

PHỤ LỤC

Một số nội dung chủ yếu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

1. Quan điểm phát triển nhà ở

a) Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Bình Định đến năm 2035 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bình Định đến năm 2035; góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

c) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Đến năm 2025

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 29,0 m²/người (trong đó: đô thị 30,0 m²/người; nông thôn 28,2 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 11.194.560 m² sàn. Trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 3.000.000 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: 808.980 m² sàn;

+ Nhà ở công vụ: 1.470 m² sàn;

+ Nhà ở riêng lẻ người dân tự xây: 7.384.110 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Cơ bản tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 99,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ xuống 0,5%.

b) Giai đoạn 2026-2030

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 32,0 m²/người (trong đó: đô thị 33,0 m²/người; nông thôn 31,1 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 8.175.300 m² sàn. Trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 2.500.000 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: 745.000 m² sàn;

+ Nhà ở công vụ: 1.400 m² sàn;

+ Nhà ở riêng lẻ người dân tự xây: 4.928.900 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Cơ bản đến năm 2030, toàn tỉnh không còn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

c) Giai đoạn 2031-2035

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2035 đạt 35,0 m²/người (trong đó: đô thị 36,0 m²/người; nông thôn 34,1 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 14 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm 9.410.650 m² sàn. Trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 2.500.000 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: 1.075.000 m² sàn;

+ Nhà ở công vụ: 1.400 m² sàn;

+ Nhà ở riêng lẻ người dân tự xây: 5.834.250 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Đến năm 2035, toàn tỉnh không có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

3. Nhu cầu về đất để phát triển nhà ở

a) Diện tích đất phát triển nhà ở đến năm 2025 khoảng 1.142,3 ha. Trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 659,7 ha; diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 61,9 ha; diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,1 ha; diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ hộ gia đình tự xây khoảng 420,7 ha.

b) Diện tích đất phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 khoảng 885,5 ha. Trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 549,7 ha; diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 54,0 ha; diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,1 ha; diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ hộ gia đình tự xây khoảng 281,7 ha.

c) Diện tích đất phát triển nhà ở giai đoạn 2031-2035 khoảng 958,9 ha. Trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 549,7

ha; diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 75,7 ha; diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,1ha; diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ hộ gia đình tự xây khoảng 333,4ha.

4. Phương hướng phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở theo khu vực, phù hợp với Quy hoạch vùng tỉnh

- Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kết cấu 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 tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, đô thị Hoài Nhơn và Tây Sơn; cải tạo, nâng cao chất lượng 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.

- Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn: Phát triển nhà ở theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng sau đó chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc – quy hoạch được phê duyệt; bảo tồn và phát huy không gian kiến trúc đối với các làng quê có bản sắc riêng.

b) Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở

- Nhà ở thương mại: 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.

- 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 trên địa bàn 04 đô thị lớn của tỉnh gồm thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, thị trấn Bồng Sơn, thị trấn Phú Phong; 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; Nhà nước đầu tư nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách dành để cho thuê; các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở tại các quỹ đất trong các khu công nghiệp để bố trí cho công nhân thuê.

- Nhà ở công vụ: Theo nhu cầu về nhà ở công vụ, các cơ quan, đơn vị có cán bộ, công chức đảm bảo đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ báo cáo cụ thể về Sở Xây dựng để đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định theo kế hoạch hàng năm và 05 năm.

- 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; phát triển nhà ở xã hội dành để ưu tiên bán, cho thuê, cho thuê mua để tái định

cur 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.

- Nhà trọ do người dân tự xây: Khuyến khích các hộ dân có điều kiện sử dụng nhà ở sẵn có hoặc xây dựng nhà ở để cho thuê nhà trọ phục vụ chủ yếu các đối tượng có nhu cầu thuê nhà ở trong thời gian ngắn; khuyến khích phát triển nhà ở chung cư thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê đối với những trường hợp đặc biệt khó khăn, không thể tạo lập được nhà ở, không có khả năng kinh tế mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Một số giải pháp chính để thực hiện Chương trình

a) Giải pháp về đất đai

Sử dụng quỹ đất để phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, nhất là quỹ đất để bố trí tái định cư và xây dựng nhà ở xã hội.

b) Quản lý quy hoạch - kiến trúc

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu;

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc; đối với các khu vực nông thôn phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn;

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

c) Giải pháp về chính sách tài chính – tín dụng

- Nguồn vốn Nhà nước: Đảm bảo cân đối vốn ngân sách nhà nước từ nguồn đầu giá quyền sử dụng đất tối thiểu 3%/năm từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện nơi có dự án nhà ở xã hội và nguồn vốn từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha do các chủ đầu tư lựa chọn hình thức nộp tiền để hỗ trợ và phát triển nhà ở xã hội; ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội Bình Định để ưu tiên cho các đối tượng thuộc diện thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường đất ở được vay để thuê, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: 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 xã hội và nhà ở thương mại.

d) Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

- Đối với đối tượng người có công cách mạng: Tiếp tục hỗ trợ về nhà ở theo cơ chế chính sách của Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ bằng nguồn vốn ngân sách tỉnh, huyện và các nguồn vốn hỗ trợ, huy động hợp pháp khác.

- Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào nghèo dân tộc thiểu số): Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng 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 như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

- Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng: Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế – xã hội, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế – xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

đ) Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm để làm căn cứ quản lý, điều hành việc phát triển nhà ở.

- Có cơ chế ưu đãi đầu tư trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư.

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước về nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Xây dựng quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, đặc biệt là chung cư nhà ở xã hội./.