

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên
giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

*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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 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 Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ bổ sung điều chỉnh Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm
2015 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 việc 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 sửa đổi, bổ sung một số điều 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 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia
đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;*

*Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 19 tháng 5 năm 2021 của
Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên thông qua Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1496/TTr-SXD
ngày 31 tháng 5 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 với các nội dung như sau:

I. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở

1. Quan điểm, định hướng chung

- Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, chú trọng kết nối liên kết vùng, nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương; phát triển đa dạng các loại hình 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 thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng và mang bản sắc văn hóa truyền thống vùng miền theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, 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 và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho thuê. Đồng thời phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương.

- Tiếp tục nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng đối với các đô thị hiện hữu. Xây dựng các dự án nhà ở, khu đô thị trọng điểm, chất lượng cao tại các địa phương có nhiều tiềm năng, lợi thế, tạo động lực phát triển, kết nối giữa khu vực trung tâm và các địa phương lân cận; trong đó tập trung đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở tại khu vực đô thị, các khu công nghiệp, các vùng sản xuất sản phẩm nông, lâm nghiệp hàng hóa chủ lực và các khu chức năng gắn với việc phát triển nông thôn mới.

2. Định hướng phát triển cụ thể theo từng khu vực

2.1. Khu vực phía Nam và đường vành đai V (thành phố Thái Nguyên - thành phố Sông Công - thị xã Phổ Yên - huyện Phú Bình) - vùng đô thị hóa, công nghiệp và dịch vụ

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên theo hướng đô thị thông minh, phát triển nhà ở theo hướng văn minh hiện đại, có bản sắc, tiết kiệm năng lượng, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, 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 (đặc biệt đối với thành phố Thái Nguyên); hạn chế việc phân lô bán nền tại các dự án.

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân trong khu công nghiệp theo mô hình tập trung.

- Phát triển các khu đô thị, dự án nhà ở bám dọc theo tuyến đường giao thông quan trọng sẽ hình thành trong giai đoạn 2021 - 2030.

- Nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị.

2.2. Khu vực phía Tây Bắc (huyện Phú Lương - huyện Định Hóa - huyện Đại Từ) - vùng công nghiệp (chế biến chè, khai khoáng...), dịch vụ du lịch và nông nghiệp

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở tại khu vực đô thị theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực.

- Phát triển nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái khu vực An toàn khu Việt Bắc - ATK, khu di tích Đền Đuổm, hướng tới phong cách kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

2.3. Khu vực phía Đông Bắc (huyện Võ Nhai - huyện Đông Hy) - vùng nông, lâm nghiệp và công nghiệp khai khoáng.

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị theo mô hình khu đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực.

- Quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại các mỏ khai thác, chế biến khoáng sản, người lao động làm việc trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông, lâm nghiệp.

II. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030

1. Giai đoạn 2021 - 2025

1.1. Về diện tích nhà ở:

- Phấn đấu đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 29,5m² sàn/người; khu vực đô thị là 35m² sàn/người, khu vực nông thôn là 25,8m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 6.562.256m², tương ứng với tổng số căn hộ hoàn thành là 51.495 căn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị: Diện tích sàn là 2.279.059m² với số căn hộ là 15.194 căn.

- + Nhà ở xã hội: Diện tích sàn là 121.900m² với số căn hộ là 1.741 căn.
- + Nhà ở tái định cư: Diện tích sàn là 976.881m² với số căn hộ là 8.141 căn.
- + Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích sàn là 3.184.416m² với số căn hộ là 26.419 căn.

1.2. Nguồn vốn để phát triển nhà ở:

Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 46.605 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn của doanh nghiệp là 20.163 tỷ đồng.
- Vốn của người dân là 26.442 tỷ đồng.

1.3. Nhu cầu về diện tích đất:

Tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở là 7.426,2ha, trong đó:

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở thương mại là 6.266,2ha.
- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội là 380,3ha.
- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở tái định cư là 779,7ha.

2. Giai đoạn 2026 - 2030

2.1. Mục tiêu về diện tích nhà ở:

- Phân đầu đến năm 2030 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 34,4m² sàn/người; khu vực đô thị là 36,5m² sàn/người, khu vực nông thôn là 32,7m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 8.788.734m², tương ứng với tổng số căn hộ hoàn thành là 69.517 căn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị: Diện tích sàn là 2.784.966m² với số căn hộ là 18.566 căn.

+ Nhà ở xã hội: Diện tích sàn là 154.500m² với số căn hộ là 2.207 căn.

+ Nhà ở tái định cư: Diện tích sàn là 1.140.581m² với số căn hộ là 9.505 căn.

+ Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích sàn là 4.708.687m² với số căn hộ là 39.239 căn.

2.2. Nguồn vốn để phát triển nhà ở:

Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 75.343 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn của doanh nghiệp là 18.350 tỷ đồng.
- Vốn của người dân là 56.993 tỷ đồng.

2.3. Nhu cầu về diện tích đất:

Tổng nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở là 8.386,5ha, trong đó:

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở thương mại là 7.009,2ha.
- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội là 527,8ha.
- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở tái định cư là 849,5ha.

III. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2040

1. Tiếp tục kế thừa các định hướng phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2030, bảo đảm việc phát triển nhà ở đồng bộ, bền vững theo từng thời kỳ, phù hợp với tiềm năng, lợi thế, nội lực của tỉnh và khả năng huy động các nguồn lực bên ngoài; lấy phát triển nhà ở làm động lực phát triển kinh tế - xã hội của toàn tỉnh.

2. Phát triển nhà ở gắn với phát triển hệ thống đô thị, đồng bộ, hiện đại, tiên tiến, giàu bản sắc văn hóa vùng miền. Đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị lồng ghép với chương trình Quốc gia chống biến đổi khí hậu, Chiến lược Quốc gia về tăng trưởng xanh, nhằm cải thiện môi trường đô thị trên địa bàn tỉnh.

3. Phát triển nhà ở phấn đấu đủ về số lượng, đảm bảo tăng chất lượng, tiện nghi và thẩm mỹ; thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn với khu vực thành thị.

4. Tiếp tục đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở.

5. Nghiên cứu, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư để tiết kiệm diện tích sử dụng đất nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng cao, phù hợp với lối sống hiện đại của người dân.

6. Tiếp tục nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng đối với các đô thị hiện hữu. Xây dựng các dự án nhà ở, khu đô thị trọng điểm, chất lượng cao tại các địa phương có nhiều tiềm năng, lợi thế, tạo động lực phát triển, kết nối giữa khu vực trung tâm và các địa phương lân cận; trong đó tập trung đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở tại khu vực đô thị, các khu công nghiệp, các vùng sản xuất sản phẩm nông, lâm nghiệp hàng hóa chủ lực và các khu chức năng gắn với việc phát triển nông thôn mới.

7. Ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ mới vào phát triển nhà ở và bất động sản trên địa bàn.

IV. Các giải pháp thực hiện Chương trình

1. Giải pháp chung

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ của tỉnh.

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giải pháp về đất 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 và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên), nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị thuộc các khu vực đô thị từ loại III trở lên, hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

- Quy định cụ thể những khu vực đô thị, khu vực nông thôn được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai.

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

- Đa dạng hóa các nguồn vốn để đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị.

- Tiếp tục 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; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các công trình nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng là cán bộ công chức, viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Thí điểm các cơ chế cho phép các dự án nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê được đóng tiền sử dụng đất theo từng năm để giảm áp lực tài chính cho chủ đầu tư.

- 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, các khu đô thị mới, đặc biệt là nhà ở xã hội.

- Nghiên cứu thí điểm cơ chế quy định doanh nghiệp có sử dụng lao động trong các khu công nghiệp phải đóng góp lợi tức để tạo lập quỹ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn.

- Lồng ghép vào trong các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Trung ương để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của các chương trình mục tiêu.

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

4.1. Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

- Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình văn hóa, thể thao và dịch vụ công cộng.

- Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp.

- Xây dựng Đề án phát triển nhà ở xã hội của tỉnh theo từng giai đoạn để từ đó đặt ra mục tiêu, định hướng và thu hút đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở. Các dự án phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo đồng bộ hệ thống nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu và các công trình dịch vụ tiện ích, văn hóa, thể thao,...

4.2. Đối với đối tượng người có công cách mạng

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

4.3. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

4.4. 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, công đoàn, 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.

4.5. Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

5. Các nhóm giải pháp khác

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

- Về hoàn thiện thể chế, chính sách: Tiếp tục rà soát, tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai,... nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp. Đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị.

- Về nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước: tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng và các địa phương đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

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

- Giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục hành chính để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở; tiếp tục nghiên cứu đơn giản hóa, cắt giảm thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản,... Cải cách thủ tục hành chính đáp ứng yêu cầu cách mạng công nghệ 4.0.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát công tác phát triển nhà ở, đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi, các chủ đầu tư không triển khai hoặc triển khai chậm dự án nhà ở theo tiến độ đã phê duyệt.

5.3. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Tăng cường tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và tiếp cận với cuộc sống đô thị; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham khảo trong việc xây dựng nhà ở, đảm bảo thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ thu nhập thấp khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

5.4. Giải pháp về quy hoạch

- Xác định địa bàn các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; quy định về quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho khu vực mới phát triển, các khu vực bảo tồn để cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị. Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan (thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thị xã Phổ Yên): chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình; khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh

tại các dự án phát triển nhà ở. Tiến hành lập quy hoạch phân khu, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương.

- Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

- Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tạo quỹ đất mới để thu hút các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp như: Thành phố Sông Công, thành phố Thái Nguyên, thị xã Phổ Yên, huyện Phú Bình.

5.5. Giải pháp về kiến trúc nhà ở

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 biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở. Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ.

5.6. Giải pháp về khoa học công nghệ

Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở; công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, thị xã trong từng thời kỳ và hằng năm để triển khai thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố, thị xã và các sở, ngành liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trình UBND tỉnh phê duyệt; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình với UBND tỉnh, Bộ Xây dựng theo định kỳ và đột xuất khi có yêu cầu.

- Công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở.

2. Các sở, ban, ngành

Các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Ngân hàng nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Thái Nguyên thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao.

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

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, 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 xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hằng năm.

- Rà soát, đăng ký danh mục các dự án đảm bảo phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, gửi Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hằng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

- Chủ trì trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu 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. Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Đầu tư xây dựng các dự án tuân thủ theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch.

- 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 đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *sm*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, CNN&XD, KT, KGVX. *sm*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trịnh Việt Hùng