân sinh sống nơi đây phần lớn quan tâm nhà ở riêng lẻ, do mình tự xây dựng là chính.

b) Nhà ở riêng lẻ, nhà ở dân tự xây

- Nhà ở riêng lẻ tại Bạc Liêu vẫn là loại hình nhà ở chủ yếu do người dân tự đầu tư xây dựng, tỷ lệ nhà ở riêng lẻ đạt tối đa 100% với diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong năm 2021 là 3.463.945 m².

- Nhà ở dân tự xây chiếm 82% trong nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn nhà tự xây, tự ở hoàn thành trong năm 2021 là 2.823.328 m².

1.4. Về phát triển nhà ở xã hội

a) Nhà ở cho người có công với cách mạng

Tổng số hộ theo Đề án được phê duyệt là 6.653 căn nhà ở, gồm: Xây dựng mới 5.519 căn, sửa chữa 1.134 căn. Tổng các nguồn hỗ trợ là 299,358 tỷ gồm: Ngân sách Trung ương hỗ trợ 95% là 231,268 tỷ; ngân sách tỉnh đối ứng hỗ trợ 5% là 12,172 tỷ; Quỹ "Vì người nghèo và An sinh xã hội" của tỉnh hỗ trợ 5 triệu/1 hộ là 27,955 tỷ; Quỹ "Vì người nghèo và An sinh xã hội" của huyện, thị, thành phố hỗ trợ 5 triệu/1 hộ là 27,955 tỷ.

Năm 2016 đến 2018 Trung ương phân bổ kinh phí (giai đoạn 1 và 2): 224,428 tỷ đồng hỗ trợ cho 6.473 căn (xây dựng mới 5.339 căn, sửa chữa 134 căn), bằng 100% tổng vốn Trung ương hỗ trợ theo Đề án. Đến nay toàn tỉnh đã hoàn thành, kết thúc Đề án vào 30/12/2019.

b) Nhà ở cho hộ nghèo

Qua kết quả tổng điều tra, rà soát hộ nghèo, cận nghèo theo tiêu chí mới, toàn tỉnh hiện có 11.497 hộ nghèo (chiếm 5,09%); 14.755 hộ cận nghèo (chiếm 6,54%) (trong đó, có 2.329 hộ nghèo là dân tộc thiểu số, chiếm 5,09%). Trong đó, chỉ số hộ nghèo và cận nghèo thiếu hụt ở mức cao gồm: Bảo hiểm y tế, dịch vụ viễn thông, việc làm và nhà ở.

c) Nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp

Trên địa bàn tỉnh, hiện nay có 03 khu công nghiệp hiện hữu: Khu công nghiệp Trà Kha, thành phố Bạc Liêu, Khu công nghiệp Ninh Quới và Khu công nghiệp Láng Trâm, thị xã Giá Rai.

Trong thời gian qua Chính phủ và các Bộ, Ngành Trung ương đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách tạo điều kiện để phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp và các cơ sở sản xuất kinh doanh có số lượng nhân công làm việc lớn, về phía địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo các Sở, ngành liên quan hỗ trợ tối đa cho các doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư nhà ở cho công nhân, như dành quỹ đất sạch cho phát triển nhà ở công nhân, nhưng đến nay chưa có nhà đầu tư tham gia phát triển loại nhà ở này.

d) Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Trên địa bàn tỉnh, có 4 - 5 dự án đưa vào sử dụng, cụ thể:

- Dự án nhà ở xã hội Khu dân cư Trảng An: Do Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Trảng An làm chủ đầu tư với diện tích nhà ở xây dựng: 15.180 m² sàn và tổng số căn hộ: 220 căn nhà.

- Dự án nhà ở thu nhập thấp: Do Công ty CP Đầu tư xây dựng Hoàng Phát làm chủ đầu tư với diện tích nhà ở xây dựng: 6.900 m² sàn và tổng số căn hộ: 100 căn nhà.

- Dự án Khu nhà ở thu nhập thấp huyện Vĩnh Lợi: Do Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh Bất động sản Bạc Liêu làm chủ đầu tư với diện tích sàn nhà ở: 6.510 m² và tổng số căn hộ: 93 căn nhà.

- Dự án Nhà ở xã hội ấp Thông Lưu B, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi: Do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Gia Nghiêm làm chủ đầu tư với diện tích sàn nhà ở: 3.220 m² và tổng số căn: 46 căn nhà.

Bên cạnh đó, tại thành phố Bạc Liêu có 1 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khóm 3 và 4, Phường 5, thành phố Bạc Liêu được đầu tư xây dựng và đưa vào kinh doanh. Hiện đã giải quyết nhu cầu nhà ở cho 320 hộ có thu nhập thấp, các dự án nhà ở thu nhập thấp khác tại các huyện, thành phố đang triển khai xây dựng, để đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho các đối tượng là người có

thu nhập thấp trong giai đoạn tới.

1.5. Nhà ở công vụ

Trên địa bàn tỉnh hiện mới chỉ có nhà ở công vụ dành cho giáo viên được điều động đến công tác tại các xã vùng sâu vùng xa, vùng kinh tế đặc biệt khó khăn; chưa có nhà ở công vụ dành cho các đối tượng khác.

1.6. Nhà ở tái định cư

Trong giai đoạn 2016 - 2020, đã và đang triển khai khoảng 5 dự án khu tái định cư, trong đó có 2 dự án đã bố trí sử dụng 72 nền cho người dân (*chưa bố trí 656 nền còn lại thuộc dự án này*), phát triển thêm khoảng 7.200 m² sàn và 3 dự án chưa bố trí 78 nền cho người dân.

2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt, tồn tại trong công tác phát triển nhà ở:

Trải qua gần 05 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung, chỉ tiêu Chương trình phát triển đặt ra và đã đạt được một số kết quả nhất định, như tỷ lệ nhà ở kiên cố tăng và đạt so với chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà, chất lượng nhà ở của người dân được nâng lên, nhiều địa phương không còn nhà ở tạm bợ, dột nát. Song đó, còn một số chỉ tiêu quan trọng khác chưa đạt so với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, như diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, các danh mục dự án nhà ở kêu gọi đầu tư chưa được triển khai, còn nhiều khu dân cư tự phát, kết cấu hạ tầng thiếu đồng bộ, mất mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường.

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh “*Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030*”, cụ thể như sau:

Bảng: Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu đề ra tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

Stt	Nội dung	Mục tiêu		Đánh giá
		Chương trình nhà ở tỉnh giai đoạn trước	Kết quả thực hiện	
I	Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh (m ² /người)	21,3	21,56	Đạt

Stt	Nội dung	Mục tiêu		Đánh giá
1	Diện tích nhà ở bình quân đầu tại đô thị (m^2 /người)	21,8	21,05	Chưa đạt
2	Diện tích nhà ở bình quân đầu tại nông thôn (m^2 /người)	20,8	21,75	Đạt
II	Chất lượng nhà ở			
1	Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh %	65	93,5 ^(*)	Đạt
2	Tỷ lệ nhà ở kiên cố đô thị %	70	96,5	Đạt
3	Tỷ lệ nhà ở kiên cố nông thôn %	60	90,5	Đạt

*** Ghi chú:** Trước thời điểm năm 2019, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Đến cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Theo đó, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (*khung sắt, gỗ...*) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tổ chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ còn chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”. Vì vậy, tỷ lệ nhà ở kiên cố và tỷ bán kiên cố toàn tỉnh trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu được gồm thành 1 nhóm “*Nhà ở kiên cố và bán kiên cố*”, ước đạt 93,5%.

*** Nhận xét:**

- Diện tích nhà ở bình quân:

Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh năm 2021 đạt 21,56 m^2 /người (*diện tích bình quân thành thị: 21,05 m^2 /người; diện tích bình quân nông thôn: 21,75 m^2 /người*). Chỉ tiêu này đạt với mục tiêu đề ra của Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn trước, riêng diện tích bình quân tại khu vực đô thị chưa đạt được so với mục tiêu đề ra, nguyên nhân đến từ các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn hiện nay triển khai chậm, số lượng dự án ít.

Như vậy, diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2021 trên địa bàn tỉnh tăng trưởng ở mức khá, điều này cho thấy sự phát triển nhà ở đã đáp ứng được nhu cầu nhà ở của người dân hiện tại và nhu cầu của dân số tăng thêm, tuy nhiên việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chỉ tập trung phát triển theo loại hình nhà ở thương mại và nhà ở riêng lẻ (*bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và một phần đến từ nhà ở do dân xây dựng trên đất được bố trí tái định cư*), hai nhóm hình thức phát triển nhà ở này chưa đạt so với mục tiêu đề ra

của kế hoạch, nguyên nhân đến các dự án tái định cư bằng đất thu hồi chậm, dẫn đến tiến độ thực hiện xây dựng nhà ở không hoàn thành trong năm.

- Chất lượng nhà ở:

Nhà ở trên địa bàn tỉnh ngày càng được nâng cao cả về số lượng và chất lượng. Tính đến thời điểm năm 2021, lượng nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm đến 93,5%, chỉ tiêu này đạt mục tiêu đề ra của Chương trình giai đoạn trước.

Trong thời gian tới, tỉnh cần tiếp tục quan tâm, phát triển nhà ở một cách bền vững, từng bước cải thiện, giảm dần loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ để đáp ứng với xu hướng phát triển, đảm bảo chất lượng nhà ở và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Một số tồn tại:

Nhìn chung, từ kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến nay chưa đạt được các chỉ tiêu đặt ra, như phát triển nhà ở khu vực đô thị, khu vực nông thôn; nhà ở công nhân; nhà ở cho các đối tượng nghèo khó khăn, người có công với cách mạng.

Có sự chênh lệch về quy mô và chất lượng phát triển nhà ở giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn, nhà ở khu vực đô thị phát triển nhanh, với chất lượng nhà ở tốt hơn, hình thức phát triển đa dạng hơn so với nhà ở khu vực nông thôn.

Chất lượng nhà ở nông thôn không đồng đều giữa các khu vực, đặc biệt là các nơi vùng sâu, vùng xa nhà ở người dân thiếu kiên cố, vẫn còn một số ít nhà ở tạm bợ, dột nát, diện tích nhỏ hẹp, kết cấu hạ tầng còn thiếu, môi trường cảnh quan chưa đảm bảo.

Phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, nhà ở cho học sinh, sinh viên, nhà ở cho người có thu nhập thấp, tuy đã có nhiều chủ trương, chính sách của nhà nước tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư phát triển. Tuy nhiên đến nay các loại hình nhà ở này phát triển còn rất hạn chế chưa phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh.

Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, phần lớn là phân lô bán nền, nên chưa tạo được sản phẩm chính là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua, có nhiều trường hợp thu mua đất nền với mục đích đầu cơ tạo nên tình trạng vừa thừa, vừa thiếu nhà ở cung cấp cho thị trường, dẫn đến nhiều dự án còn thừa thớt, tỷ lệ lấp đầy nhà ở của các dự án chưa cao. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 14, Luật Nhà ở 2014 yêu cầu đối với phát triển nhà ở: *"Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn"*. Vì vậy các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới sau khi có chủ trương kêu gọi đầu tư phải bổ sung vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh trước khi tổ chức kêu gọi đầu tư; tuy nhiên do thời gian đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và thời gian làm các thủ tục đầu tư mất rất

mất nhiều thời gian làm ảnh hưởng rất nhiều đến kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

3. Quan điểm phát triển nhà ở

3.1. Quan điểm phát triển chung

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội, tạo điểm nhân đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi, thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng và mang bản sắc văn hóa truyền thống vùng miền theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh. Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới và sản xuất nông nghiệp.

3.2. Quan điểm phát triển nhà ở theo khu vực

- Phát triển nhà ở khu vực đô thị đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt; phát triển nhà ở khu vực đô thị phải có sự gắn kết với chương trình phát triển đô thị, đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở được dự báo cho từng giai đoạn, tránh tình trạng lệch pha trong cung - cầu về nhà ở.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn, 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 theo tiêu chuẩn xây dựng nông thôn mới. Phát triển nhà ở nông thôn gắn với công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền, sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có và hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa có năng suất cao.

4. Mục tiêu

4.1. Mục tiêu chung

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 - 2030 phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, các quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định khác có liên quan. Xác định chỉ tiêu đến năm 2025 và đến năm 2030 phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn và phù hợp với các quy hoạch có liên quan.

- Từng bước nâng cao chất lượng, diện tích nhà ở, đa dạng các loại hình phát triển nhà ở góp phần phát triển đô thị, nông thôn theo hướng hiện đại, bền vững, phù hợp với điều kiện địa phương. Dự báo quỹ đất, nguồn vốn cần thiết

để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh, xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở. Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch, hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

4.2. Mục tiêu giai đoạn năm 2021 đến năm 2025

Phát triển diện tích nhà ở: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng $25,82\text{m}^2$ sàn/người, trong đó tại đô thị đạt $28,4\text{m}^2$ sàn/người và tại nông thôn đạt $24,7\text{m}^2$ sàn/người. Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ trên 96%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ đạt tỷ lệ dưới 4%. Phát triển tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh, giai đoạn 2021 - 2025 đạt khoảng $24.350.984\text{m}^2$ sàn (*tăng thêm khoảng $3.438.269\text{m}^2$ sàn*), trong đó:

- Nhà ở thương mại: Khoảng $1.062.716\text{m}^2$ sàn.
- Nhà ở xã hội: Khoảng 33.075m^2 sàn.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng $2.342.478\text{m}^2$ sàn.
- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát triển nhà ở tái định cư mà chỉ bố trí đất tái định cư theo nhu cầu.

4.3. Mục tiêu giai đoạn từ năm 2026 đến năm 2030

Phát triển diện tích nhà ở: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng $30,0\text{m}^2$ sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng $33,0\text{m}^2$ sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng $28,7\text{m}^2$ sàn/người. Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ khoảng 99%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ. Phát triển tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng $29.361.000\text{m}^2$ sàn (*tăng thêm khoảng $5.010.016\text{m}^2$ sàn*), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: Khoảng $1.402.604\text{m}^2$ sàn.
- Nhà ở xã hội: Khoảng 56.285m^2 sàn.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: Khoảng $3.551.127\text{m}^2$ sàn.
- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát triển nhà ở tái định cư mà chỉ bố trí đất tái định cư theo nhu cầu.

5. Tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư

- Tổng nhu cầu nguồn vốn cần để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 28.861,66 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách Trung ương và ngân sách tỉnh khoảng 220 tỷ đồng (*hỗ trợ cho các hộ chính sách người có công với cách mạng khó khăn về nhà ở, nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn, nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, theo chương trình mục tiêu*); vốn doanh nghiệp, vốn hỗ trợ và vốn người dân khoảng 28.641,66 tỷ đồng.

- Tổng nhu cầu nguồn vốn cần để phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 là 41.952,06 tỷ đồng. Trong đó, vốn doanh nghiệp khoảng 12.821,30 tỷ đồng vốn của người dân và vốn huy động hợp pháp khác khoảng 29.130,76 tỷ đồng.

6. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở

- Dự kiến nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là khoảng 929,63 ha và giai đoạn 2026 - 2030 là khoảng 1.294,35 ha.

7. Giải pháp thực hiện

7.1. Giải pháp chung

Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội. Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương. Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7.2. Giải pháp về đất ở

Bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được duyệt. Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên, hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội. Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp.

7.3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở

Huy động mọi nguồn lực để phát triển nhà ở, trong đó tận dụng, khai thác tối đa nguồn vốn từ ngân sách Trung ương, đặc biệt là các chương trình mục tiêu quốc gia nhằm phát triển nhà ở xã hội; ngoài ra, phát triển nhà ở từ các nguồn ngân sách địa phương, nguồn vốn từ doanh nghiệp, nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn tự có của người dân và các nguồn huy động khác.

7.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội

- Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu. Ưu tiên dành

quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp, khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này. Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành, chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh. Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức hỗ trợ khác.

- 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. Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân. Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

7.5. Về đầu tư bất động sản

- Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội, tăng cường công tác quản lý Nhà nước và cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian trong việc góp ý, thẩm định, cấp giấy phép xây dựng, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại các địa phương. Rà soát các dự án xây dựng nhà ở, kiên quyết xử lý các dự án phát triển nhà ở thực hiện chậm tiến độ, không triển khai xây dựng hoặc không hiệu quả, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh cho các nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở, bất động sản. Tập trung khai thác các nguồn vật liệu sẵn có tại địa phương nhằm ổn định giá thành vật liệu xây dựng, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường, công khai, minh bạch trong cung cấp thông tin, thực hiện dự án nhà ở thương mại đảm bảo phát triển thị trường bất động sản an toàn, bền vững.

- Khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê, ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở. Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn.

7.6. Các nhóm giải pháp khác

- Hoàn thiện thể chế, chính sách và nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở.

- Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức thuộc lĩnh vực nhà ở và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

- Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở.

- Tuyên truyền, vận động các chủ đầu tư xây dựng nhà ở chấp hành tốt quy định của pháp luật và của địa phương trong đầu tư xây dựng.

- Về quy hoạch đô thị cần nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

- Về kiến trúc nhà ở, sử dụng thiết kế mẫu có tính thẩm mỹ, phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất truyền thống, văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Về khoa học, công nghệ, đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ, thông tin trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

8. Tổ chức thực hiện

8.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các Sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, đánh giá tổng hợp tình hình thực hiện và báo cáo UBND tỉnh; kiến nghị điều chỉnh, bổ sung các nội dung của Chương trình cho phù hợp thực tiễn.

- Phối hợp hướng dẫn, tham mưu cho UBND tỉnh trong lĩnh vực phát triển kết cấu hạ tầng, 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 đảm bảo mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 - 2030 được duyệt.

- Chủ trì, xây dựng phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và của các huyện, thị xã, thành phố; tăng cường cán bộ hoặc tổ chức đào tạo cán bộ chuyên ngành xây dựng cho chính quyền địa phương đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh.

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, UBND cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm; lập kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở và thực hiện Thiết kế đô thị trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh và tổ chức thực hiện, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà ở xã hội cho sinh viên, công nhân cho các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh phù hợp với quy hoạch ngành và quy hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn.

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan xây dựng các cơ chế chính sách để huy động các nguồn lực, kêu gọi đầu tư và đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong việc phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

- Phối hợp chặt chẽ với chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh và các Sở, ngành liên quan đưa ra các giải pháp đề tham mưu UBND tỉnh nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về các thủ tục cho vay vốn, phương án cho thuê, thuê mua và mua bán nhà ở trên địa bàn tỉnh.

8.2. UBND các huyện, thị xã, thành phố

- Có trách nhiệm triển khai chương trình phát triển nhà ở và thực hiện Quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở của địa phương. UBND huyện, thành phố có trách nhiệm đăng ký nhu cầu sử dụng đất với UBND tỉnh (*qua Sở Tài nguyên và Môi trường*) để cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2022 - 2030 của tỉnh. Mặt khác bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để bố trí các dự án phát triển nhà phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và nông thôn để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở trên địa bàn, quản lý quy hoạch theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị hàng năm và kế hoạch 5 năm; xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các chủ đầu tư trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt; đề xuất vị trí tái định cư theo quy hoạch.

- Thanh tra, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo các điều khoản được quy định trong luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội.

- Tổng hợp báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn theo định kỳ hàng năm và 5 năm.

8.3. Các Sở, Ban, Ngành và đơn vị liên quan

- Các Sở, Ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Lao động - Thương binh và Xã hội, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ngân hàng

Chính sách xã hội tỉnh,... và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, phối hợp triển khai thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao.

- Đề nghị Ủy ban Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể, tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân trong phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt trong tham gia hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách./.