

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở  
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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 một số điều của Luật Nhà ở;

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;

UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 với những nội dung chính như sau:

### I. TÊN CHƯƠNG TRÌNH

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

### II. MỤC TIÊU CỦA CHƯƠNG TRÌNH

#### 1. Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu cải thiện, nâng cao chất lượng chỗ ở cho người dân, thúc đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá, xây dựng nông thôn mới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Phấn đấu đến năm 2020 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư, giảm dần tiến tới xóa bỏ hộ không có nhà ở, hộ có khó khăn về nhà ở, hoàn thành các mục tiêu cơ bản về nhà ở;

- Mở rộng khả năng huy động nguồn lực đầu tư phát triển nhà ở, thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

#### 2. Mục tiêu cụ thể

##### 2.1. Giai đoạn 2016 - 2020:

*a) Mục tiêu:*

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 25,0m<sup>2</sup> sàn/người (bình quân của cả nước là 25,0m<sup>2</sup> sàn/người); trong đó, tại đô thị đạt 29m<sup>2</sup> sàn/người (bình quân của cả nước là 29,0m<sup>2</sup> sàn/người), nông thôn đạt 22,97m<sup>2</sup> sàn/người (bình quân của cả nước là 22m<sup>2</sup>/sàn/người); diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m<sup>2</sup> sàn/người (bình quân của cả nước là 8m<sup>2</sup> sàn/người);

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2020 khoảng 27.793.832m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 268.780căn, trong đó:

+ Diện tích nhà ở cải tạo, nâng cấp khoảng 6.948.458m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 25%;

+ Diện tích nhà xây dựng mới khoảng 20.845.374m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 75% (Nhà ở xã hội chiếm khoảng 14,4%, nhà ở thương mại khoảng 14,12%, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây khoảng 56,46%, nhà ở tái định cư khoảng 6,83%, nhà ở công vụ 0,02%);

- Khoảng 80% số học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề có nhu cầu được thuê nhà ở xã hội (mục tiêu cả nước là 80%); 70% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội được đáp ứng (mục tiêu cả nước là 70%);

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 70% (cả nước 70%), trong đó tại đô thị đạt 75% (bằng mục tiêu cả nước 75%); tại nông thôn đạt 65% (bằng mục tiêu cả nước 65%); hoàn thành việc xóa bỏ nhà ở đơn sơ;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở tại các đô thị: Thành phố Thanh Hóa đạt trên 30%, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn và Khu kinh tế Nghi Sơn đạt trên 20% tổng số đơn vị nhà ở được xây mới (thấp hơn mục tiêu cả nước, đô thị loại I và II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40%);

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại; thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội.

*b) Tổng kinh phí:*

Tổng nguồn vốn dự kiến thực hiện khoảng: **143.326 tỷ đồng**; trong đó:

- Vốn xây dựng nhà ở: 119.932 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 83,68%);

- Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 10.500 tỷ đồng (chiếm 7,33%);

- Vốn xây dựng hạ tầng xã hội: 11.394 tỷ đồng (chiếm 7,95%);

- Chi phí GPMB để xây dựng nhà ở: 1.500 tỷ đồng (chiếm 1,05%).

*c) Nguồn vốn:*

- Vốn ngân sách:

+ **Vốn ngân sách trung ương:** Chủ yếu vốn thực hiện hỗ trợ hộ nghèo cải thiện, xây dựng nhà ở theo các chương trình của Chính phủ (Hỗ trợ xây dựng nhà ở cho 16.460 hộ nghèo theo quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ; Hỗ trợ xây dựng nhà ở cho 26.389 hộ có công với cách mạng theo quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ; Hỗ trợ xây nhà cho 3.752 hộ nghèo thuộc vùng phòng tránh bão, lụt (theo quyết định số 48/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ): **9.075 tỷ đồng.**

+ **Vốn ngân sách tỉnh:** Đầu tư một phần công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giải phóng mặt bằng (tạm tính 20%); còn lại do nhà đầu tư ứng trước để thực hiện sau đó được khấu trừ vào tiền đất: 4.703 tỷ đồng.

- **Vốn khác:** Vốn các doanh nghiệp đầu tư lĩnh vực nhà ở, hộ dân tự xây dựng nhà là:  $143.326 - 4.703 - 1.240 = 137.383$  tỷ đồng.

## **2.2. Giai đoạn 2020 - 2030:**

### *a) Mục tiêu:*

- Tỉnh Thanh Hóa phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích bình quân nhà ở bằng mục tiêu quốc gia như sau: Diện tích nhà ở bình quân đạt  $30\text{m}^2$  sàn/người (cả nước  $30\text{m}^2$  sàn/người); Trong đó tại đô thị đạt  $35,3\text{m}^2$  sàn/người; nông thôn đạt  $26,7\text{m}^2$  sàn/người; Diện tích nhà ở tối thiểu đạt  $12,0\text{m}^2$  sàn/người.

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng  $34.372.734\text{m}^2$  sàn, tương đương với 337.790 căn, trong đó: Diện tích nhà ở cải tạo, nâng cấp khoảng  $6.874.547\text{m}^2$  sàn, chiếm tỷ lệ 20%; diện tích nhà xây dựng mới khoảng  $27.498.735\text{m}^2$  sàn, chiếm tỷ lệ 80% (Nhà ở xã hội chiếm khoảng 2,95%, nhà ở thương mại khoảng 22,45%, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây khoảng 67,35%, nhà ở tái định cư khoảng 7,22%, nhà ở công vụ 0,04%).

- Nâng tỷ lệ nhà kiên cố ở khu vực đô thị và nông thôn đạt tỷ lệ 80÷90%.

### *b) Tổng kinh phí thực hiện: 224.768 tỷ đồng; trong đó:*

- Vốn xây dựng nhà ở: 181.980 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 80,96%);

- Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 22.500 tỷ đồng (chiếm 10,01%);

- Vốn xây dựng hạ tầng xã hội: 17.288 tỷ đồng (chiếm 7,69%);

- Chi phí GPMB để xây dựng nhà ở: 3.000 tỷ đồng (chiếm 1,33%).

## **III. CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH**

### **3.1. Giải pháp quy hoạch, kiến trúc:**

- Nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch theo hướng hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường; tạo điều kiện tối đa để nhà đầu tư chủ động sáng tạo trong việc trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500. Các đồ án quy hoạch phải đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ theo hướng hiện đại, chú trọng đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng

xã hội các khu dân cư hiện hữu; có thiết kế đô thị, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Tăng cường rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội. Trong các đồ án quy hoạch phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển cho từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, xã hội, tái định cư...) với tỷ lệ hợp lý theo quy định pháp luật về nhà ở;

- Từng bước quy hoạch, sắp xếp lại sự bất hợp lý trong các khu dân cư cũ, đồng thời hình thành các khu dân cư mới có quy mô hợp lý để tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;

- Tăng cường quản lý đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới tại các đô thị từ loại 3 trở lên (thành phố Thanh Hóa, thị xã Sầm Sơn và thị xã Bỉm Sơn), yêu cầu chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Đối với các khu trung tâm tại các đô thị như thành phố Thanh Hóa, thị xã Sầm Sơn và thị xã Bỉm Sơn và Khu kinh tế Nghi Sơn, ưu tiên quy hoạch phát triển loại hình nhà chung cư nhằm tiết kiệm được quỹ đất, phù hợp với xu hướng phát triển của các đô thị hiện đại;

- Tổ chức rà soát lại quy hoạch các khu công nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không còn quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia, nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch hoặc bổ sung quy hoạch một phần đất gần khu công nghiệp để xây dựng nhà ở cho các đối tượng trên;

- Đối với khu vực nông thôn, quy hoạch khu dân cư phải tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới, đảm bảo gắn với văn hóa vùng miền; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải được đầu tư đồng bộ nhằm đảm bảo chỗ ở chất lượng, tiện nghi trong sinh hoạt của người dân;

- Đầu tư nghiên cứu, phổ biến rộng rãi các mẫu nhà ở tại các đô thị và vùng nông thôn, phù hợp với chức năng, tính chất và điều kiện tự nhiên, khí hậu, văn hóa, phong tục tập quán của từng vùng miền, đảm bảo tiện ích, an toàn trong sử dụng, tiết kiệm chi phí đầu tư, ứng phó với biến đổi khí hậu; tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở;

- Rà soát, bổ sung, lập thiết kế đô thị và quản lý đầu tư xây dựng nhà ở đối với các tuyến phố chính trong đô thị, nhất là tại khu vực trung tâm đô thị.

### **3.2. Giải pháp về đất ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**

#### *a) Giải pháp về đất ở:*

- Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng kế hoạch thu hồi đất hàng năm để tổ chức thực hiện;

- Rà soát quy hoạch sử dụng đất những khu vực sản xuất kinh doanh

nhưng kém hiệu quả, có khả năng hình thành phát triển khu dân cư, để điều chỉnh quy hoạch sang đất ở, chú trọng đất ở để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, sau khi được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất ở;

- Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để các tổ chức, hộ gia đình xây dựng nhà ở theo các quy hoạch đã được duyệt.

*b) Giải pháp về hệ thống công trình hạ tầng:*

- Đối với các dự án khu đô thị mới phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng được yêu cầu sử dụng hiện tại và tương lai, trong đó phải ngầm hóa 100% các hệ thống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,...);

- Xây dựng kế hoạch cụ thể cho từng khu vực để từng bước cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các khu đô thị, khu dân cư cũ, đồng thời kết nối đồng bộ với các khu đô thị được đầu tư mới;

- Đối với khu vực nông thôn, dùng một phần vốn ngân sách nhà nước và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác, phối hợp với Chương trình xây dựng nông thôn mới, từng bước đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### **3.3. Giải pháp về cơ chế chính sách, vốn đầu tư**

*a) Giải pháp về cơ chế chính sách:*

- Ban hành cơ chế chính sách hỗ trợ nhà đầu tư đầu tư các dự án nhà ở xã hội như: hỗ trợ về đầu tư hạ tầng trong phạm vi dự án, thiết kế mẫu, kinh phí quản lý dự án, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Nghiên cứu thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở để hỗ trợ nhà đầu tư tham gia lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

*b) Giải pháp về nguồn vốn:*

- Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước:

+ Vốn ngân sách trung ương hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội theo các chương trình của chính phủ;

+ Nguồn vốn thu được từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đối với dự án có qui mô dưới 10ha chuyển giao bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất ở 20% dành cho nhà ở xã hội, nguồn vốn tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, nguồn vốn thu được từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tất cả các nguồn vốn này tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội,

nhà ở công vụ.

- Nguồn vốn từ doanh nghiệp gồm có: Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay của các tổ chức tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh với các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai... Nguồn vốn này chủ yếu tập trung đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, thuê mua.

- Nguồn vốn tự có của dân cư: Nguồn vốn này chủ yếu là vốn tự có và vốn vay từ các tổ chức tín dụng, vốn huy động từ cộng đồng chủ yếu để đầu tư xây dựng mới và cải tạo sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu, sinh hoạt và sinh sống của người dân.

### **3.4. Giải pháp về khoa học công nghệ**

Xây dựng chính sách khuyến khích các nhà đầu tư áp dụng các loại 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, rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Khuyến khích các thành phần tham gia xây dựng nhà ở sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và vật liệu địa phương.

### **3.5. Giải pháp thị trường bất động sản**

- Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, các đối tượng được mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ ngân hàng chính sách;

- Thiết kế nhà ở xã hội đa dạng với nhiều loại diện tích, để đáp ứng cho các đối tượng có nhu cầu với điều kiện kinh tế khác nhau có thể mua được;

- Quản lý các giao dịch bất động sản thực hiện qua sàn giao dịch để công khai, minh bạch, tạo điều kiện các đối tượng có nhu cầu có thể tiếp cận được;

- Rà soát, nghiên cứu rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính như: lựa chọn nhà đầu tư, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng các dự án; tạo điều kiện cho các nhà đầu tư sớm hoàn thành dự án và đưa sản phẩm ra thị trường đáp ứng cho người có nhu cầu.

### **3.6. Giải pháp phát triển nhà ở xã hội**

*a) Giải pháp về nhà ở cho cán bộ, công chức viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân:*

- Sử dụng vốn ngân sách tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ cho các đối tượng, gồm: Cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, các đối tượng thuộc cơ quan Đảng, đoàn thể hưởng lương từ ngân sách, các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác;

- Quy hoạch xây dựng các loại nhà ở này là loại nhà chung cư, tập trung

vào các đô thị chính là Thành phố Thanh Hóa, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn, Khu kinh tế Nghi Sơn. Ngoài ra, các khu vực khác có thể đầu tư xây dựng nhà liền kề thấp tầng với diện tích đất xây dựng dưới 70m<sup>2</sup> để phù hợp với nhu cầu sử dụng của người dân;

- Nghiên cứu mua lại các căn hộ từ các dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

- Thực hiện các cơ chế hỗ trợ, tạo điều kiện để các doanh nghiệp, cá nhân tiếp cận với nguồn vốn vay ưu đãi của Chính phủ, các chính sách ưu đãi của Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Khuyến khích các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới xây dựng nhà ở xã hội trong quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hạ tầng mà chủ đầu tư phải dành ra theo quy định để xây dựng nhà ở xã hội.

*b) Giải pháp về nhà ở công nhân:*

- Xây dựng cơ chế chính sách để hỗ trợ một phần nguồn vốn ngân sách đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở công nhân để các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân của doanh nghiệp;

- Đối các dự án đầu tư khu công nghiệp, khi lập thủ tục xin chấp thuận đầu tư trình UBND tỉnh chấp thuận, yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần đất thuộc dự án để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân hoặc quy hoạch một lô đất khác tương tự;

- Xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất đai, thuế, tín dụng để kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để cho công nhân thuê.

*c) Giải pháp về nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn, người có công với cách mạng:*

- Tiếp tục thực hiện có hiệu quả Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2 (theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ), Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng xây dựng nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, các tổ chức, cá nhân quyên góp ủng hộ các hộ nghèo khu vực nông thôn, người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

*d) Giải pháp về nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:*

- Khuyến khích các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua;

- Dùng quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại để kêu gọi đầu tư nhà ở cho các đối tượng trên;

- Tạo điều kiện về đất đai, thuế suất, hỗ trợ các doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn vay ưu đãi từ các ngân hàng nhà nước để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở này;

- Hỗ trợ cho người thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận với nguồn vốn vay hỗ trợ nhà ở của Chính phủ, Ngân hàng Chính sách nhằm tạo điều kiện cho người thu nhập thấp tại đô thị có nhà ở khang trang, ổn định.

*d) Giải pháp về nhà ở học sinh, sinh viên:*

- Kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, cá nhân có quỹ đất thuộc sở hữu của mình phù hợp với quy hoạch, xây dựng ký túc xá cho các học sinh, sinh viên thuê;

- Đối với các dự án trường đại học, trung cấp,... khi lập và phê duyệt phải lồng ghép các ký túc xá cho học sinh, sinh viên;

- Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện và có chế độ ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân dành quỹ đất ở phù hợp quy hoạch, để xây dựng nhà ở đạt tiêu chuẩn theo quy định cho các đối tượng sinh viên thuê.

*e) Giải pháp về nhà ở tái định cư:*

- Dùng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng chung cư tái định cư đối với địa bàn thành phố Thanh Hóa để bố trí cho các đối tượng được tái định cư;

- Dùng vốn ngân sách để mua lại các căn hộ trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư;

- Nghiên cứu xây dựng Đề án nhà ở tái định cư giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Lồng ghép quy hoạch các khu tái định cư vào quy hoạch phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để được hưởng các lợi ích, tiện nghi từ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Quy hoạch các khu nhà ở tái định cư tại các khu vực nông thôn với diện tích đất, nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế và hoạt động, sinh sống, phong tục, tập quán của người dân được bố trí tái định cư.

#### **IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Trách nhiệm của Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Thanh Hóa.

- Giúp UBND tỉnh chỉ đạo việc triển khai, thực hiện Luật Nhà ở và các chính sách liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở trên phạm vi toàn tỉnh;

- Chỉ đạo thực hiện thống nhất chính sách về nhà ở trên phạm vi toàn tỉnh;



đôn đốc, hướng dẫn các ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện cơ chế, chính sách liên quan đến nhà ở;

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở của các ngành, địa phương trong tỉnh.

- Tham mưu trình UBND tỉnh kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh và các huyện đảm bảo có đủ cán bộ, đủ điều kiện và năng lực thực hiện;

- Có trách nhiệm giúp UBND tỉnh chỉ đạo, 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 2020, định hướng đến năm 2030.

## 2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

- Tổ chức triển khai Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 sau khi được UBND tỉnh phê duyệt; Hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết;

- Chủ trì, phối hợp các ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện triển khai lập kế hoạch phát triển cho từng loại hình nhà ở như nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư... hàng năm và 5 năm, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh như thành phố Thanh Hóa, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn, Khu kinh tế Nghi Sơn,... trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Triển khai thực hiện các chương trình hỗ trợ nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg, 48/2014/QĐ-TTg, 22/2013/QĐ-TTg);

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

## 3. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và UBND các huyện, thị, thành phố rà soát quy hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất phát triển nhà ở đến 2020 và định hướng đến 2030 theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt;

- Chủ trì, nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

## 4. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị, thành

phổ có liên quan bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Lập kế hoạch, cân đối nguồn vốn đáp ứng nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ theo kế hoạch.

#### 5. Trách nhiệm của 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.

#### 6. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, các Sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thị, thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, các sở ban ngành, UBND các huyện, thị, thành phố xác định các đối tượng cán bộ, công chức viên chức, người lao động và các đối tượng được ưu tiên thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

#### 7. Trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa.

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành có liên quan thực hiện việc cho vay vốn cho các tổ chức, cá nhân được vay vốn theo quy định pháp luật để đầu tư, mua, xây dựng nhà ở.

#### 8. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn.

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 trên địa bàn tỉnh để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

#### 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân 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;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn;

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết, thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm;

- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các Chủ đầu tư triển khai dự án

nhà ở trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt;

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo trình UBND tỉnh và Sở Xây dựng theo định kỳ.

10. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở.

Lập, trình duyệt dự án nhà ở 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.

*(Có hồ sơ trình kèm theo).*

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 với những nội dung chính nêu trên, làm cơ sở để tổ chức thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN.

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



**Ngô Văn Tuấn**

Số: /2016/NQ-HĐND

Thanh Hóa, ngày tháng 7 năm 2016

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**Về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020  
và định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA  
KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ NHẤT**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 872/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển KT- XH tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ 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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày 24/6/2016 của UBND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số /BKTNS của Ban Kinh tế - Ngân sách, Hội đồng nhân dân tỉnh và 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 Thanh Hóa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Mục tiêu tổng quát**

- Phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu cải thiện, nâng cao chất lượng chỗ ở cho người dân, thúc đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá, xây dựng nông thôn mới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Phấn đấu đến năm 2020 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư, giảm dần tiến tới xóa bỏ hộ không có nhà ở, hộ có khó khăn về nhà ở, hoàn thành các mục tiêu cơ bản về nhà ở;

- Mở rộng khả năng huy động nguồn lực đầu tư phát triển nhà ở, thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

## **2. Mục tiêu cụ thể**

### **2.1. Giai đoạn 2016 - 2020:**

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 25,0m<sup>2</sup> sàn/người; trong đó tại đô thị đạt 29m<sup>2</sup> sàn/người; nông thôn đạt 22,97m<sup>2</sup> sàn/người; Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8m<sup>2</sup> sàn/người;

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2020 khoảng 27.793.832m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 268.780 căn, trong đó:

+ Diện tích nhà ở cải tạo, nâng cấp khoảng 6.948.458m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 25%;

+ Diện tích nhà xây dựng mới khoảng 20.845.374m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 75% (Nhà ở xã hội chiếm khoảng 14,4%, nhà ở thương mại khoảng 14,12%, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây khoảng 56,46%, nhà ở tái định cư khoảng 6,83%, nhà ở công vụ 0,02%);

- Khoảng 80% số học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề có nhu cầu được thuê nhà ở xã hội; 70% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội được đáp ứng;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt 75%, tại nông thôn đạt 65%; hoàn thành việc xóa bỏ nhà ở đơn sơ;

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở tại các đô thị: Thành phố Thanh Hóa đạt trên 30%, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn và Khu kinh tế Nghi Sơn đạt trên 20% tổng số đơn vị nhà ở được xây mới;

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại; thực hiện việc quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội.

### **2.2. Giai đoạn 2020 - 2030:**

- Diện tích nhà ở bình quân đạt 30m<sup>2</sup> sàn/người; trong đó: tại đô thị đạt 35,3m<sup>2</sup> sàn/người; nông thôn đạt 26,7m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12,0m<sup>2</sup> sàn/người.

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng 34.372.734m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 337.789 căn, trong đó: Diện tích nhà ở cải tạo, nâng cấp khoảng 6.874.547m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 20%; diện tích nhà xây dựng mới khoảng 27.498.735m<sup>2</sup> sàn, chiếm tỷ lệ 80% (Nhà ở xã hội về diện tích sàn chiếm khoảng 2,95%, nhà ở thương mại khoảng 22,45%, nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây khoảng 67,35%, nhà ở tái định cư khoảng 7,22%, nhà ở công vụ 0,04%).

- Nâng tỷ lệ nhà kiên cố ở khu vực đô thị và nông thôn đạt tỷ lệ 80÷90%.

### **3. Các giải pháp cơ bản để thực hiện Chương trình**

#### **3.1. Giải pháp quy hoạch, kiến trúc:**

- Nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch theo hướng hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường; tạo điều kiện tối đa để nhà đầu tư chủ động sáng tạo trong việc trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500. Các đồ án quy hoạch phải đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ theo hướng hiện đại, chú trọng đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu; có thiết kế đô thị, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Tăng cường rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội. Trong các đồ án quy hoạch phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển cho từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, xã hội, tái định cư...) với tỷ lệ hợp lý theo quy định pháp luật về nhà ở;

- Từng bước quy hoạch, sắp xếp lại sự bất hợp lý trong các khu dân cư cũ, đồng thời hình thành các khu dân cư mới có quy mô hợp lý để tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;

- Tăng cường quản lý đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới tại các đô thị từ loại 3 trở lên (thành phố Thanh Hóa, thị xã Sầm Sơn và thị xã Bỉm Sơn), yêu cầu chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Đối với các khu trung tâm tại các đô thị như thành phố Thanh Hóa, thị xã Sầm Sơn và thị xã Bỉm Sơn và Khu kinh tế Nghi Sơn, ưu tiên quy hoạch phát triển loại hình nhà chung cư nhằm tiết kiệm được quỹ đất, phù hợp với xu hướng phát triển của các đô thị hiện đại;

- Tổ chức rà soát lại quy hoạch các khu công nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không còn quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia, nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch hoặc bổ sung quy hoạch một phần đất gần khu công nghiệp để xây dựng nhà ở cho các đối tượng trên;

- Đối với khu vực nông thôn, quy hoạch khu dân cư phải tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới, đảm bảo gắn với văn hóa vùng miền; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải được đầu tư đồng bộ nhằm đảm bảo chỗ ở chất lượng, tiện nghi trong sinh hoạt của người dân;

- Đầu tư nghiên cứu, phổ biến rộng rãi các mẫu nhà ở tại các đô thị và vùng nông thôn, phù hợp với chức năng, tính chất và điều kiện tự nhiên, khí hậu, văn hóa, phong tục tập quán của từng vùng miền, đảm bảo tiện ích, an toàn trong sử dụng, tiết kiệm chi phí đầu tư, ứng phó với biến đổi khí hậu; tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở;

- Rà soát, bổ sung, lập thiết kế đô thị và quản lý đầu tư xây dựng nhà ở đối với các tuyến phố chính trong đô thị, nhất là tại khu vực trung tâm đô thị.

### **3.2. Giải pháp về đất ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**

#### *a) Giải pháp về đất ở:*

- Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng kế hoạch thu hồi đất hàng năm để tổ chức thực hiện;

- Rà soát quy hoạch sử dụng đất những khu vực sản xuất kinh doanh nhưng kém hiệu quả, có khả năng hình thành phát triển khu dân cư, để điều chỉnh quy hoạch sang đất ở, chú trọng đất ở để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, sau khi được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất ở;

- Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để các tổ chức, hộ gia đình xây dựng nhà ở theo các quy hoạch đã được duyệt.

#### *b) Giải pháp về hệ thống công trình hạ tầng:*

- Đối với các dự án khu đô thị mới phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, đáp ứng được yêu cầu sử dụng hiện tại và tương lai, trong đó phải ngầm hóa 100% các hệ thống kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,...);

- Xây dựng kế hoạch cụ thể cho từng khu vực để từng bước cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các khu đô thị, khu dân cư cũ, đồng thời kết nối đồng bộ với các khu đô thị được đầu tư mới;

- Đối với khu vực nông thôn, dùng một phần vốn ngân sách nhà nước và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác, phối hợp với Chương trình xây dựng nông thôn mới, từng bước đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### **3.3. Giải pháp về cơ chế chính sách, vốn đầu tư**

#### *a) Giải pháp về cơ chế chính sách:*

- Ban hành cơ chế chính sách hỗ trợ nhà đầu tư đầu tư các dự án nhà ở xã hội như: hỗ trợ về đầu tư hạ tầng trong phạm vi dự án, thiết kế mẫu, kinh phí quản lý dự án, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng;

- Nghiên cứu thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở để hỗ trợ nhà đầu tư tham gia lĩnh vực nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

#### *b) Giải pháp về nguồn vốn:*

- Nguồn vốn từ ngân sách nhà nước:

+ Vốn ngân sách trung ương hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội theo các chương trình của chính phủ;

+ Nguồn vốn thu được từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đối với dự án có qui mô dưới 10ha chuyển giao bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất ở 20% dành cho nhà ở xã hội, nguồn vốn tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, nguồn vốn thu được từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tất cả các nguồn vốn này tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội, nhà ở công vụ.

- Nguồn vốn từ doanh nghiệp gồm có: Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay của các tổ chức tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh với các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai... Nguồn vốn này chủ yếu tập trung đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, thuê mua.

- Nguồn vốn tự có của dân cư: Nguồn vốn này chủ yếu là vốn tự có và vốn vay từ các tổ chức tín dụng, vốn huy động từ cộng đồng chủ yếu để đầu tư xây dựng mới và cải tạo sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu, sinh hoạt và sinh sống của người dân.

### **3.4. Giải pháp về khoa học công nghệ**

Xây dựng chính sách khuyến khích các nhà đầu tư áp dụng các loại 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, rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Khuyến khích các thành phần tham gia xây dựng nhà ở sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và vật liệu địa phương.

### **3.5. Giải pháp thị trường bất động sản**

- Khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, các đối tượng được mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ ngân hàng chính sách;

- Thiết kế nhà ở xã hội đa dạng với nhiều loại diện tích, để đáp ứng cho các đối tượng có nhu cầu với điều kiện kinh tế khác nhau có thể mua được;

- Quản lý các giao dịch bất động sản thực hiện qua sàn giao dịch để công khai, minh bạch, tạo điều kiện các đối tượng có nhu cầu có thể tiếp cận được;

- Rà soát, nghiên cứu rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục hành chính như: lựa chọn nhà đầu tư, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng các dự án; tạo điều kiện cho các nhà đầu tư sớm hoàn thành dự án và đưa sản phẩm ra thị



trường đáp ứng cho người có nhu cầu.

### **3.6. Giải pháp phát triển nhà ở xã hội**

*a) Giải pháp về nhà ở cho cán bộ, công chức viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân:*

- Sử dụng vốn ngân sách tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ cho các đối tượng, gồm: Cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, các đối tượng thuộc cơ quan Đảng, đoàn thể hưởng lương từ ngân sách, các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác;

- Quy hoạch xây dựng các loại nhà ở này là loại nhà chung cư, tập trung vào các đô thị chính là Thành phố Thanh Hóa, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Sầm Sơn, Khu kinh tế Nghi Sơn. Ngoài ra, các khu vực khác có thể đầu tư xây dựng nhà liền kề thấp tầng với diện tích đất xây dựng dưới 70m<sup>2</sup> để phù hợp với nhu cầu sử dụng của người dân;

- Nghiên cứu mua lại các căn hộ từ các dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước;

- Thực hiện các cơ chế hỗ trợ, tạo điều kiện để các doanh nghiệp, cá nhân tiếp cận với nguồn vốn vay ưu đãi của Chính phủ, các chính sách ưu đãi của Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Khuyến khích các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới xây dựng nhà ở xã hội trong quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hạ tầng mà chủ đầu tư phải dành ra theo quy định để xây dựng nhà ở xã hội.

*b) Giải pháp về nhà ở công nhân:*

- Xây dựng cơ chế chính sách để hỗ trợ một phần nguồn vốn ngân sách đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở công nhân để các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp xây dựng nhà ở cho công nhân của doanh nghiệp;

- Đối các dự án đầu tư khu công nghiệp, khi lập thủ tục xin chấp thuận đầu tư trình UBND tỉnh chấp thuận, yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần đất thuộc dự án để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân hoặc quy hoạch một lô đất khác tương tự;

- Xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất đai, thuế, tín dụng để kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để cho công nhân thuê.

*c) Giải pháp về nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn, người có công với cách mạng:*

- Tiếp tục thực hiện có hiệu quả Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở

theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2 (theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ), Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng xây dựng nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, các tổ chức, cá nhân quyên góp ủng hộ các hộ nghèo khu vực nông thôn, người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

*d) Giải pháp về nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:*

- Khuyến khích các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua;

- Dùng quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại để kêu gọi đầu tư nhà ở cho các đối tượng trên;

- Tạo điều kiện về đất đai, thuế suất, hỗ trợ các doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn vay ưu đãi từ các ngân hàng nhà nước để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở này;

- Hỗ trợ cho người thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận với nguồn vốn vay hỗ trợ nhà ở của Chính phủ, Ngân hàng Chính sách nhằm tạo điều kiện cho người thu nhập thấp tại đô thị có nhà ở khang trang, ổn định.

*đ) Giải pháp về nhà ở học sinh, sinh viên:*

- Kêu gọi các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, cá nhân có quỹ đất thuộc sở hữu của mình phù hợp với quy hoạch, xây dựng ký túc xá cho các học sinh, sinh viên thuê;

- Đối với các dự án trường đại học, trung cấp,... khi lập và phê duyệt phải lồng ghép các ký túc xá cho học sinh, sinh viên;

- Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện và có chế độ ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân dành quỹ đất ở phù hợp quy hoạch, để xây dựng nhà ở đạt tiêu chuẩn theo quy định cho các đối tượng sinh viên thuê.

*e) Giải pháp về nhà ở tái định cư:*

- Dùng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng chung cư tái định cư đối với địa bàn thành phố Thanh Hóa để bố trí cho các đối tượng được tái định cư;

- Dùng vốn ngân sách để mua lại các căn hộ trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư;

- Nghiên cứu xây dựng Đề án nhà ở tái định cư giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Lồng ghép quy hoạch các khu tái định cư vào quy hoạch phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để được hưởng các lợi ích, tiện nghi từ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Quy hoạch các khu nhà ở tái định cư tại các khu vực nông thôn với diện tích đất, nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế và hoạt động, sinh sống, phong tục, tập quán của người dân được bố trí tái định cư.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao UBND tỉnh căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành và Nghị quyết này tổ chức thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XVII, kỳ họp thứ 1 thông qua ngày tháng 7 năm 2016./.

### **Nơi nhận:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ, Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản- BTP;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực HĐND tỉnh,
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh,
- VP Tỉnh ủy, VP UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, TH.

**CHỦ TỊCH**

**Trịnh Văn Chiến**

Số: 799 /STP -XDVB  
V/v thẩm định văn bản

Thanh Hóa, ngày 24 tháng 06 năm 2016

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 3147/SXD-KVĐT ngày 20/6/2016 của Sở Xây dựng về việc tham vấn ý kiến dự thảo Nghị quyết và Quyết định ban hành Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, tầm nhìn 2030 để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi ban hành, căn cứ Luật nhà ở 2014 và các quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

**1. Đối với dự thảo Nghị quyết:**

**a. Về thẩm quyền ban hành:**

Tại Khoản 1 điều 15 Luật nhà ở quy định: “Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt”

Căn cứ quy định trên Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành “Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030” là đúng thẩm quyền.

**b. Về nội dung:**

Dự thảo đã cụ thể được mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể, nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chương trình, Sở Tư pháp thống nhất.

**c. Về thể thức và kỹ thuật bày văn bản:**

Dự thảo đã đảm bảo các quy định của pháp luật về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản.

**2. Đối với dự thảo Quyết định:**

Sở Tư pháp sẽ có ý kiến khi Nghị quyết được HĐND tỉnh thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: XDVB- VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Đình Sơn