

KẾ HOẠCH

Phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận giai đoạn 2021 - 2025

*(Kèm theo Quyết định số 1760 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)*

I. Mục đích, yêu cầu

1. Mục đích

Cụ thể hóa theo hướng phù hợp các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 01/11/2021; tập trung phát triển nhà ở xã hội theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Làm cơ sở thực hiện lập Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của tỉnh.

Xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng quy mô dự án phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025;

Xác định được tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê trong giai đoạn 2021-2025;

Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn tỉnh; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu;

Dự báo được diện tích đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025;

Dự báo được nguồn vốn cho phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025;

Cách thức tổ chức thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Yêu cầu

Bám sát nội dung của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt để tổ chức xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp, khả thi, đáp ứng nhu cầu thực tế.

Thống kê danh mục các dự án phát triển nhà ở đang triển khai để phục vụ công tác quản lý nhà nước.

Xác định quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách trên địa bàn, làm cơ sở cho việc phê duyệt và lập dự án phát triển nhà ở chi tiết sau này.

II. Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

1. Quan điểm và định hướng phát triển

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của tỉnh, của xã hội và của người dân.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho người dân, đặc biệt tại khu vực đô thị; phấn đấu phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban quản lý khu công nghiệp, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

Chú trọng phát triển nhà ở đô thị dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững của tỉnh.

2. Mục tiêu chung đến năm 2025

Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa; huy động nguồn vốn đầu tư từ ngân sách, vốn của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở.

Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được phê duyệt, đồng thời rà soát, tiếp tục xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ, văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng.

Chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư.

Kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

3. Kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu trong giai đoạn 2021-2025

Qua rà soát, cập nhật một số vị trí dự kiến thu hút đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất, chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng dự kiến tăng so với chỉ tiêu phát triển nhà ở được tính toán phân bổ. Cho thấy nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn còn lớn (dự báo dân số hàng năm vẫn tăng thêm dự kiến khoảng 9.000 người), các nhà đầu tư vẫn đang kỳ vọng vào sự phát triển thị trường nhà ở tại Bình Thuận. Trong Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm sẽ cân đối, đảm bảo chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025.

3.1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án nhà ở

Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện và dự kiến triển khai giai đoạn 2021-2025 theo bảng sau:

Bảng 1: Vị trí phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025

STT	Vị trí, khu vực phát triển nhà ở	Số lượng dự án đang triển khai	Số lượng dự án dự kiến triển khai
	Toàn tỉnh	72	61
1	Thành phố Phan Thiết	19	08
2	Thị xã La Gi	7	10
3	Huyện Tuy Phong	6	3
4	Huyện Bắc Bình	14	10
5	Huyện Hàm Thuận Bắc	7	5
6	Huyện Hàm Thuận Nam	5	7
7	Huyện Hàm Tân	4	7
8	Huyện Tánh Linh	6	4
9	Huyện Đức Linh	4	6
10	Huyện Phú Quý	0	1

(Vị trí, quy mô các dự án cụ thể kèm theo Phụ lục I và Phụ lục II)

3.2. Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân

Dự báo đến năm 2025: Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người; diện tích nhà ở khoảng 34.566.560 m² sàn; diện tích nhà ở bình quân đạt 27 m² sàn/người, cụ thể theo bảng sau:

Bảng 2: Diện tích sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân theo khu vực đến năm 2025

Địa phương	Năm 2025		
	Dân số (người)	Diện tích nhà ở (m ² sàn)	Bình quân (m ² sàn/người)
Toàn tỉnh	1.280.370	34.566.560	27,0
Khu vực đô thị	491.370	13.698.299	27,7
Khu vực nông thôn	789.000	20.868.261	26,4

3.3. Chỉ tiêu về tổng diện tích nhà ở cần đầu tư xây dựng

Tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng giai đoạn 2021-2025 khoảng 6.662.792 m² sàn; trong đó diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng cho từng loại hình:

- Nhà ở thương mại: 800.000 m² sàn;
- Nhà ở tái định cư: 495.000 m² sàn;
- Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức: 5.000 m² sàn;
- Nhà ở xã hội: 595.000 m² sàn;
- Nhà ở dân tự xây: 4.767.792 m² sàn.

3.4. Tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê

- Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà riêng lẻ, chung cư) cần đầu tư xây dựng: Tỷ lệ xây dựng nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở phân đầu đạt trên 30% tổng diện tích phát triển nhà ở của dự án, khoảng 250.000 m² sàn; tỷ lệ nhà ở riêng lẻ trong các dự án dưới 70% tổng số căn nhà phát triển dự án.

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê đạt tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê, tương đương khoảng 119.000 m² sàn.

3.5. Tỷ lệ chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh phân đầu đến năm 2025: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 98%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm còn 2%.

3.6. Nguồn vốn phát triển nhà ở

a) Dự kiến tổng nhu cầu vốn thực hiện khoảng 37.468 tỷ đồng; trong đó:

- Nhà ở thương mại: Khoảng 9.200 tỷ đồng;
- Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức: Khoảng 24 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội: Khoảng 4.493 tỷ đồng;
- Nhà ở tái định cư: Khoảng 2.327 tỷ đồng;
- Nhà ở dân tự xây: Khoảng 21.425 tỷ đồng.

b) Dự kiến nguồn vốn:

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng...; Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình; Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội... và một phần từ ngân sách Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

- Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 (Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 01/10/2021), dự kiến vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở khoảng 1.370 tỷ đồng, chủ yếu là để bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật thuộc nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và xây dựng nhà ở công vụ.

3.7. Diện tích đất ở tăng thêm để phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025: Cùng với các dự án khu dân cư, khu đô thị đang triển khai xây dựng, tiếp tục kêu gọi và chấp thuận đầu tư các dự án nhà ở theo các khu vực đã được quy hoạch để phát triển nhà ở.

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

- Thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở. Đối với khu vực nội đô có mật độ dân cư lớn, ưu tiên dành quỹ đất thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đáp ứng yêu cầu cho các đối tượng được hỗ trợ nhà ở xã hội.

- Dự kiến diện tích đất ở phát triển nhà ở khoảng 900,1 ha, bao gồm:

+ Đất ở phát triển nhà ở thương mại: Khoảng 624,74 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức: Khoảng 0,68 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở xã hội: Khoảng 62,40 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở tái định cư: Khoảng 63,62 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: Khoảng 148,66 ha.

3.8. Các hình thức đầu tư phát triển xây dựng nhà ở

- Nhà ở tại khu vực đô thị: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trước khi thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị có quy mô phù hợp; tăng tỷ lệ phát triển nhà ở chung cư đối với các đô thị loại III trở lên; cải tạo, xây dựng mới nhà ở tại các khu đô thị hiện hữu, tăng cường công tác chỉnh trang đô thị theo quy hoạch được duyệt, các quy chế quản lý kiến trúc đã được ban hành.

- Nhà ở tại khu vực nông thôn: Việc phát triển nhà ở phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.

- Phát triển nhà ở thương mại: Chủ yếu theo dự án, đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà chung cư, nhà ở liên kế, biệt thự; khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp để phù hợp với thu nhập của một bộ phận người dân.

- Phát triển nhà ở xã hội: Bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội; khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư dự án nhà ở xã hội dành để cho thuê bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

- Phát triển nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức: Thực hiện rà soát quỹ nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức để bố trí cho cán bộ hiện có trên địa bàn tỉnh, đánh giá lại tình trạng sử dụng để có phương án cải tạo, sửa chữa phù hợp.

- Phát triển nhà ở tái định cư: Nhà ở tái định cư theo hình thức giao đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với các trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai; phát triển nhà ở xã hội dành để ưu tiên bán, cho thuê, cho thuê mua để tái định cư đối với các đối tượng không đủ điều kiện bồi thường về đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải phóng mặt bằng chỉnh trang đô thị.

4. Kế hoạch thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2022

4.1. Các chỉ tiêu về phát triển nhà ở trong năm 2022

a) Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân năm 2022: Diện tích nhà ở tối thiểu 8,8 m² sàn/người; diện tích nhà ở khoảng 30.127.858 m² sàn; diện tích nhà ở bình quân đạt 24 m² sàn/người, cụ thể theo bảng sau:

Bảng 3: Diện tích sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân theo khu vực năm 2022

Địa phương	Năm 2022		
	Dân số (người)	Diện tích nhà ở (m ² sàn)	Bình quân (m ² sàn/người)
Toàn tỉnh	1.256.293	30.127.858	24,0
Khu vực đô thị	482.532	11.839.879	24,5
Khu vực nông thôn	781.326	18.287.979	23,4

b) Chỉ tiêu về tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng:

Tổng diện tích nhà ở thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2022 khoảng 1.290.888 m² sàn; trong đó diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng cho từng loại hình:

STT	Loại hình nhà ở	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Nhà ở dân tự xây	7.945	953.558
2	Nhà ở tái định cư	376	30.526
3	Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức	-	-
4	Nhà ở xã hội	2.075	128.514
5	Nhà ở thương mại	1.414	141.400

4.2. Nguồn vốn phát triển nhà ở

Tổng nhu cầu vốn thực hiện năm 2022 khoảng 7.417,25 tỷ đồng; trong đó:

- Nhà ở dân tự xây: 4.481,72 tỷ đồng.
- Nhà ở tái định cư: 316,86 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội: 992,57 tỷ đồng;
- Nhà ở thương mại: 1.626,10 tỷ đồng;

4.3. Diện tích đất ở tăng thêm để phát triển nhà ở

- Năm 2022: Cùng với các dự án khu đô thị đang triển khai xây dựng, tiếp tục kêu gọi và chấp thuận đầu tư các dự án nhà ở theo các khu vực đã được quy hoạch để phát triển nhà ở.

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

- Dự kiến diện tích đất ở phát triển nhà ở khoảng 208,50 ha, bao gồm:

+ Đất ở phát triển nhà ở dân tự xây dựng: 158,93 ha.

+ Đất ở phát triển nhà ở tái định cư: 11,23 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở xã hội: 18,25 ha;

+ Đất ở phát triển nhà ở thương mại: 20,09 ha;

III. Giải pháp thực hiện Kế hoạch

1. Giải pháp về quy hoạch, phát triển đất đai

Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư.

Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

2. Giải pháp về năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Kiểm soát năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư, bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao 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 nhà đầu tư (đối với khu vực phát triển các dự án nhà ở tại Phụ lục 2), 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, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

Tăng cường giám sát, 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.

3. Giải pháp về nguồn vốn

Bố trí 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.

Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định để phát triển nhà ở xã hội.

Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.

Mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa nhằm thực hiện hỗ trợ kinh phí xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở các đối tượng chính sách.

4. Giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách

Ban hành, sửa đổi quy định về chính sách đền bù 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.

Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

5. Giải pháp về huy động nguồn lực

Công bố thông tin và các chỉ tiêu thống kê trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản theo định kỳ làm cơ sở để các nhà đầu tư tham khảo, nghiên cứu thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh.

Công khai danh mục các vị trí đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để các nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, đấu thầu thực hiện dự án. Hỗ trợ các

nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án theo đúng trình tự, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong việc thẩm định, phê duyệt các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án.

Khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án nhà ở xã hội.

6. Giải pháp phát triển cho từng loại hình nhà ở

6.1. Nhà ở thương mại

Tạo cơ chế khuyến khích chuyển đổi mô hình đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại tại khu vực đô thị, đồng bộ với yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, góp phần khuyến khích, đa dạng hóa nguồn cung sản phẩm nhà ở theo hướng giảm giá thành căn hộ chung cư, tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho người dân phù hợp với khả năng chi trả.

Hoàn thiện cơ chế, chế tài để xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về nhà ở nhằm hạn chế, ngăn ngừa các khiếu nại, tranh chấp trong lĩnh vực nhà ở.

Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định 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.

6.2. Nhà ở xã hội

Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy định để phát triển nhà ở xã hội.

Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội liên kết với các tổ chức tín dụng đưa ra các gói tín dụng vay vốn đối với người mua, thuê, thuê mua sản phẩm của dự án.

Huy động mọi nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội, bao gồm: nguồn vốn từ ngân sách Trung ương và ngân sách tỉnh (kể cả nguồn vốn trong nước và vốn vay ưu đãi của các tổ chức, cá nhân nước ngoài).

6.3. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình cá nhân

Khuyến khích hộ gia đình, cá nhân phát triển nhà ở hoặc để kinh doanh nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế nhưng phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng. Nâng cao vai trò quản lý Nhà nước trong việc kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

IV. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

Tổ chức triển khai Kế hoạch; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện theo hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo, giải quyết theo thẩm quyền.

Thường xuyên kiểm tra, rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thực tế của tỉnh;

Chủ trì tổ chức xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm (các năm 2023, 2024 và 2025), trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt trước ngày 31 tháng 12 của năm trước năm kế hoạch.

Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Rà soát quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

Phối hợp báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì thẩm định, tham mưu cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng, bổ sung, cập nhật các chỉ tiêu trong kế hoạch phát triển nhà vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của địa phương.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu, lồng ghép các nguồn vốn để thực hiện Kế hoạch;

Phối hợp báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

4. Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá cho thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư trong việc bố trí vốn hàng năm theo nhiệm vụ được giao.

5. Sở Giao thông vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc quản lý đầu tư xây dựng phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo phù hợp với điều kiện hạ tầng giao thông, kỹ thuật đô thị hiện hữu, không làm quá tải hệ thống hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội.

6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh rà soát nhu cầu nhà ở cho người có công với cách mạng, người nghèo cần hỗ trợ về nhà ở.

7. Liên Đoàn lao động tỉnh

Phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp”.

8. Cục Thuế tỉnh

Nghiên cứu các quy định, chính sách về thuế để hướng dẫn, triển khai các ưu đãi áp dụng cho các nhóm dự án về nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

Phối hợp báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

9. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

Đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở đề xuất, triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân, người lao động; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

10. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bình Thuận

Triển khai chính sách tín dụng vay vốn ưu đãi và chính sách có liên quan cho nhóm đối tượng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở; các Nghị định của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

11. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh

Phối hợp với các sở, ngành có liên quan huy động nguồn lực từ các nhà hảo tâm, các tổ chức, đoàn thể để trợ hộ nghèo, người có công và các đối tượng chính sách về nhà ở theo các chương trình hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh.

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

Tổ chức, chỉ đạo triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý; tổng hợp kết quả thực hiện Kế hoạch trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Rà soát và lựa chọn quỹ đất phù hợp với các quy hoạch liên quan để giới thiệu địa điểm thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

Tổ chức rà soát lại danh mục vị trí, khu vực dự kiến phát triển các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn (theo Phụ lục II), trường hợp không phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp đánh giá, trình Ủy ban nhân dân tỉnh loại bỏ khỏi danh mục.

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định về sự phù hợp của dự án đối với chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trong quá trình thẩm định, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị.

13. Chủ đầu tư dự án

Đầu tư xây dựng các dự án tuân thủ theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ đã được phê duyệt.

Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Báo cáo định kỳ đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo các quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đấu thầu và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện dự án định kỳ 6 tháng một lần và kết thúc dự án cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Xây dựng.

Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc, các đơn vị có báo cáo đề xuất cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan giải quyết./.