

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Số: 46/NQ-HĐND

Bình Thuận, ngày 01 tháng 10 năm 2021

NGHỊ QUYẾT

**Về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận
đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN
KHÓA XI, KỲ HỌP THỨ 2**

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 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ về việc 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 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 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 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;

Xét Tờ trình số 2981/TTr-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm

2025 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số 96/BC-HĐND ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Thuận đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 với một số nội dung sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chương trình phát triển nhà ở góp phần đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân, góp phần tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu lao động, thúc đẩy thị trường bất động sản của tỉnh phát triển ổn định, lành mạnh.

Phát triển nhà ở gắn với chương trình xây dựng, phát triển đô thị văn minh, hiện đại, xây dựng nông thôn mới, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; chú trọng giải quyết tốt các chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả.

2. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị, nông thôn đồng bộ, nhất là hạ tầng giao thông nhằm kết nối các địa phương trong tỉnh, kết nối tỉnh Bình Thuận với các địa phương lân cận, tạo cơ sở cho việc phát triển nhà ở.

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, môi trường, chú trọng phát triển nhà ở sinh thái với phong cách kiến trúc xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, tiết kiệm năng lượng. Quan tâm bảo tồn các công trình nhà ở có kiến trúc đặc thù, có giá trị lịch sử, văn hóa trên địa bàn tỉnh.

Tạo điều kiện thuận lợi để các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở, đặc biệt là đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong tổng số nhà ở mới phát triển hàng năm, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

Chú trọng phát triển đồng thời nhà ở khu vực nông thôn với nhà ở khu vực đô thị. Chuyển đổi dần mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở trung, cao tầng tại khu vực đô thị, với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ để sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng. Phấn đấu tăng diện tích cây xanh, công viên trong khu dân cư mới.

3. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu phát triển đến năm 2025

Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 6,7 triệu m² sàn, nâng tổng diện tích sàn nhà ở của tỉnh ước đạt 34,6 triệu m² vào năm 2025, trong đó diện tích sàn nhà ở xã hội tăng thêm khoảng 595.000 m² sàn.

Nâng chỉ tiêu diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 của toàn tỉnh là 27 m²/người, trong đó diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực thành thị là 27,7 m²/ người, diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực nông thôn là 26,4 m²/ người.

b) Mục tiêu phát triển đến năm 2030

Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 5,2 triệu m² sàn, nâng tổng diện tích sàn nhà ở của tỉnh ước đạt 39,7 triệu m² sàn vào năm 2030, trong đó diện tích sàn nhà ở xã hội tăng thêm khoảng 401.000 m² sàn.

Nâng chỉ tiêu diện tích bình quân đầu người đến năm 2030 của toàn tỉnh là 30 m²/người, trong đó diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực thành thị là 31 m²/ người, diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực nông thôn là 29 m²/người.

Trong giai đoạn từ nay đến 2030, diện tích sàn nhà ở thương mại chiếm tỷ trọng ngày càng cao, tỷ trọng nhà chung cư ngày càng tăng. Sàn nhà ở thương mại tăng 2 triệu m² sàn (trong đó nhà chung cư khoảng 700.000 m² sàn). Đồng thời, dự kiến xây dựng tăng thêm 996.000 m² sàn nhà ở xã hội, 810.000 m² sàn nhà ở tái định cư, 15.000 m² sàn nhà ở công vụ, và khoảng 8 triệu m² sàn nhà ở do dân tự xây ngoài phạm vi dự án.

4. Nhu cầu và nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở

a) Nhu cầu nguồn vốn cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2030

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 37.468 tỷ đồng, trong đó:

Nhà ở xã hội: 4.493 tỷ đồng.

Nhà ở tái định cư: 2.327 tỷ đồng.

Nhà ở công vụ: 24 tỷ đồng.

Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng: 30.624 tỷ đồng.

Trong đó: Nguồn vốn đầu tư nhà ở từ ngân sách nhà nước ước tính 1.370 tỷ đồng, còn lại là nguồn vốn xã hội hoá.

Giai đoạn 2026 - 2030: Khoảng 28.993 tỷ đồng, trong đó:

Nhà ở xã hội: 3.089 tỷ đồng.

Nhà ở tái định cư: 1.481 tỷ đồng.

Nhà ở công vụ: 47 tỷ đồng.

Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng: 24.376 tỷ đồng.

Trong đó: Nguồn vốn đầu tư nhà ở từ ngân sách nhà nước ước tính 834 tỷ đồng, còn lại là nguồn vốn xã hội hoá.

b) Dự kiến cơ cấu nguồn vốn

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ huy động các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

Vốn bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư để thực hiện (*được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp*) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị do chủ đầu tư nộp.

Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ.

Nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước giao đất, hộ gia đình tự đầu tư xây dựng nhà ở; Nhà nước hoặc doanh nghiệp xây dựng nhà ở chung cư để phục vụ tái định cư.

Nhà ở công vụ sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.

Nhà ở thương mại do các doanh nghiệp đầu tư.

Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

5. Nhu cầu đất dành cho phát triển nhà ở

Trong giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 900 ha (trung bình 180 ha/năm).

Trong giai đoạn 2026 - 2030: Khoảng 700 ha (trung bình 140 ha/năm).

6. Giải pháp phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng, đặc biệt hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội

Thực hiện các giải pháp huy động vốn phát triển kết cấu hạ tầng theo quy định pháp luật; kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật phải là yếu tố có trước, đồng bộ, thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở; thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông để huy động vốn từ quỹ đất cho đầu tư kết cấu hạ tầng.

Thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại từng khu vực dự kiến phát triển nhà ở.

Nghiên cứu và triển khai các cơ chế, chính sách, tập trung nguồn vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xã hội để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Tập trung xây dựng các khu dân cư, nhà chung cư theo quy hoạch, kết hợp với bố trí các khu tái định cư ở vị trí phù hợp, từ đó hỗ trợ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án chỉnh trang, phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới.

b) Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở trung và cao tầng hiện đại

Trên cơ sở quy hoạch đô thị được duyệt, đấu thầu lựa chọn các nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai thực hiện các dự án nhà ở trung và cao tầng hiện đại, đảm bảo dự án triển khai theo tiến độ góp phần nâng cao số lượng và chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

c) Khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê

Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là nhóm người lao động nhập cư, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, sai phép.

Thực hiện tốt chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ đạt chuẩn cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê theo quy định của pháp luật.

Tiếp tục khuyến khích đầu tư xây dựng, phát triển loại hình ký túc xá tư nhân dành cho sinh viên gần các cơ sở đào tạo đảm bảo theo quy định.

d) Cải cách thủ tục hành chính

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. Đồng thời, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn,

vướng mắc để người dân, các doanh nghiệp tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê.

Đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện nhanh chóng, thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất và cấp giấy phép xây dựng.

Rà soát cải cách hành chính, đơn giản hóa trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

d) Phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở

Thực hiện tốt việc lập và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên toàn tỉnh, trong đó chú ý đến quỹ đất để phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới.

Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Công khai hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện thông tin đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin. Tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy hình thành các sản phẩm giao dịch bất động sản nhà ở hợp pháp. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các hoạt động giao dịch về nhà ở bất hợp pháp.

Xây dựng và công bố chỉ số giá bất động sản và nhà ở; tăng cường kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy định về kinh doanh bất động sản; áp dụng các chế tài phù hợp theo quy định hiện hành với những đơn vị, cá nhân không chấp hành quy định của pháp luật.

e) Phát triển nhà ở gắn với chỉnh trang, phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới

Thực hiện quy hoạch tích hợp, kết hợp giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan, bảo đảm sự thống nhất, tích hợp giữa các ngành và địa phương liên quan, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

Định kỳ hàng năm rà soát, điều chỉnh quy hoạch để phát triển nhà ở phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh; lưu ý bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu phát triển.

Tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở theo định hướng đề ra trong quy hoạch chung đô thị, quy hoạch xây dựng các khu vực đô thị, nông thôn trên địa bàn tỉnh, gắn với quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của tỉnh và các địa phương lân cận.

Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chủ động định hướng phát triển các khu dân cư, thực hiện các dự án xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư

hiện hữu tại những khu vực cần thiết; xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch (dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng...) cho các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị và nông thôn hiện hữu, đảm bảo hiệu quả và không làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

g) Phát triển nhà ở xã hội

Cụ thể hoá cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội phù hợp với các quy định của Chính phủ, nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

Rà soát, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo đúng quy định pháp luật nhằm tạo lập quỹ nhà ở xã hội. Sử dụng hiệu quả, đúng quy định nguồn vốn ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhóm đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội và các đối tượng khác có khó khăn về nhà ở nhưng không tiếp cận được nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư.

Quy hoạch rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do tỉnh quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách hoặc kêu gọi xã hội hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Trong quá trình triển khai thực hiện, giao Ủy ban nhân dân tỉnh định kỳ sơ kết, tổng kết, đánh giá; trường hợp không còn phù hợp hoặc Quy hoạch tỉnh, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia có thay đổi thì phải trình Hội đồng nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XI, kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 18 tháng 8 năm 2021 và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Hoài Anh