

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	5
1. Sự cần thiết	5
2. Căn cứ để xây dựng Chương trình	6
3. Phạm vi nghiên cứu và yêu cầu	6
3.1. Phạm vi nghiên cứu.....	6
3.2. Yêu cầu.....	6
4. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu	7
4.1. Nguồn số liệu	7
4.2. Phương pháp nghiên cứu.....	7
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH SƠN LA	9
1. Đặc điểm tự nhiên	9
1.1. Vị trí địa lý	9
1.2. Đặc điểm địa hình	9
1.3. Đặc điểm khí hậu.....	10
1.4. Đất đai	10
2. Đặc điểm xã hội	11
2.1. Đơn vị hành chính	11
2.2. Đặc điểm dân số và phân bố dân cư.....	11
3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển	12
4. Hệ thống quy hoạch và các nội dung phát triển đô thị tác động tới phát triển nhà ở	12
4.1. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh	13
4.2. Nội dung, định hướng phát triển đô thị tác động tới phát triển nhà ở	13
CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	15
1. Phân tích, đánh giá thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	15
1.1. Quá trình phát triển nhà ở của tỉnh.....	15
1.2. Hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	17

1.3. Thực trạng về kiến trúc nhà ở tại đô thị và nông thôn	19
1.4. Thực trạng chung về nhà ở.....	20
1.5. Thực trạng nhà ở của các đối tượng xã hội.....	23
1.6. Thực trạng công tác phát triển nhà ở.....	25
1.7. Thực trạng công tác quản lý nhà ở	28
1.8. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở	30
2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 25/12/2015.....	31
2.1. Kết quả đạt được	31
2.2. Những tồn tại.....	33
2.3. Nguyên nhân	33
CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH SƠN LA GIAI ĐOẠN 2021-2025, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030.....	37
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh.....	37
1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh	37
1.2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở.....	37
1.3. Cơ sở tính toán	37
2. Dự báo nhu cầu nhà ở	39
2.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại	39
2.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội.....	40
2.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ.....	42
2.4. Nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư	42
2.5. Nhu cầu về nhà ở theo chương trình mục tiêu	42
3. Dự báo nhu cầu nhà ở của từng đơn vị hành chính.....	43
CHƯƠNG IV: NHỮNG NỘI DUNG LẬP CHƯƠNG TRÌNH.....	46
1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở.....	46
1.1. Quan điểm phát triển nhà ở	46
1.2. Định hướng phát triển nhà ở	46
2. Mục tiêu phát triển nhà ở	48

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025	49
2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030	49
3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở.....	49
3.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm.....	49
3.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người	50
3.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.....	51
3.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở	51
3.5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở	52
3.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở	53
4. Các giải pháp thực hiện	56
4.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách.....	56
4.2. Giải pháp về đất đai.....	56
4.3. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc.....	56
4.4. Giải pháp về tài chính – tín dụng và thuế	57
4.5. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở.....	58
4.6. Giải pháp về khoa học, công nghệ	58
4.7. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.....	59
4.8. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở.....	59
4.9. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội	59
4.10. Giải pháp tuyên truyền, vận động	60
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	61
1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành	61
1.1. Sở Xây dựng.....	61
1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường	62
1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	62
1.4. Sở Tài chính	62
1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	62
1.6. Sở Nội vụ.....	63

1.7. Sở Giao thông - Vận tải.....	63
1.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La.....	63
1.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Sơn La.....	63
1.10. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể	63
2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.....	63
KẾT LUẬN	65
KIẾN NGHỊ	66
1. Kiến nghị với Chính phủ.....	66
2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng.....	66
PHỤ LỤC	67
PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NĂM 2019	68
PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG NHÀ TRỌ CHO THUÊ.....	70
PHỤ LỤC 3: HIỆN TRẠNG VÀ DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	72
PHỤ LỤC 4: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐÃ CÓ QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ	74

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết

Cũng như các quốc gia trên thế giới dành sự quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua các chính sách cụ thể, tại Việt Nam, Đảng và Nhà nước ta đã nhận thức rõ vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, từ đó khẳng định: “phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế – xã hội”.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, UBND tỉnh đã sớm chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và phê duyệt tại Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 25/12/2015. Chương trình được lập tại thời điểm đó đã cơ bản cập nhật được một số quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở được đề xuất phù hợp với điều kiện thực tế và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội được đưa ra cùng thời điểm.

Trải qua 05 năm thực hiện, đến nay, nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh đã có sự phát triển mạnh mẽ về nhà ở. Nhiều dự án phát triển nhà ở đã được đề xuất nghiên cứu thực; nhà ở do người dân tự xây dựng tại một số khu vực có xu hướng tăng cao cả về số lượng và chất lượng; nhu cầu nhà ở xã hội tại khu vực đô thị tăng mạnh do sự phát triển của lực lượng lao động và sự gia tăng của nhóm đối tượng người thu nhập thấp khu vực đô thị. Bên cạnh một số khu vực có sự phát triển mạnh về nhà ở, một số khu vực khác tốc độ phát triển nhà ở còn chậm, chưa thể đạt mục tiêu đề ra.

Có thể kể đến nhiều nguyên nhân tác động tới phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, cụ thể như: phát triển kinh tế chưa đồng đều giữa các khu vực; kinh tế chung toàn tỉnh chưa có sự tăng trưởng đồng đều qua các năm; tốc độ đô thị hóa còn chậm; tình hình biến đổi khí hậu có diễn biến phức tạp, nhiều thiên tai, lũ lụt xảy ra trong những năm trở lại đây với mức độ gây thiệt hại lớn;....

Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải có sự nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn.

Đây là tiền đề để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; đề xuất được những vị trí

phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Như vậy, xây dựng mới Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 là hết sức cần thiết theo quy định của pháp luật, đồng thời đưa ra những dự báo và xác lập các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới.

2. Căn cứ để xây dựng Chương trình

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 624/QĐ-TTg ngày 08/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 31/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Sơn La đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025;

- Các văn bản quy phạm pháp luật, quy hoạch và kế hoạch khác có liên quan.

3. Phạm vi nghiên cứu và yêu cầu

3.1. Phạm vi nghiên cứu

Việc xây dựng chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La, cần phải thực hiện trên cơ sở rà soát lại toàn bộ nhu cầu về nhà ở toàn tỉnh, khu vực đô thị và nông thôn của từng đơn vị hành chính.

Tính toán, nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030. Trong đó, quan tâm nghiên cứu đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

3.2. Yêu cầu

- Đánh giá chính xác hiện trạng nhà ở và nhu cầu về nhà ở làm căn cứ để dự báo cho các giai đoạn tiếp theo;

- Phát triển mới nhà ở phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành;

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển Kinh tế - Xã hội của tỉnh;

- Nguồn vốn và quỹ đất phát triển nhà ở được dự báo phải đảm bảo có tính khả thi để áp dụng thực tế, phù hợp với các quy định của pháp luật, điều kiện và các định hướng phát triển Kinh tế - Xã hội.

4. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu

4.1. Nguồn số liệu

Thu thập, tổng hợp 4 nhóm số liệu:

- Chủ trương, chính sách, chỉ đạo của Đảng và nhà nước áp dụng cho lĩnh vực nhà ở tại tỉnh Sơn La.

- Số liệu từ tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009; số liệu điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2014; Số liệu tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019; số liệu điều tra mức sống, thu nhập; số liệu điều tra và báo cáo di cư; các tài liệu, số liệu, ấn phẩm thống kê khác từ Tổng Cục Thống kê, Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Long.

- Nguồn báo cáo của một số tổ chức nước ngoài như báo cáo nghiên cứu về nhà ở giá hợp lý của Ngân hàng Thế giới (World Bank); báo cáo nghiên cứu nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị tại Việt Nam do Viện Nhà ở và đất đai Hàn Quốc (LHI) thực hiện dưới sự tài trợ của Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA); có liên quan đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

- Số liệu thu thập qua điều tra, khảo sát tại 12 huyện, thành phố theo 2 đợt:

+ Đợt 1: ban hành hệ thống biểu mẫu khảo sát, biểu mẫu báo cáo gửi các huyện, thị xã, thành phố;

+ Đợt 2: khảo sát thực tế, phỏng vấn, sử dụng phương pháp chuyên gia để thu thập số liệu tại các huyện, thành phố.

4.2. Phương pháp nghiên cứu

Thực hiện phương pháp nghiên cứu lịch sử để phân tích quá trình phát triển nhà ở; phương pháp điều tra để thu thập số liệu cơ bản; phương pháp phỏng vấn các cán bộ phụ trách lĩnh vực nhà ở để làm rõ vấn đề xây dựng ở địa phương; phương pháp chuyên gia và phương pháp phân tích, tổng kết kinh nghiệm; phương pháp định lượng (phân tích hồi quy) và các phương pháp dự báo khoa học khác.

Cách thức triển khai thực hiện cụ thể như sau:

- Áp dụng phương pháp điều tra để xây dựng hệ thống biểu mẫu, khảo sát thu thập số liệu sơ cấp tại các huyện, thị xã, thành phố; các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, sử dụng phương pháp phỏng vấn với cán bộ phụ trách lĩnh vực nhà ở cấp huyện về tình hình cấp phép xây dựng khu vực đô thị và tình hình phát triển nhà ở của người dân tại khu vực nông thôn.

- Thực hiện tổng hợp số liệu, sử dụng phương pháp phân tích, tổng kết kinh nghiệm, phương pháp nghiên cứu lịch sử để phản ánh và đánh giá hiện trạng nhà ở.

- Sử dụng phương pháp định lượng, phân tích hồi quy nhu cầu nhà ở để dự báo nhu cầu nhà ở cho từng giai đoạn.

- Áp dụng các phương pháp dự báo khoa học để đưa ra các chỉ tiêu về nhà ở, quỹ đất và nguồn vốn đến năm 2025 và 2030, đảm bảo phù hợp với thực tế, phù hợp quy hoạch, kế hoạch, mục tiêu đã được phê duyệt.

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH SƠN LA

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Sơn La là tỉnh miền núi thuộc khu vực Tây Bắc bộ, có tọa độ địa lý: 20°00'39" - 22°00'02" vĩ độ Bắc và 10°30'11" - 10°50'02" kinh độ Đông. Tỉnh có đường biên giới quốc gia dài 250 km và 628 km chiều dài giáp ranh với các tỉnh khác.

Phía Bắc của tỉnh giáp với các tỉnh: Điện Biên, Lai Châu, Yên Bái; phía Đông giáp với các tỉnh: Phú Thọ, Hòa Bình; phía Tây giáp với tỉnh Điện Biên; phía Nam giáp với tỉnh Thanh Hóa và tỉnh Huaphanh (Lào); phía Tây Nam giáp tỉnh Luangprabang (Lào).

1.2. Đặc điểm địa hình

Sơn La nằm sâu trong lục địa, trên hai lưu vực sông lớn: Trung lưu sông Đà và thượng lưu sông Mã. Độ cao trung bình 600-700 m, cao nhất 2985m, thấp nhất 120m (so với mặt biển). Độ dốc địa hình tự nhiên trung bình từ 26-300, nghiêng dần từ Tây Bắc xuống Đông Nam theo hướng dòng chảy của Sông Đà và sông Mã.

Địa hình của tỉnh khá phức tạp, hiểm trở, bị chia cắt nhiều bởi những dãy núi cao và sông, suối. Do đặc điểm kiến tạo địa chất với các đứt gãy điển hình như: đứt gãy sông Đà, Nậm Pì đã tạo cho Sơn La nhiều địa hình đặc trưng vùng núi. Có địa thế hiểm trở, cát cứ, nhiều đỉnh núi cao xen kẽ các hẻm sâu, đất canh tác nhỏ hẹp, thế đất nghiêng và dốc dưới 250 chiếm tỷ lệ thấp, dưới 15%. Sơn La có 3 hệ thống núi chính chạy song song theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

Phía Đông Bắc có dãy Hoàng Liên Sơn là biên giới giữa hai tỉnh Sơn La và Yên Bái, hình thành lưu vực tả ngạn sông Đà.

Dọc theo biên giới Việt Lào ở phía Nam là hệ thống núi phía hữu ngạn sông Mã.

Hệ thống núi xen giữa lưu vực sông Đà và lưu vực sông Mã từ đỉnh Tà Con (Thuận Châu) qua Mai Sơn, Yên Châu, Mộc Châu. Giữa các dãy núi là các thung lũng đất đai thuận lợi cho phát triển nông nghiệp và hình thành các điểm dân cư tập trung

Tỉnh có hai cao nguyên Mộc Châu và Nà Sản - Sơn La nối tiếp nhau. Cao nguyên Mộc Châu ở độ cao 1.000-1.050m, diện tích trên 2 vạn ha chạy dọc theo 2

bên quốc lộ 6 từ Hòa Bình đến Yên Châu. Cao nguyên Nà Sản - Sơn La có độ cao 600-800m, diện tích gần 1,5 vạn ha chạy dọc theo 2 bên quốc lộ 6, từ Yên Châu đến đèo Pha Đin (Thuận Châu). Hai cao nguyên này tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển nhà ở hình thành các khu vực dân cư tập trung mật độ cao, có thể kể đến như thành phố Sơn La; thị trấn Hát Lót – huyện Mai Sơn; thị trấn Mộc Châu và thị trấn Nông trường – huyện Mộc Châu.

Do điều kiện địa hình đặc thù nên các tuyến giao thông chủ yếu chỉ kết nối đến khu vực trung tâm của các xã. Điều kiện giao thông còn hạn chế cộng thêm Sơn La không phải là vùng chủ động về sản xuất nguyên, vật liệu xây dựng dẫn tới chi phí vận chuyển lớn làm tăng giá thành nguyên, vật liệu để làm nhà ở, đặc biệt là tại những khu vực khó khăn về giao thông. Người dân ở các khu vực này thường chủ động tận dụng nguyên liệu tự nhiên sẵn có để làm nhà dẫn tới chất lượng nhà ở chưa cao.

1.3. Đặc điểm khí hậu

Sơn La chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng núi, mang tính chất lục địa với những đặc trưng khu Tây Bắc Việt Nam, một năm có hai mùa:

- Mùa đông từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau, thời tiết ít lạnh có tính ổn định và khô, lượng mưa không đáng kể;

- Mùa hè từ tháng 4 đến tháng 9 nóng ẩm, mưa nhiều.

Nhiệt độ trung bình năm là 20⁰c-22⁰c, nhiệt độ tối cao tuyệt đối 38⁰c (tháng 4, 5), nhiệt độ tối thấp tuyệt đối 0⁰c. Biên độ dao động nhiệt ngày đêm trung bình năm đạt sấp xỉ 10⁰c.

Lượng mưa năm trong tỉnh biến đổi từ 1.200 - 1.700mm và có xu hướng tăng dần từ Nam lên Bắc. Gần 80% tổng lượng mưa trong năm là vào mùa mưa; tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 7 và tháng 8, đạt từ 260 – 270 mm/tháng. Vào mùa khô, lượng mưa chỉ chiếm từ 20 - 25% tổng lượng mưa trong năm; hai tháng có lượng mưa là nhỏ nhất trong năm là tháng 12 và tháng 1. Số ngày mưa trung bình hàng năm ở Sơn La là 125 ngày/năm ít hơn so với các vùng khác ở (Lai Châu có tới 160 - 170 ngày mưa/năm).

Do sự phân bố không đều về lượng mưa và số ngày mưa trong năm nên nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh thường xảy ra lũ, lụt vào mùa mưa gây ảnh hưởng đến tính mạng và tài sản của người dân.

1.4. Đất đai

Sơn La có diện tích tự nhiên đứng thứ 5/64 tỉnh, thành phố. Trong đó, diện tích đất đang sử dụng chiếm 39,08%. Đất đai màu mỡ, tầng canh tác dày với nhiều

loại thổ nhưỡng cho phép phát triển nhiều loại cây trồng vật nuôi có giá trị kinh tế cao

Theo số liệu thống kê, diện tích tự nhiên toàn tỉnh của tỉnh Sơn La là 14.102,2 km². Trong đó, đất sản xuất nông nghiệp là : 364,8 km²; đất chuyên dùng là : 42,4 km²; đất ở là 8,6 km²; còn lại là các loại đất khác.

Với quy mô đất ở hiện hữu chỉ đạt 8,6 km² tương ứng với 8.600.000 m², ước tính ở mức cao với mỗi căn nhà xây dựng bình quân 2,5 tầng thì tổng diện tích sàn nhà ở chỉ đạt 21.500.000 m². Trong khi đó, theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở thì tổng diện tích sàn nhà ở năm 2019 của toàn tỉnh đạt 21.692.496 m². Điều này phản ánh thực trạng xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất, đặc biệt là ở khu vực nông thôn.

2. Đặc điểm xã hội

2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Sơn La có 12 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố và 11 huyện. Được phân chia thành 204 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 7 phường, 9 thị trấn và 188 xã. Trong đó thành phố Sơn La là đô thị tỉnh lỵ và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, thương mại và dịch vụ tổng hợp của tỉnh Sơn La, nằm cách Hà Nội 320 km.

BẢNG 1: CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
			Phường	Thị trấn	xã
1	TP. Sơn La	323,5	7		5
2	Huyện Bắc Yên	1.098,6		1	15
3	Huyện Mai Sơn	1.426,7		1	21
4	Huyện Mộc Châu	1.071,7		2	13
5	Huyện Mường La	1.425,4		1	15
6	Huyện Phù Yên	1.234,2		1	26
7	Huyện Quỳnh Nhai	1.056,0			11
8	Huyện Sông Mã	1.639,9		1	18
9	Huyện Sốp Cộp	1.473,4			8
10	Huyện Thuận Châu	1.533,4		1	28
11	Huyện Vân Hồ	982,9			14
12	Huyện Yên Châu	857,8		1	14

2.2. Đặc điểm dân số và phân bố dân cư

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, dân số toàn tỉnh đạt 1.248.815 người, trong đó, đô thị là 172.816 người và nông thôn là 1.075.554 người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 13,85%.

BẢNG 2: PHÂN BỐ DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA

TT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	TP. Sơn La	323,5	106.052	328
2	H. Mộc Châu	1.071,7	114.460	107
3	H. Mai Sơn	1.426,7	163.881	115
4	H. Vân Hồ	982,9	62.188	63
5	H. Yên Châu	857,8	79.295	92
6	H. Phù Yên	1.234,2	114.974	93
7	H. Bắc Yên	1.098,6	66.784	61
8	H. Mường La	1.425,4	99.534	70
9	H. Thuận Châu	1.533,4	172.763	113
10	H. Quỳnh Nhai	1.056,0	64.045	61
11	H. Sông Mã	1.639,9	154.224	94
12	H. Sốp Cộp	1.473,4	50.215	34
TOÀN TỈNH		14.123,5	1.248.415	88

Có thể thấy, mật độ dân cư trên địa bàn tỉnh tương đối thấp, chỉ đạt khoảng 88 người/km². Dân cư phân bố tập trung với mật độ cao tại các đơn vị hành chính là thành phố Sơn La và các huyện Mai Sơn, Thuận Châu, Mộc Châu, đây là các khu vực có địa hình bằng bằng thuận lợi cho phát triển nhà ở và thuận lợi về giao thông với tuyến Quốc Lộ 6 chạy qua.

Các đơn vị hành chính còn lại mức độ tập trung dân cư còn thấp. Riêng huyện Sốp Cộp được tách ra từ năm 2003 trên cơ sở 8 xã phía Nam của huyện Sông Mã với điều kiện địa hình núi cao, diện tích rừng lớn, lại có nhiều sông suối chia cắt, nên giao thông khá khó khăn dẫn tới mức độ thu hút dân cư thấp; mật độ dân số của huyện chỉ đạt 34 người/km².

3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) bình quân giai đoạn 2016-2020 đạt 6,18%/năm. Quy mô kinh tế tiếp tục tăng lên; tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm 2020 ước đạt 55.590 tỷ đồng, tăng 1,53 lần so với năm 2015, đứng thứ 5/14 tỉnh trung du và miền núi phía Bắc. GRDP bình quân đầu người năm 2020 ước đạt 43,9 triệu đồng/người/năm, tăng 13 triệu đồng so với năm 2015, vượt mục tiêu Nghị quyết Đại hội XIV đề ra.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực, theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, góp phần nâng cao chất lượng tăng trưởng: Chiếm tỷ trọng cao và tiếp tục đóng góp nhiều nhất cho nền kinh tế là khu vực dịch vụ tăng từ 37,2%/năm trong năm 2015 lên 39,2% trong năm 2020; khu vực công nghiệp – xây dựng tăng từ 29,9% trong năm 2015 lên 30,5% trong năm 2020; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm từ 25,3% trong năm 2015 xuống còn 23,3% trong năm 2020.

4. Hệ thống quy hoạch và các nội dung phát triển đô thị tác động tới phát triển nhà ở

4.1. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh

Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ mới phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 624/QĐ-TTg ngày 04/05/2020. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh hiện nay chủ yếu là hệ thống quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Trong những năm qua, công tác quy hoạch và phát triển đô thị của tỉnh Sơn La luôn được quan tâm, chú trọng và được thực hiện tương đối đầy đủ, phù hợp với thực tế điều kiện phát triển của Tỉnh và bám sát các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Các giải pháp đồng bộ đã được ban hành để tăng cường công tác quy hoạch, quản lý đô thị, từng bước phát triển hệ thống đô thị theo hướng mở rộng về quy mô, xây dựng và nâng cấp kết cấu hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh, chất lượng và diện mạo đô thị từng bước được thay đổi và nâng cao chất lượng.

Các quy hoạch chung xây dựng về cơ bản đã phủ kín trên toàn hệ thống đô thị hiện hữu. Tuy nhiên, khi triển khai thành các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, một số số đồ án quy hoạch các phân khu chức năng chưa đảm bảo tính khả thi, chưa phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị trong các giai đoạn tiếp theo. Để khắc phục tình trạng này, hiện UBND tỉnh đã giao cho Sở Xây dựng phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức rà soát, đánh giá lại các quy hoạch.

Trước mắt nhằm phục vụ cho việc thu hút đầu tư triển khai ngay các dự án thuộc Quy hoạch chi tiết Khu dân cư đầu tuyến tránh QL.6, Sở Xây dựng đang hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch trình UBND tỉnh phê duyệt trong năm 2020.

4.2. Nội dung, định hướng phát triển đô thị tác động tới phát triển nhà ở

Theo định hướng phát triển đô thị đến năm 2025, tỉnh thực hiện nâng cấp và công nhận mới các đô thị cụ thể như sau:

BẢNG 3: LỘ TRÌNH PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA ĐẾN NĂM 2020, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2025

STT	Tên đô thị	Loại đô thị	
		Năm 2020	Đến năm 2025
Các đô thị hiện hữu			
1	Thành phố Sơn La	II	II
2	Thị trấn Hát Lót	IV	IV
3	Thị trấn Mộc Châu	IV	IV
4	Thị trấn Nông Trường	IV	IV
5	Thị trấn Phù Yên	V	IV
6	Thị trấn Sông Mã	V	IV
7	Thị trấn Ít Ong	V	IV

8	Thị trấn Thuận Châu	V	IV
9	Thị trấn Yên Châu	V	V
10	Thị trấn Bắc Yên	V	V
11	Khu trung tâm hành chính huyện Sốp Cộp	V	V
12	Khu trung tâm hành chính huyện Quỳnh Nhai	V	V
Các đô thị dự kiến hình thành			
13	Đô thị Vân Hồ		V
14	Đô thị Gia Phù		V
15	Đô thị Phiêng Khoài		V
16	Đô thị Tông Lạnh		V
17	Đô thị Chiềng Khương		V
18	Đô thị Chiềng Sơn		V
19	Đô thị Mường Bú		V

Công tác phát triển nhà ở tại khu vực đô thị phải đảm bảo các chỉ tiêu về phát triển đô thị, cụ thể:

- Đến năm 2020:

+ Đối với đô thị loại V, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 20,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 80%.

+ Đối với đô thị loại IV, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 22,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 100%.

+ Đối với đô thị loại II, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 27,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 98%.

- Đến năm 2025:

+ Đối với đô thị loại V, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 20,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 80%.

+ Đối với đô thị loại IV hiện hữu là thị trấn Mộc Châu, thị trấn Nông trường và thị trấn Hát Lót, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 26,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 100%.

+ Đối với đô thị loại IV mới được nâng cấp trong giai đoạn này, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 26,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 90%.

+ Đối với đô thị loại II, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 28,5 m² sàn/người; tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố đạt 99%.

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Phân tích, đánh giá thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1.1. Quá trình phát triển nhà ở của tỉnh

Năm 1975, sau khi miền Nam hoàn toàn giải phóng, đất nước bước sang thời kỳ mới. Thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IV năm 1976, lần thứ V năm 1980; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Sơn La lần thứ IV năm 1976, lần thứ V năm 1977, lần thứ VI năm 1980 và lần thứ VII năm 1983; sau 10 năm phấn đấu, tỉnh Sơn La đã giành được nhiều thành tựu quan trọng.

Sau khi sát nhập lại hai huyện Phù Yên và Bắc Yên trên cơ sở Nghị quyết của Quốc hội khóa V, kỳ họp thứ 2 về giải thể Khu tự trị Tây Bắc, tỉnh đã tiến hành thành lập, giải thể, sát nhập và điều chỉnh địa giới hành chính cấp huyện; đổi tên một số xã, phường, thị trấn; đồng thời gắn liền với việc quy hoạch về phát triển kinh tế - xã hội cho từng khu vực và toàn tỉnh, mở rộng sản xuất nhằm khai thác hiệu quả tiềm năng kinh tế - xã hội ở từng địa bàn. Trong giai đoạn này, phong trào di dân lên Sơn La làm kinh tế mới được đẩy mạnh và dần hình thành hai vùng sản xuất tập trung là Mộc Châu và Mai Sơn, tạo điều kiện cho sự phát triển về nhà ở mang tính tập trung tại các vùng này và khu vực lân cận. Nhà ở của các khu vực khác vẫn mang đậm nét kiến trúc truyền thống của đồng bào các dân tộc.

Những năm đầu thực hiện công cuộc đổi mới do Đảng khởi xướng và lãnh đạo, chịu ảnh hưởng của cuộc tổng điều chỉnh giá - lương - tiền những tháng cuối năm 1985 nên đầu năm 1986, toàn tỉnh có khoảng 15 vạn dân thiếu đói, gần 1 vạn lao động chưa có việc làm ổn định. Trong giai đoạn này, công cuộc di dân tái định cư vùng lòng hồ sông Đà để xây dựng nhà máy thủy điện Hòa Bình là tiền đề để tổ chức, sắp xếp và cơ cấu lại một phần hệ thống nhà ở trên địa bàn tỉnh với việc di dời 5.200 hộ (khoảng 32.300 nhân khẩu) tại 45 xã thuộc 5 huyện: Phù Yên, Bắc Yên, Mộc Châu, Mường La và Mai Sơn.

Từ năm 2001, sau khi Dự án thủy điện Sơn la được quyết định đầu tư xây dựng đã tạo bước ngoặt lớn để phát triển kinh tế - xã hội tạo điều kiện thúc đẩy phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh. Từ năm 2001 đến ngày 15/4/2010, tỉnh đã thực hiện di dời 12.584 hộ với 58.337 nhân khẩu ở 169 bản của 17 xã, thuộc 3 huyện Quỳnh Nhai, Thuận Châu, Mường La đến tái định cư tại 70 khu, 276 điểm tái định cư tập trung nông thôn, đô thị và xen ghép thuộc 8/12 huyện, thành phố trong tỉnh. Đây là thời kỳ đánh dấu sự biến động lớn về cơ cấu nhà ở giữa các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh.

Cùng với sự phát triển về kinh tế - xã hội, nhà ở trên địa bàn tỉnh cũng từng

bước phát triển theo hướng tích cực. Nhà ở đô thị được cải tạo và xây mới với những nét kiến trúc hiện đại; nhà ở nông thôn vẫn giữ được nét truyền thống nhưng các nguyên, vật liệu tự nhiên đang dần được thay thế bằng những vật liệu đã qua sản xuất. Chất lượng nhà ở được cải thiện đáng kể với tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố ngày càng tăng cao.

Sau khi Luật nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014, tỉnh đã kịp thời chỉ đạo lập Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và phê duyệt tại Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 25/11/2015. Nội dung chương trình đã bước đầu đưa ra những mục tiêu và định hướng về phát triển nhà ở theo dự án nhằm đa dạng hóa các hình thức phát triển nhà ở chứ không chỉ tập trung phát triển nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trước đây.

Từ sau khi Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt, nhiều vị trí quỹ đất đã được quy hoạch để kêu gọi đầu tư, thực hiện các dự án phát triển nhà ở. Giai đoạn 2015-2017, có 1 dự án được hoàn thành là dự án Công viên 26/10 với hình thức đầu tư hạ tầng và chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng. Tính đến cuối năm 2017, toàn bộ sản phẩm của dự án đã được bán hết và có hơn 90% số lô đất của dự án đã được người dân hoàn thiện xây dựng nhà ở.

Năm 2017 cũng là năm đánh dấu sự chuyển biến mạnh mẽ trong phát triển nhà ở của tỉnh. Lần đầu tiên có một dự án nhà ở thương mại có sản phẩm là nhà ở được triển khai đầu tư xây dựng và tạo nguồn cung các căn hộ đưa vào giao dịch trên thị trường trong năm 2018 là dự án Trung tâm thương mại và nhà ở Thương mại thành phố Sơn La - Vincom Sơn La với quy mô 81 căn hộ.

Năm bắt được sự chuyển biến trong phát triển nhà ở trên địa bàn, cuối năm 2017, tỉnh đã chỉ đạo xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La giai đoạn 2018-2020 và của năm 2018 và phê duyệt tại Quyết định số 3290/QĐ-UBND ngày 28/12/2018. Kế hoạch được phê duyệt là sự bổ sung và điều chỉnh cục bộ các mục tiêu, định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn đến năm 2020 cũng như công khai danh mục các vị trí quỹ đất để kêu gọi đầu tư thêm các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

Thực hiện các nội dung được đưa ra trong Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở, tính đến năm 2019, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2019 đạt 21.692.496 m². Diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh đạt 17,7 m² sàn/người. Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 75,9%.

Bên cạnh 02 dự án đã hoàn thành, trên địa bàn tỉnh hiện có thêm 21 dự án phát triển đô thị và nhà ở thương mại đang và dự kiến sớm triển khai. Trong đó: **06** dự án đã có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng, đã thực hiện thủ tục

công nhận nhà đầu tư là chủ đầu tư; **03** dự án đã có kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư; **01** dự án đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất; **05** dự án xong bước chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và **06** dự án còn lại đang lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu.

1.2. Hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

1.2.1. Hệ thống giao thông

Hệ thống đường quốc lộ hiện có 10 tuyến chạy qua địa bàn tỉnh với tổng chiều dài 880,9 km. Trong đó, tuyến Quốc lộ 6 với chiều dài 213 km đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và đạt tiêu chuẩn đường cấp III miền núi. Các tuyến quốc lộ khác về cơ bản đã được nâng cấp cải tạo tuy nhiên một số tuyến như Quốc lộ 37, Quốc lộ 43, Quốc lộ 279, quy mô còn nhỏ so với nhu cầu khai thác dẫn tới tình trạng một số đoạn trên tuyến bị xuống cấp. Nhà ở ven các tuyến Quốc lộ chủ yếu phát triển theo ba hướng:

- Thứ nhất, tại những vị trí có địa hình tương đối bằng phẳng và rộng có khả năng bố trí các điểm đầu nối các tuyến đường khác với Quốc lộ thì nhà ở phát triển theo hướng hình thành những khu dân cư tập trung quy mô lớn bám dọc và mở rộng về hai phía của đường Quốc lộ và tuyến đường giao thông được đầu nối;

- Thứ hai, tại những địa hình bằng phẳng nhưng bề rộng có sự hạn chế thì nhà ở phát triển theo hướng bám dọc theo hai bên hoặc một bên mặt đường các tuyến Quốc lộ và hình thành những điểm dân cư mật độ trung bình;

- Thứ ba, tại những vị trí có độ dốc vừa phải, người dân dựng những ngôi nhà bên sườn núi gần các tuyến Quốc lộ, hình thành những điểm dân cư mật độ thấp và quy mô nhỏ.

- Những vị trí khác, hai bên đường là vách núi có độ dốc lớn nên hầu như không có nhà ở được xây dựng, một số điểm có từ một đến hai căn nhà tạm được xây dựng phục vụ kinh doanh buôn bán hoặc mục đích sử dụng khác.

Hệ thống đường tỉnh lộ hiện có 16 tuyến với tổng chiều dài 922 km. Một số tuyến hiện nay kết cấu mặt đường vẫn chưa thống nhất, nhiều đoạn vẫn còn mặt đường đất, một số công trình trên tuyến chưa được đầu tư hoàn chỉnh. Nhìn chung hệ thống đường tỉnh lộ hiện nay mới chỉ đảm bảo được yêu cầu kết nối giữa các đơn vị hành chính và đầu nối với hệ thống đường quốc lộ chưa tương xứng với vai trò phục vụ của tuyến đường. Những nơi phát triển về nhà ở trên các tuyến tỉnh lộ chủ yếu là các điểm dân cư lớn tập trung khu vực các thị trấn và một số điểm đầu nối với hệ thống đường quốc lộ. Dọc theo các tuyến tỉnh lộ tùy theo điều kiện địa hình có thể hình thành những điểm dân cư nhỏ không liên tục với nhà ở mật độ trung bình hoặc những cụm dân cư rải rác với nhà ở có tính phân tán.

Hệ thống đường huyện có mạng lưới tương đối hoàn chỉnh với 135 tuyến, tổng chiều dài 2.057 km, tuy nhiên, tỷ lệ cứng hóa còn thấp, chất lượng mặt đường kém, đa số còn chưa được vào cấp kỹ thuật. Nhiều tuyến đường bị sụt lở, chia cắt làm ảnh hưởng rất lớn tới nhu cầu đi lại của người dân. Nhà ở trên các tuyến đường huyện có mật độ tăng dần ở những vị trí trung tâm các xã hoặc điểm đầu nối với thị trấn. Trên dọc tuyến nhà ở mang tính chất phân tán và bám dọc theo hai bên các tuyến đường.

Hệ thống giao thông nội đô thị được đầu tư cơ bản tốt, đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Các tuyến đường nội đô thị tập trung chủ yếu ở thành phố Sơn La và các đô thị lớn như Mộc Châu, Hát Lót. Nhà ở dọc theo các tuyến đô thị phát triển với mật độ cao và mở rộng dần về phía hai bên đường hình thành hệ thống ngõ, hẻm đầu nối với hệ thống giao thông đô thị.

Hệ thống giao thông đường thủy hiện nay chỉ khai thác trên sông Đà với 03 bến cảng (Vạn Yên, Tà Hộc, Tạ Bú), tuy nhiên, hạ tầng đường thủy chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, năng lực bốc xếp còn nhiều hạn chế. Trên sông Mã hiện chưa hình thành tuyến giao thông đường thủy do đây là khu vực thượng nguồn của sông, địa hình khó khăn, dòng chảy hẹp, nhiều thác ghềnh. Giao thông đường thủy chưa phát triển cùng với điều kiện khí hậu thường hay gây ra lũ lụt vào mùa mưa nên không hình thành hệ thống nhà ở ven sông.

Có thể thấy, sự phân bố về nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua gắn liền với sự phân bố về hệ thống giao thông đường bộ. Do đặc thù địa hình miền núi, khó khăn cho di chuyển nên nhà ở trên địa bàn tỉnh chỉ phát triển được khi có các tuyến giao thông đường bộ được đầu tư xây dựng.

1.2.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

Về cấp điện, hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 03 nhà máy thủy điện công suất lớn: Nhà máy thủy điện Sơn La (2.400 MW), Nhà máy thủy điện Nậm Chiến (200 MW), Nhà máy thủy điện Huội Quảng (520 MW). Bên cạnh đó, toàn tỉnh còn có 45 nhà máy thủy điện với công suất vừa và nhỏ nằm trên địa bàn các huyện. Hạ tầng hệ thống cấp điện cơ bản đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt của người dân và các yêu cầu về phát triển nhà ở trong thời gian tới.

Về cấp nước, hiện nay trên địa bàn tỉnh Sơn La đa số các đô thị đều đã được cung cấp nước sạch dưới nhiều hình thức: Hệ thống cấp nước bằng bơm dẫn, hệ thống cấp nước tự chảy, giếng nước, bể chứa; một số điểm sử dụng nước từ các sông suối, ao hồ. Do đặc thù về địa hình nên nhiều khu vực chưa được cấp nước sạch. Trong thời gian tới cần đưa ra những giải pháp phát triển hệ thống cấp nước đảm bảo phù hợp với yêu cầu về phát triển nhà ở và đời sống sinh hoạt của người dân.

Với đặc thù về địa hình, việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh gắn liền với sự phát triển của hệ thống giao thông đường bộ. Vì vậy, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác cũng cần được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống giao thông đường bộ làm tiền đề cho phát triển mới về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

1.3. Thực trạng về kiến trúc nhà ở tại đô thị và nông thôn

1.3.1. Khu vực đô thị

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở đô thị dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ, lạc hậu trước đây. Cho đến nay, nhà ở tại các khu đô thị như TP Sơn La, TT Mộc Châu (huyện Mộc Châu), TT Phù Yên (huyện Phù Yên), TT Hát Lót (huyện Mai Sơn) ... đã được nâng cấp, cải tạo, đầu tư xây dựng mới khá tốt, tuân theo các quy định về xây dựng và quy hoạch đô thị.

Nhà ở khu vực đô thị tỉnh Sơn La phổ biến là nhà thấp tầng (khoảng 1-4 tầng). Diện tích mỗi căn dao động trong khoảng 60-80 m² với kiến trúc phổ biến là nhà ống được phân theo từng lô và do dân tự xây dựng. Bên cạnh những ngôi nhà mang kiến trúc hiện đại, tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh ta vẫn thấy những ngôi nhà sàn mang bản sắc truyền thống của người Thái. Kiến trúc, nội thất cũng như vật liệu của những ngôi nhà này đã được cải tiến, nâng cấp để phù hợp hơn với điều kiện sinh hoạt, thời tiết và năng lực tài chính của gia chủ.

1.3.2. Khu vực nông thôn

Với đặc thù đồng bào các dân tộc chiếm phần đông dân số, trong đó chủ yếu là người Thái, Mông và Mường. Vậy nên tùy theo từng khu vực lưu trú mà nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Sơn La lại có những nét kiến trúc đặc trưng của từng dân tộc kể trên. Đối với người Thái và Mường thì kiến trúc nhà ở đặc trưng là các mẫu nhà sàn truyền thống của mỗi dân tộc. Còn đối với người Mông thì nếp nhà ở hiện nay là mẫu nhà trệt, dựng trên nền đất, cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thưng ván hoặc rào bằng cây, mái lợp ngói hoặc tấm lợp. Ngoài ra, thì tại nhiều nơi người Mông vẫn còn giữ được mẫu nhà vách đất truyền thống (nhà trình tường), có kết hợp sân phơi, chuồng trại, khu sinh hoạt chung trong khuôn viên của mỗi nhà.

Đan xen với kiến trúc nhà ở của đồng bào các dân tộc là kiến trúc nhà ở của người Kinh là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có 3-5 gian có kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở.

Nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Sơn La đang bị tác động bởi quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh tế nông, lâm nghiệp. ảnh hưởng mạnh bởi văn hóa kiến trúc ngoại lai mà biểu hiện nhiều nhất là theo kiến trúc của người Kinh. Hình thức kiến trúc nhà ở của đồng bào các dân tộc Thái, Mông... đang dần có sự chuyển hóa sang nhà nửa sàn nửa trệt hoặc nhà trệt giống nhà ở của người

Kinh (kết cấu xây gạch hoặc bê tông cốt thép, mái đổ bê tông hoặc lợp ngói, lợp fibrôximăng...) hay hiện đại hơn là loại hình nhà ống, nhà biệt thự.

Thực tế cho thấy thì kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Sơn La vẫn chưa được quan tâm, quản lý sát sao của các cấp, các ngành dẫn đến việc xây dựng một cách tự phát, không theo quy hoạch làm xấu đi cảnh quan kiến trúc làng quê. Thực trạng kể trên đòi hỏi phải có sự quan tâm sát sao của các cấp, các ngành trong việc quản lý, định hướng về kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh. Đồng thời, tuyên truyền, hướng dẫn nhằm nâng cao nhận thức của người dân trong việc bảo tồn, phát triển kiến trúc cảnh quan nông thôn theo hướng hiện đại mà không mất đi những nét đặc trưng của các dân tộc.

1.4. Thực trạng chung về nhà ở

1.4.1. Số lượng và diện tích nhà ở

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, toàn tỉnh có 287.205 căn nhà ở với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 21.692.496 m². Trong đó:

- Khu vực đô thị có 47.773 căn nhà ở riêng lẻ với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 4.791.725 m²;

- Khu vực nông thôn có 239.432 căn nhà ở riêng lẻ với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 16.900.771 m².

BẢNG 4: PHÂN BỐ NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA

TT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (km ²)	Tổng số căn	Mật độ nhà ở
1	TP. Sơn La	323,5	27.803	86
2	H. Mộc Châu	1.071,7	29.255	27
3	H. Mai Sơn	1.426,7	38.405	27
4	H. Vân Hồ	982,9	14.498	15
5	H. Yên Châu	857,8	18.847	22
6	H. Phù Yên	1.234,2	27.063	22
7	H. Bắc Yên	1.098,6	14.087	13
8	H. Mường La	1.425,4	21.713	15
9	H. Thuận Châu	1.533,4	37.392	24
10	H. Quỳnh Nhai	1.056,0	14.302	14
11	H. Sông Mã	1.639,9	32.984	20
12	H. Sốp Cộp	1.473,4	10.856	7
TOÀN TỈNH		14.123,5	287.205	20

Nhà ở trên địa bàn tỉnh tương đối thưa thớt với mật độ phân bố 20 căn/km² phù hợp với đặc điểm địa hình phần lớn là đồi núi, bị chia cắt sâu và mạnh. Phân bố nhà ở trên địa bàn tỉnh phù hợp với sự phân bố về dân cư. Trong số các đơn vị hành chính thì thành phố Sơn La là đơn vị có mật độ nhà ở cao nhất, đạt 86 căn/km².

Diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 của toàn tỉnh đạt 17,4 m² sàn/người, trong đó, đô thị đạt 27,7 m² sàn/người và nông thôn đạt 15,7 m²

sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị cao hơn nhiều so với khu vực nông thôn phản ánh đúng hiện trạng về phát triển kinh tế và tập quán sinh sống. Người dân ở khu vực đô thị có mức thu nhập khá nên có khả năng chi trả cho nhà ở trong khi ở khu vực nông thôn người dân có mức thu nhập thấp cộng thêm tập quán nhiều thế hệ cùng ở trong 1 căn nhà do đây là khu vực với dân số chủ yếu là người đồng bào các dân tộc.

1.4.2. Chất lượng nhà ở

Trong tổng số 287.205 căn nhà ở trên địa bàn tỉnh:

- Nhà ở kiên cố: 158.532 căn chiếm 55,2%;
- Nhà ở bán kiên cố: 59.467 căn chiếm 20,7%;
- Nhà ở thiếu kiên cố 18.377 căn chiếm 6,4%;
- Nhà ở đơn sơ 50.829 căn chiếm 17,7%.

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh phản ánh đúng đặc điểm về dân cư và tập quán sử dụng vật liệu làm nhà ở.

BẢNG 5: CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở KHU VỰC ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN VÀ TOÀN TỈNH

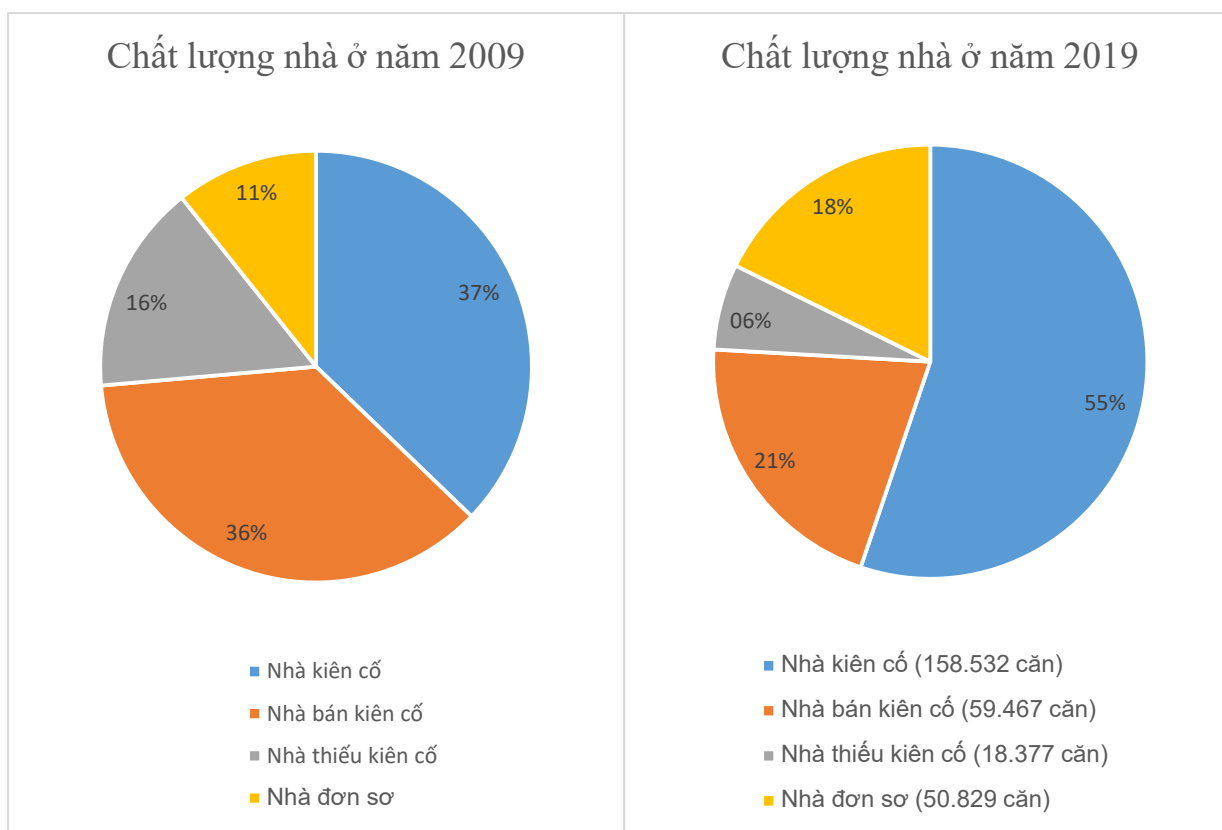
TT	Đơn vị hành chính	Tổng số nhà ở	Trong đó chia ra			
			Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
I	Toàn tỉnh					
1	Số lượng nhà ở (căn)	287.205	158.532	59.467	18.377	50.829
2	Tỷ lệ (%)	100,0	55,2	20,7	6,4	17,7
II	Đô thị					
1	Số lượng nhà ở (căn)	47.773	40.939	4.394	578	1.862
2	Tỷ lệ (%)	100,0	85,7	9,2	1,2	3,9
III	Nông thôn					
1	Số lượng nhà ở (căn)	239.432	117.593	55.073	17.799	48.967
2	Tỷ lệ (%)	100,0	49,1	23,0	7,4	20,5

Có thể thấy, chất lượng nhà ở khu vực đô thị cao hơn so với khu vực nông thôn. Khu vực đô thị với xu hướng sử dụng các loại vật liệu hiện đại đã qua sản xuất, chế tạo để làm nhà ở nên tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt 94,9%.

Trong khi đó tại nông thôn, là nơi sinh sống chủ yếu của đồng bào các dân tộc với kiến trúc nhà ở truyền thống. Nhiều khu vực điều kiện giao thông khó khăn, chi phí vận chuyển cao nên việc tiếp cận với các loại vật liệu hiện đại để làm nhà ở còn hạn chế, người dân chủ yếu tận dụng nguồn nguyên liệu tự nhiên để làm nhà ở dẫn tới chất lượng nhà ở còn thấp. Tỷ lệ nhà ở đơn sơ tại khu vực nông thôn vẫn còn chiếm tới 20,5% trong cơ cấu tổng số nhà ở.

Xem xét biểu đồ so sánh chất lượng nhà ở năm 2009 và năm 2019 trên địa

bản tình cụ thể như sau:



Trong giai đoạn 2009 đến 2019, nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh có sự gia tăng đáng kể với tỷ lệ năm 2009 chỉ đạt 37,2% thì đến năm 2019 đạt 55,2%. Tuy nhiên, một phần nguyên nhân là do sự điều chỉnh tiêu chí xác định nhà ở kiên cố giữa hai cuộc điều tra. Theo tiêu chí của Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 thì có một số nhà ở theo tiêu chí cũ là nhà bán kiên cố thì nay được xác định là nhà kiên cố. Đây cũng là nguyên nhân chủ yếu dẫn tới tỷ lệ nhà ở bán kiên cố giảm từ 36,4% năm 2009 xuống còn 20,7% năm 2019.

Nhà ở đơn sơ có sự gia tăng về tỷ lệ từ 10,7% năm 2009 lên 17,7% năm 2019 đã phản ánh thực trạng nhà ở đơn sơ vẫn tiếp tục phát sinh mới trên địa bàn. Với quy định khu vực nông thôn không phải xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở cùng với tập quán sinh sống của một số đồng bào các dân tộc ở khu vực nông thôn quen sử dụng nguyên liệu tự nhiên để làm nhà ở dẫn tới việc khó kiểm soát và ngăn chặn phát sinh mới nhà ở đơn sơ.

Trong các giai đoạn tiếp theo, để nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh thì nhiệm vụ chủ yếu là tuyên truyền, vận động và phổ biến cho người dân đặc biệt là tại khu vực nông thôn về các loại vật liệu hiện đại được sử dụng để làm nhà ở cũng như tác dụng của việc nâng cao chất lượng nhà ở với đời sống nhằm hạn chế việc phát sinh mới nhà ở đơn sơ trong trung hạn hướng tới mục tiêu giảm số lượng và tỷ lệ nhà ở đơn sơ trong dài hạn.

1.4.3. Nhà ở cho thuê

Qua số liệu rà soát của các huyện, thành phố, quỹ nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê trên địa bàn tỉnh tính đến hết năm 2019 là 3.534 căn tương đương với 68.872 m² sàn. Trong đó có:

- 2.025 căn phòng trọ có quy mô nhỏ hơn 25m² sàn/phòng; tổng diện tích sàn của quỹ nhà trọ này là 29.355 m²; bình quân 14,5 m² sàn/phòng;

- 1.509 phòng trọ có quy mô lớn hơn 25 m² sàn/phòng; tổng diện tích sàn của quỹ nhà trọ này là 39.517 m² sàn; bình quân 26,2 m² sàn/phòng.

Tổng số người hiện đang thuê trọ tại các nhà trọ này khoảng 8.699 người tương ứng với mức diện tích bình quân 7,9 m² sàn/người.

BẢNG 6: HIỆN TRẠNG NHÀ CHO THUÊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

STT	Nội dung	Hiện trạng nhà trọ do người dân xây dựng				Số người đang thuê trọ
		Nhà trọ có diện tích S<25m ² /phòng		Nhà trọ có diện tích S>=25 m ² /phòng		
		Số phòng trọ	Diện tích sàn (m ²)	Số phòng trọ	Diện tích sàn (m ²)	
1	TP. Sơn La	1.157	14.816	776	22.855	6.022
2	H. Mộc Châu	0	0	220	6.450	572
3	H. Mai Sơn					
4	H. Vân Hồ					
5	H. Yên Châu			165	2.310	201
6	H. Phù Yên	190	3.852	47	1.285	524
7	H. Bắc Yên	210	3.800			320
8	H. Mường La	160	3.120	77	2.056	474
9	H. Thuận Châu					
10	H. Quỳnh Nhai					
11	H. Sông Mã	308	3.696			300
12	H. Sốp Cộp			224	4.480	286
TOÀN TỈNH		2.025	29.355	1.509	39.517	8.699

Có thể thấy, nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh phần lớn là ở thành phố Sơn La, Tổng quỹ nhà ở cho thuê trên địa bàn thành phố đạt 1.933 căn trên tổng số 27.803 căn nhà ở, đạt tỷ lệ 6,9%. Tỷ lệ này còn rất thấp so với mục tiêu theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu 30% trên tổng quỹ nhà tại các đô thị loại III trở lên.

1.5. Thực trạng nhà ở của các đối tượng xã hội

1.5.1. Các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu

a. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng

Chính phủ, UBND tỉnh Sơn La đã phê duyệt “*Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La*” tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 16/4/2014 (sau đây gọi tắt là *Đề án 838*) với tổng số hộ người có công được phê duyệt hỗ trợ về nhà ở là 9.539 (xây mới 3.561; sửa chữa, cải tạo 5.978). Tổng nguồn vốn là 263,31 tỷ đồng (ngân sách Trung ương 262,0 tỷ đồng; ngân sách tỉnh 1,31 tỷ đồng cho công tác quản lý).

Trong giai đoạn 1 này đã thực hiện hỗ trợ cho 2.157 trường hợp (xây mới 2.099, sửa chữa 58), tổng kinh phí đã giải ngân, thanh toán là 85,12 tỷ đồng (Ngân sách Trung ương).

Thực hiện Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng giai đoạn 2 theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013, UBND tỉnh Sơn La đã chỉ đạo rà soát và đã phê duyệt các đề án:

(1) Đề án 3080 (*Đề án điều chỉnh Đề án 838, chỉ điều chỉnh giảm và thay đổi hình thức hỗ trợ*) phê duyệt ngày 28/11/2017: 6.815 trường hợp (xây mới 2.024; sửa chữa 4.791); kinh phí 177,66 tỷ đồng, trong đó ngân sách Trung ương 170,64 tỷ đồng, ngân sách địa phương 7,02 tỷ đồng (6,14 tỷ hỗ trợ cho đối tượng c NQ63, chi phí quản lý 0,88 tỷ);

(2) Đề án 3084 (*Đề án bổ sung*) phê duyệt ngày 29/11/2017: 4.003 trường hợp (xây mới 1.690, sửa chữa 2.313); kinh phí 114,429 tỷ đồng, nguồn vốn ngân sách địa phương;

(3) Đề án 2226 (*Đề án bổ sung năm 2018*) phê duyệt ngày 11/9/2018: 991 trường hợp (xây mới: 415; sửa chữa 576); kinh phí 28,26 tỷ đồng, nguồn vốn ngân sách địa phương.

Theo 03 đề án trên, tổng số được phê duyệt để hỗ trợ trong giai đoạn 2 là 9.409 trường hợp (xây mới 4.129, sửa chữa 7.680); Tổng nhu cầu kinh phí 320,35 tỷ đồng.

Tổng số hộ thuộc diện được hỗ trợ theo các đề án sau khi rà soát, điều chỉnh tính tới 31/12/2019 là **11.566 trường hợp** (xây mới 5.532, sửa chữa 6.034, bao gồm cả 2.157 trường hợp đã hỗ trợ giai đoạn 1).

Các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ về cơ bản nhà ở đạt chuẩn “3 cứng” theo quy định, đời sống được cải thiện.

b. Hộ nghèo, cận nghèo

Tính đến hết năm 2019, tỉnh đã thực hiện giải ngân hỗ trợ cho 4.580 hộ nghèo/10.157 hộ nghèo được phê duyệt theo các đề án hỗ trợ, đạt tỷ lệ 45% so với kế hoạch. Các hộ sau khi được hỗ trợ về cơ bản đã cải thiện được chất lượng nhà

ở, đảm bảo các yêu cầu về sinh hoạt.

Hiện nay, các hộ nghèo chưa được hỗ trợ có điều kiện nhà ở xuống cấp, chất lượng chỉ đạt thiếu kiên cố hoặc đơn sơ, chủ yếu là các hộ gia đình người đồng bào các dân tộc. Tuy nhiên, thực tế nhiều hộ gia đình không đáp ứng các điều kiện để vay vốn hoặc không muốn vay vốn do điều kiện kinh tế còn khó khăn, không có nguồn đối ứng để bổ sung chi phí xây dựng nhà ở.

Đối với các hộ cận nghèo, toàn tỉnh có khoảng gần 31.000 hộ cận nghèo, trong đó có hơn 12.000 hộ thiếu hụt các chỉ tiêu về chất lượng và diện tích nhà ở, điều kiện sinh hoạt gặp nhiều khó khăn nhưng đến nay chưa có chính sách hỗ trợ cụ thể.

1.5.2. Công nhân khu công nghiệp

Trên địa bàn tỉnh xét theo quy mô và khả năng tập trung số lượng lớn công nhân, người lao động chỉ có Khu công nghiệp Mai Sơn – huyện Mai Sơn. Tuy nhiên, hiện nay khu công nghiệp đang ở giai đoạn đầu tư xây dựng, số lượng doanh nghiệp hoạt động còn ít, số lượng công nhân khoảng 300 người hầu hết là người địa phương, hoặc các khu vực lân cận đã có nhà ở ổn định.

Tại một số cụm công nghiệp, các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh số lượng công nhân, người lao động không lớn và đều là người cư trú tại địa phương không có nhu cầu về nhà ở.

1.5.3. Sinh viên, học sinh nội trú

Hiện nay, số lượng sinh viên tới theo học tại các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp có sự sụt giảm. Ký túc xá hiện hữu tại các trường tỷ lệ lấp đầy mới chỉ đạt khoảng trên 50%.

Theo số liệu hiện trạng, trên địa bàn tỉnh hiện có 52.580 m² sàn nhà ở cho học sinh nội trú và 44.890 m² sàn nhà ở cho sinh viên; với chỉ tiêu diện tích tối thiểu năm 2020 là 8 m²/người.

1.5.4. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo số liệu báo cáo của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, trên địa bàn tỉnh hiện có 3.504 hộ gia đình tại khu vực nông thôn ở trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai. Trong đó, có 2.107 hộ ở vùng nguy hiểm, nhà ở không đảm bảo điều kiện chống chịu đã được di dời đến nơi ở mới. Còn lại, 1.397 hộ chưa được di dời

1.6. Thực trạng công tác phát triển nhà ở

1.6.1. Tình hình phát triển nhà ở

a. Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

Giai đoạn 2015-2017, trên địa bàn tỉnh có 01 dự án đã hoàn thành: dự án Công viên 26/10 – đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng. Đến nay, hơn 90% số lô đất của dự án đã được người dân hoàn thiện xây dựng nhà ở.

Trong năm 2018, có 01 dự án nhà ở thương mại hoàn thành đưa vào sử dụng là dự án Trung tâm thương mại và nhà ở Thương mại thành phố Sơn La -Vincom Sơn La với quy mô 81 căn hộ tương ứng với 25.719 m² sàn nhà ở.

Hiện nay, trên địa bàn toàn tỉnh có **21** dự án phát triển đô thị, nhà ở thương mại thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất (*trong đó có 06/21 dự án đấu giá quyền sử dụng đất, 15/21 dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu*), cụ thể:

+ Thành phố: 13 dự án.

+ Huyện Mai Sơn: 01 dự án.

+ Huyện Bắc Yên: 01 dự án.

+ Huyện Yên Châu: 01 dự án.

+ Huyện Mộc Châu: 04 dự án.

+ Huyện Vân Hồ: 01 dự án.

- Tiến độ thực hiện các dự án như sau:

+ **06** dự án đã có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, ký kết hợp đồng, đã thực hiện thủ tục công nhận nhà đầu tư là chủ đầu tư (*gồm: (1) Khu đô thị bản Buôn; (2) Khu đô thị bản Mé + bản Buôn; (3) Khu dân cư thương mại lô số 5 suối Nậm La; (4) Khu đô thị số 1 phường Chiềng An; (5) Khu đô thị số 1 phường Chiềng Sinh; (6) Khu đô thị số 2, phường Chiềng An*).

+ **03** dự án đã có kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư (*gồm: (1) Khu đô thị phường Chiềng Lê và Chiềng An; (2) Dự án số 1 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ; (3) Dự án số 2 Khu đô thị Hồ Tuổi trẻ*);

+ **01** dự án đã hoàn thành đấu giá quyền sử dụng đất (*Khu dân cư tiểu khu 19/8 thị trấn Nông trường Mộc Châu*);

+ **05** dự án xong bước chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (*gồm: (1) Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La; (2) Khu xây dựng Khu nhà ở hỗn hợp và trung tâm thương mại Vân Hồ, huyện Vân Hồ; (3) Dự án Tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu, thị*

trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu; (4) Khu đô thị Tây Tiến; (5) Khu đô thị mới thị trấn Bắc Yên);

+ **06** dự án còn lại đang lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu (gồm: (1) Dự án nhà ở thương mại và hạ tầng khu dân cư tổ 12, phường Quyết Thắng; (2) Dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu dân cư tổ 02, phường Quyết Thắng; (3) Dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu dân cư tổ 09, phường Quyết Tâm; (4) Dự án khu dân cư tiểu khu 10, thị trấn Mộc Châu; (5) Khu đô thị mới thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu; (6) Khu đô thị mới Cò Nòi, xã Cò Nòi, huyện Mai Sơn).

1.6.2. Một số dự án khu dân cư, tái định cư trọng điểm của tỉnh

Theo số liệu báo cáo của UBND các huyện, thành phố, tổng số các dự án phát triển đô thị theo hình thức nhà nước đầu tư hạ tầng trên địa bàn tỉnh là **40** dự án, cụ thể:

- Huyện Vân Hồ: 07 dự án.
- Huyện Thuận Châu: 01 dự án.
- Huyện Sốp Cộp: 03 dự án.
- Huyện Sông Mã: 04 dự án.
- Huyện Phù Yên: 08 dự án.
- Huyện Quỳnh Nhai: 02 dự án.
- Huyện Mường La: 15 dự án.

Trong đó **02/40** dự án đã hoàn thành (Khu đô thị 2/9 mở rộng thị trấn Phù Yên; Khu đô thị mới bản Phố, xã Huy Bắc huyện Phù Yên), **38/40** dự án đang triển khai.

Đây là các dự án mang tính trọng điểm để sắp xếp, bố trí dân cư tại các huyện, thành phố đồng thời tạo thêm nguồn thu cho ngân sách tại các huyện, thành phố trong bối cảnh các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư quy mô lớn chủ yếu tập trung ở khu vực đô thị và hiện đang trong giai đoạn nghiên cứu triển khai.

1.6.3. Thực trạng vật liệu xây dựng và khả năng lưu thông, cung cấp và thói quen sử dụng vật liệu ở đô thị và nông thôn

Về quy hoạch thăm dũ, khai thác và sử dụng khoáng sản là m VLXD thụng thừ ở ng tỉ nh Sơn La đ ến n ă m 2020, đ ị nh h ư ớ ng 2030, H Ệ N D tỉ nh ph ờ đ uy ệ t t ại Ngh ị qu y ế t số 71/NQ-H Ệ N D ng à y 08/12/2017 cú đ ị nh h ư ớ ng kh ai th ỏ c, s ả n x u ấ t c ỏ c s ả n ph ẩ m cụ th ể sau: Đ ỏ x ố y đ ự ng, m ụ c t i ờ u s ả n l ự ợ ng đ ế n n ă m 2020 từ 3 - 4 tri ệ u m 3, đ ị nh h ư ớ ng đ ế n n ă m 2030 là 13,9 tri ệ u m 3; C ỏ t x ố y đ ự ng, m ụ c t i ờ u s ả n l ự ợ ng đ ế n n ă m 2020 từ 2,2 tri ệ u

m³, diện tích hướng đến năm 2030 là 7,48 triệu m³; Sốt gạch, ngói, mục tiêu sản lượng đến năm 2020 từ 330.000 m³, diện tích hướng đến năm 2030 là 3,32 triệu m³; Đất san lấp, mục tiêu sản lượng đến năm 2020 từ 2 triệu m³, diện tích hướng đến năm 2030 là 0,68 triệu m³.

Đến ngày 05/12/2019, HĐND tỉnh đó ban hành Nghị quyết số 162/NQ-HĐND về việc điều chỉnh nội dung Nghị quyết số 71/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phê duyệt Quy hoạch thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường trên địa bàn tỉnh Sơn La đến năm 2020, diện tích hướng đến năm 2030. Tuy nhiên, công việc hướng khai thác, sản xuất công sản phẩm vẫn được giữ nguyên theo Nghị quyết số 71/NQ-HĐND.

Với công việc quy hoạch nêu trên, có thể thấy nguồn vật liệu trên địa bàn tỉnh vẫn chưa đáp ứng được với nhu cầu về phát triển nhà ở. Vật liệu để xây dựng nhà ở vẫn phải vận chuyển từ địa phương khác trong điều kiện giao thông cũn hạn chế dẫn tới chi phí vận chuyển cao làm tăng giá thành vật liệu.

Về xu hướng sử dụng vật liệu:

- Tại khu vực đô thị, vật liệu xây dựng nhà ở chủ yếu là công việc vật liệu hiện đại đó qua chế tạo, sản xuất và chủ yếu được sử dụng để xây dựng công loại nhà phố. Đối với một số khu vực người đồng bào công dân tộc sinh sống, nhà ở truyền thống vẫn là xu hướng xây dựng chủ đạo, tuy nhiên vật liệu được sử dụng có sự thay đổi, công kết cấu chính như móng, cột, tường và mái tróc dỡ được làm bằng công việc, vật liệu tự nhiên thời nay được thay thế bằng bê tông, cốt thép vừa đảm bảo giữ gìn nét truyền thống, vừa đảm bảo nâng cao chất lượng nhà ở và tăng tuổi thọ sử dụng của công trình.

- Tại khu vực nông thôn, với đặc thù điều kiện giao thông cũn hạn chế, công việc nguồn nguyên vật liệu tự nhiên khụng cũn nhiều như tróc dỡ nền nhà ở tại khu vực trung tâm công đó được xây dựng bằng công việc kết hợp giữ công vật liệu đó qua chế tạo, sản xuất với công việc vật liệu tự nhiên sẵn có. Khu vực nông thôn vùng sâu, vùng xa, nhà ở chủ yếu vẫn được xây dựng bằng công việc tự nhiên.

1.7. Thực trạng công việc quản lý nhà ở

1.7.1. Vấn đề quản lý về xây dựng

Tại khu vực đô thị, công việc quản lý xây dựng theo công việc thực hiện thông qua công việc cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, tình trạng xây dựng sai phép, trái phép vẫn chưa thể xử lý triệt để.

Tại khu vực nông thôn theo công việc định được miễn giấy phép xây dựng trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa nên phần lớn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân đều được xây dựng mang tính tự phát. Nhiều trường hợp xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất nhưng gặp khó khăn trong công việc xử lý do không phát hiện kịp thời và thiếu công việc chế quản lý.

1.7.2. Tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở từ tỉnh đến huyện, xã

Bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được tổ chức thống nhất và phân cấp đến cấp xã. Sở Xây dựng là đơn vị chuyên môn được giao nhiệm vụ làm đầu mối quản lý Nhà nước về nhà ở cấp tỉnh. Ở cấp huyện là các phòng chuyên môn được giao thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn, cụ thể: tại thành phố Sơn La là phòng Quản lý Đô thị; tại các huyện còn lại là phòng Kinh tế -Hạ tầng. Ở cấp xã không tổ chức các phòng chuyên môn có chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở, nhiệm vụ này được giao cho các cá nhân là công chức địa chính – xây dựng.

Mặc dù, đã được tổ chức thống nhất và có sự phân cấp rõ ràng, nhưng biên chế nhân sự cho các đơn vị được giao chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở còn hạn chế. Nguyên nhân này dẫn tới công tác quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh thời gian qua chưa được thực hiện một cách toàn diện. Tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép vẫn còn tái diễn ở khu vực đô thị. Ở khu vực nông thôn, chủ yếu việc xây dựng nhà ở mang tính tự phát, nhiều trường hợp xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất.

Trong thời gian tới, bên cạnh việc xem xét bổ sung biên chế nhân sự cho bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với các chủ trương chính sách của Đảng, Chính phủ thì cần tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực của các cán bộ, công chức, viên chức trong bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh để đảm bảo thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

1.7.3. Các chính sách về quản lý và phát triển nhà ở

Hệ thống chính sách về quản lý và phát triển nhà ở hiện nay về cơ bản đã tương đối hoàn thiện. Trong đó, Luật Nhà ở năm 2014 giữ vai trò trung tâm với các quy định cụ thể về quản lý và phát triển nhà ở; hệ thống các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở đã được ban hành và áp dụng trong thực tiễn. Hệ thống pháp luật khác có liên quan như pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản, cũng đã được hoàn thiện.

Tuy nhiên, do chính sách pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở hiện nay được quy định và áp dụng chung cho toàn quốc mà chưa xét đến những điều kiện đặc thù của từng địa phương nên một số chính sách khi triển khai gặp nhiều khó khăn.

Có thể ví dụ với chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, mức hỗ trợ xây vay vốn theo quy định của Chính phủ là 25 triệu đồng/hộ nhưng yêu cầu nhà ở được xây mới phải đáp ứng tiêu chí “3 cứng”. Mức hỗ trợ và yêu cầu về nhà ở xây

mới này có thể phù hợp với một số địa phương nhưng đối với tỉnh Sơn La lại khó để thực hiện do đặc thù điều kiện địa hình lại thêm tỉnh không phải là vùng chủ động về nguyên, vật liệu xây dựng nên giá thành vật liệu cao do mất chi phí vận chuyển làm tăng đơn giá xây dựng nhà ở. Trong khi đó, các hộ gia không có khả năng tự bổ sung chi phí bên cạnh nguồn hỗ trợ từ chính sách; khả năng huy động tiền từ họ hàng, làng xóm để bổ sung chi phí xây dựng nhà ở còn hạn chế.

Để giải quyết vấn đề nêu trên, trong thời gian qua tỉnh đã chủ động kêu gọi sự hỗ trợ từ cộng đồng, từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm để bổ sung nguồn kinh phí bên cạnh nguồn hỗ trợ theo chính sách.

Có thể thấy, việc quyết những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện các chính sách về quản lý và phát triển nhà ở rất khó để thực hiện đồng thời. Với điều kiện nguồn lực còn hạn chế, tỉnh chỉ có thể giải quyết cục bộ từng khó khăn, vướng mắc đặc biệt là những khó khăn, vướng mắc mang tính cấp thiết.

Trong thời gian tới cần có sự hướng dẫn cụ thể từ Chính phủ và các Bộ, Ngành để có thể giải quyết một cách đồng bộ những khó khăn trong việc thực hiện chính sách về quản lý và phát triển nhà ở nói riêng và các chính sách pháp luật nói chung.

1.8. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua là các giao dịch giữa người dân với người dân, nguồn cung nhà ở theo dự án đã hoàn thành đưa vào giao dịch còn hạn chế.

- Năm 2018: Nguồn cung đất nền thương mại năm 2018 khoảng 1.186 nền, số lượng giao dịch trong năm chiếm khoảng 26% nguồn cung (309 nền) với giá giao dịch trung bình ở 02 phân khúc là từ 1 – 3 triệu/m² và từ 7 – 10 triệu/m².

- Năm 2019: Nguồn cung đất nền thương mại năm 2019 khoảng 1.060 nền, số lượng giao dịch trong năm chiếm khoảng 49% nguồn cung (khoảng 516 nền) với giá giao dịch trung bình ở 02 phân khúc là từ 5 – 7,5 triệu/m² và từ 12 - 14 triệu/m².

- Dự báo năm 2020: Dự báo nguồn cung đất nền thương mại năm 2020 khoảng 3.634 nền (550.732 m² đất nền), số lượng giao dịch trong năm chiếm khoảng 36% nguồn cung (khoảng 1.313 nền), giá giao dịch trung bình ở 02 phân khúc là từ 6,5 – 8,5 triệu/m² và từ 14 - 20 triệu/m².

Nhìn chung, thị trường bất động sản tỉnh Sơn La sau thời gian trầm lắng thì đến đầu năm 2018 bắt đầu khởi sắc sôi động hơn với nhiều dự án được nhà đầu tư đề xuất thực hiện tạo nguồn cung khá lớn về số lượng căn hộ và nền đất.

Qua theo dõi diễn biến của thị trường, trong thời gian qua, UBND tỉnh có nhiều văn bản chỉ đạo các sở, ngành tăng cường công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, chấn chỉnh một số dự án trong việc thực hiện quy định pháp luật liên quan đến việc huy động vốn, kinh doanh bất động sản và quảng cáo sản phẩm của các dự án.

Theo dự báo, về cơ cấu thì giao dịch nhà ở giữa người dân với người dân vẫn là chủ yếu trong giai đoạn ngắn hạn. Về trung và hạn, cùng với sự hoàn thiện của các dự án bất động sản có sản phẩm là nhà ở và đất nền để xây dựng nhà ở thì cơ cấu thị trường có sự thay đổi với các giao dịch về nhà ở theo dự án chiếm tỷ trọng cao hơn.

2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 25/12/2015

2.1. Kết quả đạt được

Trải qua quá trình thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt năm 2015, đến nay công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận.

Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2019 đạt 21.692.496 m². Diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh năm 2019 đạt 17,4 m² sàn/người và dự báo đến năm 2020 đạt 17,9 m² sàn/người bám sát mục tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 là 18,0 m² sàn/người và kế hoạch phát triển đến nhà ở đến năm 2020 là 18,3 m² sàn/người.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị có sự gia tăng vượt so với mục tiêu theo Chương trình đã được phê duyệt, cụ thể, mục tiêu đến năm 2020 diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị phấn đấu đạt 20,5 m² sàn/người trong khi kết quả thực hiện đến năm 2019 đã đạt 27,7 m² sàn/người. Đây là dấu hiệu khả quan cho thấy sự phát triển mạnh mẽ về nhà ở tại khu vực đô thị tạo động lực thúc đẩy đô thị hóa.

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự cải thiện đáng ghi nhận với sự gia tăng về tỷ lệ và số lượng nhà ở bán kiên cố. Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đến năm 2019 đạt 75,9%. Trong đó, tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2019 là 55,2% vượt so với mục tiêu đến năm 2020 là 50,5%.

Kết quả thực hiện chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở được tổng hợp tại bảng 4 dưới đây:

BẢNG 7: TỔNG HỢP KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2014	Chương trình PTN		Kế hoạch PTN 2019-2020	
				Mục tiêu đến năm 2020	Đã thực hiện đến hết năm 2018	Mục tiêu đến năm 2020	Đã thực hiện đến hết năm 2019
I	Tổng diện tích sàn nhà ở	m2	18.677.680	23.257.991	21.489.814	23.257.991	21.962.496
II	Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng thêm	m2		4.580.311	2.812.134	1.768.177	472.682
	Nhà ở thương mại	m2		91.247	25.719	221.885	0
	Nhà ở xã hội	m2		234.714	0		0
	Nhà ở công vụ	m2		162.468	0		0
	Nhà ở tái định cư	m2		137.408	0		0
	Nhà ở dân tự xây	m2		3.954.474	2.786.415	1.546.292	472.682
III	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	m2 sàn/ người	15,8	18,0	17,4	18,3	17,4
IV	Chất lượng nhà ở						
	Nhà kiên cố	%	30,08	50,50	33,20		55,20
	Nhà bán kiên cố	%	43,61	35,40	43,21		20,70
	Nhà thiếu kiên cố	%	14,97	9,60	13,71		6,40
	Nhà đơn sơ	%	11,34	4,50	9,88		17,70

2.2. Những tồn tại

- Các chỉ tiêu được đề ra trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tính đến năm 2019 đều chưa được hoàn thành và theo đánh giá khó có thể hoàn thành trong năm 2020, cụ thể:

+ Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm, mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2015-2020 là 4.580.311 m² sàn. Kết quả thực hiện đến hết 2018 là 2.812.134 m² sàn. Còn lại 1.768.177 m² sàn được đưa vào Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2019-2020. Tuy nhiên, trong năm 2019 chỉ hoàn thành được 472.862 m² sàn;

+ Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 là 18,0 m² sàn/người. Kết quả thực hiện đến hết 2018 là 17,4 m² sàn/người. Mục tiêu đến năm 2020 được điều chỉnh theo kế hoạch phát triển nhà ở là 18,3 m² sàn/người. Tuy nhiên, kết quả thực hiện đến năm 2019 chỉ đạt 17,4 m² sàn/người;

+ Về chất lượng nhà ở, tỷ lệ nhà bán kiên cố tính đến năm 2019 là 20,7% chưa đạt so với mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở là 35,4%. Tỷ lệ nhà ở đơn sơ tính đến năm 2019 là 17,7% vẫn còn cao hơn nhiều so với mục tiêu đến năm 2020 là 4,5%.

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại gặp nhiều vướng mắc;
- Khó khăn trong kêu gọi đầu tư và phát triển nhà ở xã hội;
- Khó khăn trong việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở với mức hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu;
- Công tác quản lý xây dựng nhà ở chưa thể thực hiện triệt để gặp nhiều khó khăn đặc biệt là đối với loại hình nhà ở dân tự xây ven các tuyến giao thông và tại khu vực nông thôn.

2.3. Nguyên nhân

2.3.1. Những nguyên nhân dẫn đến một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt chưa thể thực hiện tốt.

Các nguyên nhân dẫn tới việc chưa thể thực hiện tốt một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt bao gồm:

- Quy mô dân số chưa đạt được như kỳ vọng theo dự báo khi xây dựng Chương trình phát triển nhà ở do điều kiện kinh tế chưa đảm bảo để thu hút dân cư;

- Việc dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người chủ yếu thực hiện theo phương pháp chuyên gia, chưa xây dựng mô hình dự báo trên các tham số cụ thể;

- Một số quy định của pháp luật còn chồng chéo, chưa được hướng dẫn; cụ thể là sự chồng chéo giữa một số quy định Luật Nhà ở và Luật Đầu tư dẫn tới vướng mắc khi triển khai thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện các dự án dẫn tới chậm triển khai thực hiện nên chưa thể có sản phẩm bàn giao như kế hoạch đặt ra;

- Có sự thay đổi về tiêu chí thống kê giữa hai loại nhà kiên cố và bán kiên cố, dẫn tới một số loại nhà ở trước đây thuộc loại bán kiên cố nhưng theo tiêu chí mới lại được xác định là kiên cố nên làm cho tỷ lệ nhà bán kiên cố thấp hơn so với mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở tổng khi đó tỷ lệ nhà ở kiên cố thì lại vượt mục tiêu;

- Công tác quản lý xây dựng nhà ở còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là tại khu vực nông thôn dẫn tới nhà ở đơn sơ vẫn còn phát sinh mới.

- Điều kiện kinh tế của người dân, đặc biệt là của người đồng bào các dân tộc còn hạn chế, chưa thể cải thiện chất lượng nhà ở. Trung ương đã có chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo nhưng mức hỗ trợ còn thấp; trong khi đó, nguồn ngân sách tỉnh còn hạn chế nên chưa thể thực hiện hỗ trợ bổ sung, các hộ nghèo phần lớn khó có khả năng tự bỏ vốn đối ứng hoặc huy động được thêm nguồn vốn hỗ trợ từ họ hàng, người thân nên nhiều hộ không muốn vay vốn để cải thiện chất lượng nhà ở.

2.3.2. Những nguyên nhân dẫn đến những tồn tại, khó khăn và vướng mắc khác trong phát triển nhà ở

Các nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong công tác phát triển và quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua bao gồm:

- Do điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển mới và cải tạo, sửa chữa nhà ở dẫn tới các chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm, diện tích nhà ở bình quân đầu người và tỷ lệ chất lượng nhà ở không đạt được như kỳ vọng.

- Do tập quán sinh hoạt của người dân gắn liền với loại hình nhà ở riêng lẻ, người dân còn chưa làm quen được với khái niệm nhà chung cư làm cho thị trường nhà ở chung cư chưa tạo được sức hút với các nhà đầu tư. Nguyên nhân này dẫn tới việc chưa thể phát triển loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh.

- Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi

nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn như Sơn La. Vì vậy, theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn.

- Với đặc thù điều kiện địa hình, mạng lưới giao thông còn hạn chế chưa đủ khả năng đáp ứng nhu cầu vận chuyển, không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến chi phí đầu tư cao so với các địa phương khác, nhất là chi phí đầu tư xây dựng nhà ở. Đây là khó khăn chung trong việc phát triển nhà ở theo dự án và thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu.

- Đa số các hộ nghèo được hỗ trợ nhà ở chủ yếu sống ở vùng nông thôn sâu, nên việc vận chuyển vật tư gặp nhiều khó khăn và tốn kém chi phí nên tổng chi phí xây dựng cao so với các địa phương khác. Vì vậy, số tiền đóng góp từ thân tộc và chính hộ gia đình cũng phát sinh tăng, khó thực hiện.

- Do ý thức của người dân còn hạn chế trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng. Đặc biệt là quy định xây dựng nhà ở phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; nhiều người dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở không phép;

- Do lực lượng quản lý giám sát hoạt động xây dựng còn mỏng, chưa thể kịp thời phát hiện các sai phạm trong xây dựng dẫn tới nhiều công trình xây dựng không phép, sai phép được hoàn thành gây khó khăn trong việc xử lý;

- Do quy định của pháp luật chưa cụ thể gây khó khăn trong công tác xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở khu vực đô thị. Với quy định nhà ở được xây dựng trên đất ở nên nhiều công trình nhà ở không phép xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất mặc dù được phát hiện kịp thời nhưng do không thể áp dụng mức xử phạt đối với nhà ở nên chưa tạo được tính răn đe, dẫn tới tình trạng tái phạm, khó kiểm soát.

- Nhiều hộ dân xây dựng nhà ở vi phạm lộ giới theo quy hoạch. Mặc dù lộ giới đã được xác định nhưng do điều kiện ngân sách còn khó khăn nên chưa thể thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực lộ giới. Người dân một phần do thiếu hiểu biết, một phần do nhu cầu cấp thiết về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở trên phần đất thuộc sở hữu nằm trong lộ giới được quy hoạch; nhiều trường hợp được nhắc nhở, vận động và tuyên truyền về các quy định của

pháp luật nhưng vẫn đối phó bằng hình thức xây dựng công trình tạm gây mất cảnh quan.

- Nhiều khu vực quy hoạch xây dựng các tuyến giao thông nhưng chưa thực hiện. mặc dù đã cấm mốc quy hoạch nhưng người dân vẫn thực hiện xây dựng nhà ở. Do hành vi vi phạm không chỉ xảy ra cá biệt ở một vài hộ dân nên việc xử lý gặp nhiều khó khăn.

- Tại khu vực nông thôn thì vi phạm trong việc xây dựng nhà ở chủ yếu là không đúng mục đích sử dụng đất và lấn chiếm trái phép. Do lực lượng cán bộ quản lý còn mỏng, địa bàn quản lý rộng nên khó có thể kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm.

CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH SƠN LA GIAI ĐOẠN 2021-2025, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 -2025 được thể hiện thông qua các chỉ tiêu cụ thể như sau⁽¹⁾:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 7,5%/năm;
- GRDP bình quân đến năm 2025 đạt 59,5 triệu đồng/người/năm;
- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 18,5%;
- Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2021 – 2025 giảm bình quân 2,5 – 3%/năm;

Căn cứ định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 – 2025, dự báo cho giai đoạn 2026 – 2030 cụ thể như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 8,0%/năm;
- GRDP bình quân đến năm 2030 đạt khoảng 79,63 triệu đồng/người/năm;
- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 đạt trên 25%.

1.2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở được xác định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;
- Phù hợp với quy mô dân số và nhu cầu về nhà ở trong từng giai đoạn;
- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

1.3. Cơ sở tính toán

1.3.1. Xuất phát điểm thực hiện tính toán

Xuất phát điểm để thực hiện tính toán các chỉ tiêu phát triển nhà ở cho từng giai đoạn là hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh năm 2019, cụ thể:

- Tổng diện tích sàn nhà ở: 21.692.496 m² sàn;

⁽¹⁾ Theo dự thảo báo cáo tình hình kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025.

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người: 17,4 m² sàn/người (đô thị: 27,7 m² sàn/người; nông thôn: 15,7 m² sàn/người).

1.3.2. Dự báo về dân số

Dân số trên địa bàn tỉnh được dự báo căn cứ theo hiện trạng năm 2019 kết hợp với tốc độ tăng dân số bình quân trong giai đoạn 2009 đến 2019, có tính đến yếu tố gia tăng về dân số cơ học phù hợp với định hướng phát triển về kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Kết quả dự báo cụ thể như sau:

- Đến năm 2020, dân số toàn tỉnh ước đạt khoảng 1.267.504 người, khu vực đô thị là 175.514 người, nông thôn là 1.091.990 người;

- Đến năm 2025, dân số toàn tỉnh khoảng 1.366.614 người, khu vực đô thị là 231.100 người, nông thôn là 1.135.514 người;

- Đến năm 2030, dân số toàn tỉnh khoảng 1.472.662 người, khu vực đô thị là 369.808 người, nông thôn là 1.102.853 người.

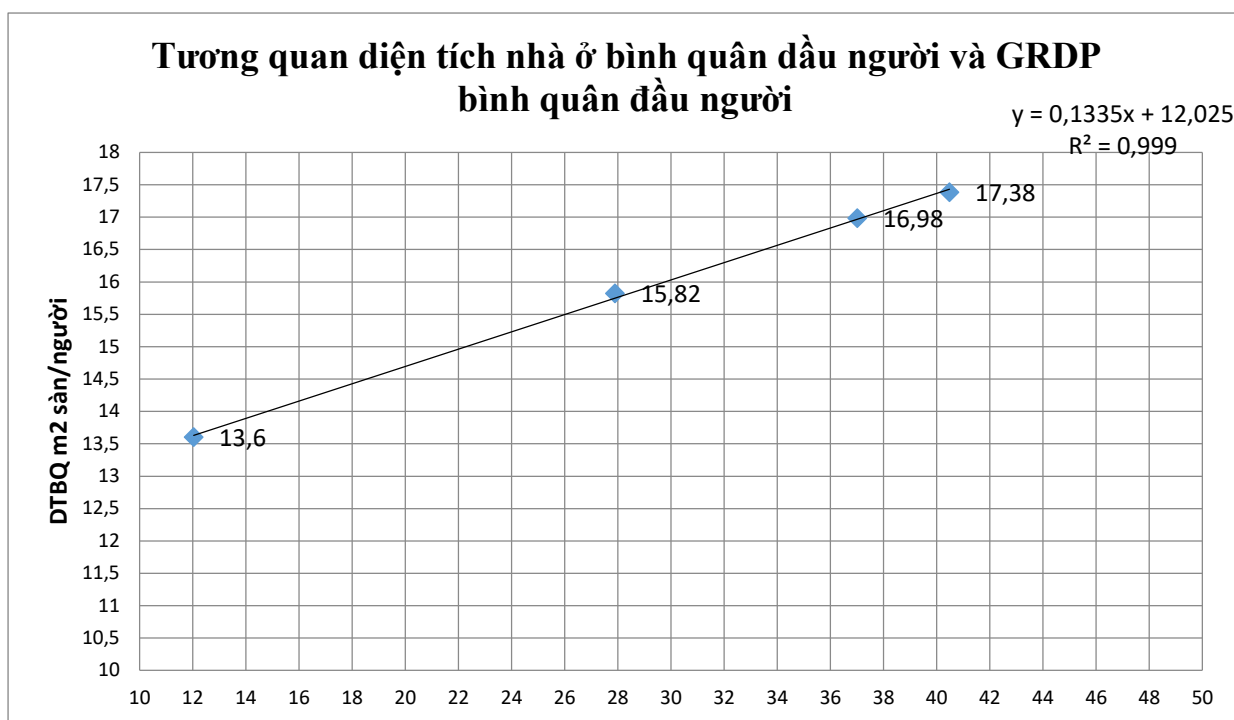
1.3.3. Mô hình dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người

Xem xét chuỗi số liệu về diện tích nhà ở bình quân đầu người từ năm 2006 đến năm 2019:

STT	Năm	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² sàn/người)		
		Số liệu theo tổng điều tra dân số và nhà ở	Số liệu khảo sát mức sống dân cư	Số liệu rà soát thực tế
1	2006		12,30	
2	2008		13,60	
3	2009	14,80		
4	2010		13,60	
5	2012		13,50	
6	2014	15,82		
7	2016		15,60	
8	2017			16,98
9	2018		16,50	17,36
10	2019	17,38		

Đề xuất sử dụng số liệu khảo sát mức sống dân cư năm 2010, số liệu theo kết quả tổng điều tra về dân số và nhà ở năm 2014 và 2019, số liệu rà soát thực tế năm 2017 để xây dựng mô hình dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người. Số liệu đầu vào của mô hình như sau:

STT	Nội dung	2010	2014	2017	2019
1	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² sàn/người)	13,60	15,82	16,98	17,38
2	GRDP bình quân đầu người (triệu đồng/người/năm)	12,04	27,09	37,02	40,49



GRDP hồi quy tuyến tính thể hiện mối tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người được xác định với hệ số R^2 đạt 0,9999 tương ứng với độ tin cậy 99,99%. Hàm dự báo có dạng:

$$Y = 0,1335X + 12,025$$

Trong đó:

- Y là diện tích nhà ở bình quân đầu người;
- X là GRDP bình quân đầu người

Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt 59,5 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 20,0 m² sản/người.

Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt 79,63 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 22,6 m² sản/người.

2. Dự báo nhu cầu nhà ở

2.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, trong tổng số 289.516 hộ gia đình trên địa bàn tỉnh thì có 0,6% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 1.737 hộ gia đình, trong đó:

- 5,5% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 96 hộ có dự định mua nhà ở thành phố Hà Nội;

- 94,5% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 1.642 hộ có dự định mua nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La hoặc các địa phương khác ngoài thành phố Hà Nội

Theo đánh giá, đây là các hộ gia đình đã có sự tích lũy về tài chính, có khả năng tiếp cận với sản phẩm nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại.

2.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội

2.2.1. Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp⁽²⁾

Trên địa bàn tỉnh xét theo quy mô và khả năng tập trung số lượng lớn công nhân, người lao động chỉ có Khu công nghiệp Mai Sơn – huyện Mai Sơn. Tuy nhiên, hiện nay khu công nghiệp đang ở giai đoạn đầu tư xây dựng, mới có 03 doanh nghiệp hoạt động với số lượng công nhân khoảng 300 người hầu hết là người địa phương không cần phải bố trí chỗ ở.

Tại một số cụm công nghiệp, các nông, lâm trường trên địa bàn tỉnh số lượng công nhân, người lao động không lớn và đều là người cư trú tại địa phương không có nhu cầu về nhà ở.

Trong giai đoạn 2019- 2020 chưa có phát sinh lớn về nhu cầu nhà ở xã hội.

Trong giai đoạn 2021-2025 dự báo có khoảng 500 công nhân có nhu cầu về nhà ở tại Khu công nghiệp Mai Sơn và 575 công nhân có nhu cầu về nhà ở tại các Khu công nghiệp Mộc Châu và Vân Hồ.

Trong giai đoạn 2026-2030 dự báo số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở tăng lên thành 850 công nhân tại Khu công nghiệp Mai Sơn và 2.000 công nhân tại các Khu công nghiệp Mộc Châu và Vân Hồ.

2.2.2. Nhà ở xã hội cho sinh viên

Hiện nay, số lượng sinh viên tới theo học tại các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp có sự sụt giảm. Ký túc xá hiện hữu tại các trường tỷ lệ lấp đầy mới chỉ đạt trên 50%⁽³⁾.

Dự báo trong các giai đoạn tới, cùng với sự ổn định trở lại về quy mô đào tạo của các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp, số lượng sinh viên có nhu cầu về nhà ở có sự gia tăng nhưng không lớn.

2.2.3. Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

a. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

⁽²⁾Theo báo cáo của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La

⁽³⁾Theo kết quả rà soát thực tế về tình hình quản lý, sử dụng ký túc xá sinh viên

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, không có tính tập trung với số lượng lớn trên một địa bàn. Các hộ gia đình này về cơ bản không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Yêu cầu đặt ra để ổn định chỗ ở cho các hộ gia đình này là bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời ra khỏi vùng nguy hiểm với tổng số hộ dự kiến cần di dời trong giai đoạn đến năm 2025 là 1.943 hộ và giai đoạn 2026-2030 là 490 hộ.

b. Cán bộ, công chức, viên chức⁽⁴⁾

Qua kết quả rà soát xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2020, toàn tỉnh có khoảng 462 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở. Trong đó, nhu cầu tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Sơn La với khoảng 336 người.

Trong các giai đoạn tới, cùng với yêu cầu về tinh giảm biên chế và bổ sung biên chế thay thế các cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi nghỉ hưu theo quy định, dự báo giai đoạn đến năm 2025 có khoảng 2.136 người có nhu cầu về nhà ở và giai đoạn 2026-2030 có khoảng 2.195 người có nhu cầu về nhà ở.

c. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị

- Căn cứ kết quả rà soát hộ nghèo, cận nghèo năm 2018, tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh có 765 hộ nghèo (trong đó có 246 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về chất lượng nhà ở và 52 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về diện tích nhà ở); 714 hộ cận nghèo (trong đó có 86 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về chất lượng nhà ở và 16 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về diện tích nhà ở);

- Căn cứ số liệu về tình hình nộp thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn tỉnh Sơn La, hiện nay tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh có 88.212 người thuộc diện không phải nộp thuế TNCN thường xuyên. Sau khi rà soát lại bỏ số lượng người không thuộc độ tuổi lao động và các đối tượng trùng lặp (hộ nghèo, cận nghèo; hộ gia đình người có công với cách mạng; cán bộ, công chức, viên chức,..); toàn tỉnh có 3.978 người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu về nhà ở.

d. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân⁽⁵⁾

⁽⁴⁾Sử dụng kết quả rà soát năm 2018 phục vụ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh do số liệu hiện trạng được lấy đến 31/12/2019 và trong giai đoạn từ 2018 đến 2019 không có sự biến động lớn về biên chế cán bộ, công chức, viên chức.

⁽⁵⁾Sử dụng kết quả rà soát năm 2018 phục vụ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh do trong giai đoạn từ 2018 đến 2019 không có sự biến động lớn trong biên chế lực lượng vũ trang trên địa bàn.

Theo báo cáo của các đơn vị, nhu cầu về nhà ở xã hội của cán bộ chiến sỹ thuộc các lực lượng vũ trang cụ thể như sau:

- Công an tỉnh hiện có 315 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở xã hội và đến năm 2020 số lượng cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu này là 325 người;

- Bộ chỉ huy quân sự tỉnh hiện có 131 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở xã hội và đến năm 2020 số lượng cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu này là 197 người.

Tuy nhiên, nhu cầu về nhà ở xã hội của cán bộ chiến sỹ thuộc các lực lượng vũ trang chủ yếu tập trung trên địa bàn thành phố Sơn La.

2.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ

Qua rà soát tại các huyện, thành phố, số lượng cán bộ có nhu cầu về nhà ở công vụ không lớn. Các cán bộ được điều động, luân chuyển công tác chủ yếu có nhà ở không quá cách xa nơi làm việc hoặc đang được bố trí ở tại quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do các huyện, thành phố quản lý.

Trong các giai đoạn đến năm 2025 và 2026-2030, cùng với yêu cầu về điều động, luân chuyển cán bộ cấp ủy không phải là người địa phương thì dự kiến tại mỗi đơn vị hành chính cần bố trí tối thiểu 01 căn nhà ở công vụ đảm bảo phù hợp theo tiêu chuẩn đối với các chức danh được quy định tại Khoản 5, Điều 4, Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

2.4. Nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư

Qua rà soát thực tế, hiện nay trên địa bàn tỉnh không còn nhu cầu về nhà ở tái định cư do đã hoàn thành việc tổ chức di dân tái định cư để xây dựng các nhà máy thủy điện Hòa Bình, Sơn La.

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khác trên địa bàn chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức bồi thường bằng tiền hoặc bố trí quỹ đất tái định cư để người dân tự xây dựng nhà ở.

Các giai đoạn tới, dự báo xu hướng bồi thường bằng tiền hoặc bố trí đất tái định cư cho người dân tự xây dựng nhà ở vẫn là xu hướng chủ yếu, không phát sinh nhu cầu về nhà ở tái định cư.

2.5. Nhu cầu về nhà ở theo chương trình mục tiêu

a. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Theo các đề án được phê duyệt, toàn tỉnh có 11.566 hộ gia đình người có công với cách mạng cần được hỗ trợ về nhà ở (5.532 hộ xây mới, 6.034 hộ sửa chữa). Các hộ gia đình này đến nay đều đã nhận được hỗ trợ theo quy định.

Trong các giai đoạn tới, cần tiếp tục rà soát để kịp thời có phương án hỗ trợ bổ sung cho các hộ gia đình có nhà ở xuống cấp

b. Hộ nghèo

Sau khi rà soát điều chỉnh đề án “Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo theo chuẩn nghèo 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Sơn La”; toàn tỉnh có 10.157 hộ nghèo có nhu cầu vay vốn để xây mới, sửa chữa nhà ở.

Tính đến 31/12/2019, đã có 4.580 hộ được vay vốn theo đề án. Còn lại 5.577 hộ cần được tiếp tục hỗ trợ trong thời gian tới.

3. Dự báo nhu cầu nhà ở của từng đơn vị hành chính

Căn cứ kết quả dự báo về dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người trong từng giai đoạn, nhu cầu phát triển về tổng diện tích sàn nhà ở tại từng đơn vị hành chính cụ thể như sau:

BẢNG 8: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ TỔNG DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở TẠI CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2019			Năm 2020			Năm 2025			Năm 2030		
		Dân số (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	DTBQ (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	DTBQ (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	DTBQ (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	DTBQ (m ² /người)
1	TP. Sơn La	106.052	2.800.434	26,4	107.749	2.939.111	27,3	116.653	3.735.183	32,0	132.763	4.779.469	36,0
	Đô thị	70.362	2.134.043	30,3	71.488	2.221.138	31,1	80.724	2.865.698	35,5	132.763	4.779.469	36,0
	Nông thôn	35.690	666.391	18,7	36.261	717.973	19,8	35.929	869.485	24,2	0	0	
2	H. Mộc Châu	114.460	2.233.028	19,5	116.069	2.368.405	20,4	128.805	3.001.158	23,3	143.611	3.791.220	26,4
	Đô thị	42.364	1.077.318	25,4	42.960	1.125.542	26,2	51.522	1.447.769	28,1	68.668	2.060.037	30,0
	Nông thôn	72.096	1.155.710	16,0	73.110	1.242.864	17,0	77.283	1.553.389	20,1	74.943	1.731.183	23,1
3	H. Mai Sơn	163.881	2.726.900	16,6	166.339	2.842.975	17,1	179.196	3.360.836	18,8	188.243	4.009.681	21,3
	Đô thị	16.931	468.940	27,7	17.185	486.335	28,3	18.648	535.188	28,7	19.416	582.493	30,0
	Nông thôn	146.950	2.257.960	15,4	149.154	2.356.640	15,8	160.548	2.825.648	17,6	168.827	3.427.188	20,3
4	H. Vân Hồ	62.188	943.386	15,2	63.062	1.008.999	16,0	67.623	1.230.409	18,2	72.491	1.739.873	24,0
	Đô thị	0	0		0	0		11.572	271.942	23,5	12.565	355.587	28,3
	Nông thôn	62.188	943.386	15,2	63.062	1.008.999	16,0	56.051	958.467	17,1	59.926	1.384.285	23,1
5	H. Yên Châu	79.295	1.211.302	15,3	80.217	1.278.240	15,9	84.990	1.542.733		89.237	1.940.603	21,7
	Đô thị	4.414	124.824	28,3	4.465	126.815	28,4	4.818	139.718	29,0	18.881	547.559	29,0
	Nông thôn	74.881	1.086.478	14,5	75.752	1.151.425	15,2	80.172	1.403.015	17,5	70.356	1.393.044	19,8
6	H. Phù Yên	114.974	1.895.306	16,5	116.142	1.973.152	17,0	122.165	2.268.968		127.320	2.687.485	21,1
	Đô thị	9.207	270.622	29,4	9.301	274.367	29,5	10.833	320.666	29,6	19.396	572.184	29,5
	Nông thôn	105.767	1.624.684	15,4	106.842	1.698.785	15,9	111.332	1.948.303	17,5	107.924	2.115.301	19,6
7	H. Bắc Yên	66.784	1.004.705	15,0	67.872	1.065.840	15,7	73.583	1.307.540		78.260	1.600.255	20,4
	Đô thị	5.710	138.035	24,2	5.803	141.013	24,3	6.291	163.575	26,0	6.912	201.835	29,2
	Nông thôn	61.074	866.670	14,2	62.069	924.827	14,9	67.292	1.143.965	17,0	71.348	1.398.420	19,6
8	H. Mường La	99.534	1.682.622	16,9	101.115	1.750.347	17,3	109.403	2.071.070		116.932	2.421.846	20,7
	Đô thị	11.850	230.605	19,5	12.075	236.675	19,6	13.267	311.783	23,5	26.684	707.129	26,5
	Nông thôn	87.684	1.452.017	16,6	89.040	1.513.672	17,0	96.136	1.759.287	18,3	90.248	1.714.717	19,0
9	H. Thuận Châu	172.763	2.682.930	15,5	175.267	2.744.493	15,7	188.344	3.280.942		200.908	3.816.075	19,0
	Đô thị	5.035	138.657	27,5	5.114	141.151	27,6	5.529	154.817	28,0	19.022	542.113	28,5
	Nông thôn	167.728	2.544.273	15,2	170.153	2.603.342	15,3	182.814	3.126.125	17,1	181.887	3.273.962	18,0
10	H. Quỳnh Nhai	64.045	1.377.134	21,5	65.009	1.443.201	22,2	70.052	1.681.501		74.762	1.990.450	26,6
	Đô thị	0	0		0	0		11.895	297.373	25,0	12.877	356.706	27,7
	Nông thôn	64.045	1.377.134	21,5	65.009	1.443.201	22,2	58.157	1.384.128	23,8	61.884	1.633.745	26,4

11	H. Sông Mã	154.224	2.357.795	15,3	157.194	2.416.009	15,7	167.589	2.646.562		181.433	3.023.482	16,7
	Đô thị	6.988	208.681	29,9	7.123	212.965	29,9	7.835	234.274	29,9	23.593	655.894	27,8
	Nông thôn	147.236	2.149.114	14,6	150.071	2.203.045	14,7	159.754	2.412.288	15,1	157.839	2.367.588	15,0
12	H. Sốp Cộp	50.215	776.954	15,5	51.467	839.354	16,3	58.211	1.161.992		65.646	1.405.698	21,4
	Đô thị	0	0		0	0		8.166	191.894	23,5	9.329	236.030	25,3
	Nông thôn	50.215	776.954	15,5	51.467	839.354	16,3	50.046	970.098	19,4	56.317	1.169.669	20,8
	TOÀN TỈNH	1.248.415	21.692.496	17,4	1.267.504	22.670.127	17,9	1.366.614	27.288.893	20,0	1.471.606	33.206.139	22,6
	ĐÔ THỊ	172.861	4.791.725	27,7	175.514	4.966.001	28,3	231.100	6.934.696	30,0	370.108	11.597.038	31,3
	NÔNG THÔN	1.075.554	16.900.771	15,7	1.091.990	17.704.126	16,2	1.135.514	20.354.197	17,9	1.101.498	21.609.101	19,6

CHƯƠNG IV: NHỮNG NỘI DUNG LẬP CHƯƠNG TRÌNH

1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở

1.1. Quan điểm phát triển nhà ở

Công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong các giai đoạn tới ngoài việc tuân thủ các quan điểm nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì cần tuân thủ theo những quan điểm sau đây:

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Phát triển nhà ở phải dựa trên những định hướng phù hợp với điều kiện tự nhiên, phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung – cầu, đảm bảo giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, cải thiện điều kiện ở nâng cao chất lượng đời sống nhưng phải kết hợp với bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống;

- Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước, các doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân trong phát triển nhà ở.

1.2. Định hướng phát triển nhà ở

1.2.1. Khu vực đô thị

a. Định hướng phát triển nhà ở theo phân vùng đô thị

- Trục đô thị Quốc lộ 6 phát triển vùng kinh tế động lực:

+ Phát triển nhà ở hình thành các khu dân cư tập trung theo chuỗi đô thị dọc Quốc lộ 6 giữa Thành phố Sơn La với Thị trấn Hát Lót (huyện Mai Sơn) và Thị trấn Mộc Châu (huyện Mộc Châu) để tạo thành điểm nhấn cho hệ thống đô thị của tỉnh Sơn La.

+ Một số đô thị khác trên trục Quốc lộ 6 phát triển nhà ở theo hướng kết hợp giữa phát triển các khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt kết hợp với nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có đồng bộ với chỉnh trang đô thị. Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà...

- Trục đô thị Sông Đà phát triển theo vùng kinh tế Sông Đà:

+ Phát triển nhà ở theo hướng diện đại kết hợp giữ gìn bản sắc truyền thống.

+ Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung. Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, thực hiện phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp;

+ Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, hạn chế tối đa tình trạng xây dựng không phép, sai phép. Việc xây dựng nhà ở phải tuân theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế kiến trúc của từng dự án nhưng phổ biến với 3 loại hình: Biệt thự, nhà liền kề và nhà sàn dân tộc;

- Cụm đô thị vùng kinh tế biên giới:

+ Kết hợp giữa phát triển mới về nhà ở với cải thiện chất lượng nhà ở hiện hữu. Bảo tồn kiến trúc truyền thống kết hợp với sử dụng vật liệu hiện đại để nâng cao chất lượng nhà ở.

+ Phát triển nhà ở gắn liền với đảm bảo các yêu cầu về quốc phòng, an ninh.

b. Định hướng phát triển nhà ở tại các đô thị trung tâm

- Ưu tiên phát triển nhà ở theo các dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị. Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà,...

- Phát triển nhà ở đảm bảo sự hài hòa trong các yếu tố kiến trúc, cảnh quan; kết hợp giữa xây mới và cải tạo phù hợp với thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

- Phát triển mới nhà ở đảm bảo chất lượng đạt kiên cố hoặc bán kiên cố, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

- Ngoài ra, đối với 02 đô thị (*Thành phố Sơn La, đô thị Mộc Châu*) cần quan tâm đến các mô hình phát triển nhà ở như sau:

+ Thành phố Sơn La: Phát triển mới nhà ở theo hướng hiện đại trên diện rộng kết hợp bảo tồn bản sắc truyền thống tại một số khu vực phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, tùy theo nhu cầu thực tế của thị trường. Tập trung phát triển các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, khang trang theo dự án với sự đa dạng về giá cả, phù hợp với nhiều đối tượng; xem xét thí điểm phát triển loại hình nhà ở xã hội dạng nhà chung cư.

+ Đô thị Mộc Châu (*Thị trấn Mộc Châu và Thị trấn Nông Trường Mộc Châu*): Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch sinh thái, hướng tới phong cách kiến trúc xanh.

c. Định hướng phát triển nhà ở tại các đô thị khác

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung. Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, thực hiện phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp.

- Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, hạn chế tối đa tình trạng xây dựng không phép, sai phép. Việc xây dựng nhà ở phải tuân theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế kiến trúc của từng dự án nhưng phổ biến với 03 loại hình biệt thự, nhà liền kề và nhà sàn dân tộc.

- Phát triển mới nhà ở đảm bảo chất lượng đạt kiên cố hoặc bán kiên cố, hạn chế để phát sinh mới nhà ở đơn sơ.

- Các đô thị dự kiến hình thành cần quy hoạch phát triển nhà ở theo hướng hiện đại kết hợp giữ gìn bản sắc truyền thống. Nhà ở mặt phố cần kiểm soát về hình thức kiến trúc phù hợp, quy cụ thể về chiều cao công trình, tầng cao, mật độ xây dựng nhằm tạo cảnh quan không gian đô thị văn minh.

1.2.2. Khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở gắn liền với việc thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn, theo hướng tập trung tại khu vực trung tâm các xã kết hợp giữa xây mới và cải tạo chỉnh trang nâng cao chất lượng nhà ở.

- Quy hoạch, sắp xếp dân cư ở những khu vực khác đảm bảo tận dụng được hệ thống hạ tầng về giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, chú trọng xây dựng mô hình nhà ở gắn liền với sản xuất.

- Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch đặc biệt là khu du lịch quốc gia Mộc Châu, vùng lòng hồ thủy điện Sơn La. Các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

- Phát triển mới nhà ở của người đồng bào các dân tộc gắn liền với gìn giữ bản sắc truyền thống, sử dụng các nguyên vật liệu chế tạo để tăng chất lượng nhà ở. Đối với một số khu vực nông thôn thuộc vùng cao biên giới, phát triển nhà ở bên cạnh đảm bảo về điều kiện sống, đảm bảo về an toàn cho người đồng bào các dân tộc cần phải đảm bảo các yêu cầu về quốc phòng, an ninh.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 20,0 m² sàn/người, khu vực đô thị là 30,0 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 17,9 m² sàn/người;

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2025 đạt 8m² sàn/người;

- Phát triển mới 5.596.397 m² sàn nhà ở nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên 27.288.893 m²; trong đó, phát triển mới, hoàn thiện 405.985 m² sàn nhà ở thương mại, tiếp tục thực hiện thu hút đầu tư các dự án mới để cung cấp sản phẩm trong giai đoạn sau;

- Nghiên cứu triển khai các dự án nhà ở xã hội thuộc danh mục dự án đầu tư được phê duyệt trong giai đoạn đến năm 2025;

- Tiếp tục giải ngân hỗ trợ cho các hộ nghèo có nhu cầu vay vốn để cải thiện nhà ở;

- Rà soát theo định kỳ để kịp thời có phương án hỗ trợ cho các hộ gia đình người có công với cách mạng có nhà ở xuống cấp;

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, giảm khoảng 5% số lượng nhà ở đơn sơ hiện có.

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 22,6 m² sàn/người, khu vực đô thị là 31,3 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 19,6 m² sàn/người;

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2030 đạt 12 m² sàn/người;

- Phấn đấu phát triển mới 4.861.913 m² sàn nhà ở nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên 33.206.139 m²; trong đó, phát triển mới, hoàn thiện 729.287 m² sàn nhà ở thương mại, tiếp tục thực hiện thu hút đầu tư các dự án mới để cung cấp sản phẩm trong giai đoạn sau;

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu giảm khoảng trên 10% số lượng nhà ở đơn sơ hiện có.

3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

3.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm

Căn cứ nhu cầu về tổng diện tích sàn nhà ở tại từng đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh trong từng giai đoạn, tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm cụ thể như sau:

**BẢNG 9: DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở TĂNG THÊM TOÀN TỈNH
TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tăng thêm (m ² sàn)		
		Năm 2020	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026-2030
1	TP. Sơn La	138.677	934.749	1.044.286
	Khu vực đô thị	87.095	731.655	1.913.771
	Khu vực nông thôn	51.582	203.094	-869.485
2	H. Mộc Châu	135.377	768.130	790.062
	Khu vực đô thị	48.224	370.451	612.268
	Khu vực nông thôn	87.154	397.679	177.794
3	H. Mai Sơn	116.075	633.936	648.845
	Khu vực đô thị	17.395	66.248	47.305
	Khu vực nông thôn	98.680	567.688	601.540
4	H. Vân Hồ	65.613	287.023	509.464
	Khu vực đô thị	0	271.942	83.645
	Khu vực nông thôn	65.613	15.081	425.819
5	H. Yên Châu	66.938	331.431	397.870
	Khu vực đô thị	1.991	14.894	407.842
	Khu vực nông thôn	64.947	316.537	-9.972
6	H. Phù Yên	77.846	373.662	418.517
	Khu vực đô thị	3.745	50.044	251.519
	Khu vực nông thôn	74.101	323.619	166.998
7	H. Bắc Yên	61.135	302.835	292.715
	Khu vực đô thị	2.978	25.540	38.260
	Khu vực nông thôn	58.157	277.295	254.455
8	H. Mường La	67.725	388.448	350.776
	Khu vực đô thị	6.070	81.178	395.346
	Khu vực nông thôn	61.655	307.270	-44.570
9	H. Thuận Châu	61.563	598.012	535.133
	Khu vực đô thị	2.494	16.160	387.297
	Khu vực nông thôn	59.069	581.852	147.837
10	H. Quỳnh Nhai	66.067	304.367	308.950
	Khu vực đô thị	0	297.373	59.333
	Khu vực nông thôn	66.067	6.994	249.617
11	H. Sông Mã	58.214	288.767	376.921
	Khu vực đô thị	4.284	25.593	421.621
	Khu vực nông thôn	53.931	263.174	-44.700
12	H. Sốp Cộp	62.400	385.038	243.706
	Khu vực đô thị	0	191.894	44.136
	Khu vực nông thôn	62.400	193.144	199.571
	TOÀN TỈNH	977.631	5.596.397	4.861.913
	ĐÔ THỊ	174.276	2.142.971	4.662.342
	NÔNG THÔN	803.355	3.453.426	1.254.903

Một số đơn vị hành chính giảm diện tích sàn tại khu vực nông thôn là do tính đến việc nâng cấp xác xã lên phường tại thành phố Sơn La và thành lập mới một số thị trấn tại các huyện theo dự báo trên cơ sở định hướng phát triển hệ thống đô thị.

3.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Trong năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người của tỉnh dự báo đạt 17,9 m² sàn/người, đô thị là 28,3 m² sàn/người và nông thôn là 16,2 m² sàn/người.

Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người của tỉnh dự báo đạt 20,0 m² sàn/người, đô thị là 30,0 m² sàn/người và nông thôn là 17,9 m² sàn/người.

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người của tỉnh dự báo đạt 22,6 m² sàn/người, đô thị là 31,3 m² sàn/người và nông thôn là 19,6 m² sàn/người.

3.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Với đặc điểm hiện trạng diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh thấp hơn so với mức trung bình của toàn quốc nên đề xuất chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh như sau:

- Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở tối thiểu đạt 8 m²/người bằng với mục tiêu đến năm 2020 theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

- Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu đạt 12 m²/người bằng với mục tiêu đến năm 2030 theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

3.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở

BẢNG 10: SỐ CĂN, DIỆN TÍCH NHÀ Ở CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO TỪNG HÌNH THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

STT	Loại nhà ở	Đến 2025		Đến 2035	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
I	Nhà ở thương mại	2.404	405.985	4.052	729.287
II	Nhà ở công vụ	11	990		
III	Nhà ở xã hội	1.869	130.800	4.863	340.400
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	1.869	130.800	4.863	340.400
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN				
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên				
V	Nhà ở dân tự xây	45.969	5.189.422	32.947	4.132.626
1	Hộ gia đình người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở				
2	Hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở	5.577	223.080		
3	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án	1.437	291.773	2.156	437.660
4	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để tái định cư	1.943	107.400	490	21.600

5	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	38.955	4.674.569	30.791	3.694.966
Tổng		50.242	5.596.397	41.862	4.861.913

3.5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở

3.5.1. Giai đoạn đến năm 2025

BẢNG 11: NHU CẦU VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẾN NĂM 2025

STT	Loại nhà ở	Diện tích (m ²)	Suất đầu tư (tr đ/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)				Vốn người dân
					NS TW	NS tỉnh	Vốn DN	Vốn hỗ trợ	
I	Nhà ở thương mại	405.985	7,90	3.207,3			3.207,3		
II	Nhà ở công vụ	990	5,00	5,0		5,0			
III	Nhà ở XH	130.800		784,8	0,0	0,0	0,0	0,0	784,8
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	130.800	6,00	784,8					784,8
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN								
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên								
V	Nhà ở dân tự xây	5.189.422		26.671,7	0,0	104,7	705,1	139,4	25.722,4
1	Hộ gia đình người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Xây mới								
	Sửa chữa								
2	Hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở	223.080	4,00	892,3				139,4	752,9
3	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án			1.872,2	0,0	0,0	705,1	0,0	1.167,1
	Hạ tầng	1.084.773	0,65	705,1			705,1		
	Nhà ở	291.773	4,00	1.167,1					1.167,1
4	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để tái định cư			534,3	0,0	104,7	0,0	0,0	429,6
	Hạ tầng	161.100	0,65	104,7		104,7			
	Nhà ở	107.400	4,00	429,6					429,6
5	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	4.674.569	5,00	23.372,8					23.372,8
Tổng		5.596.397		30.668,7	0,0	109,7	3.912,4	139,4	26.507,2

Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 30.668,7 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách 109,7 tỷ đồng, bao gồm:
- + 05 tỷ đồng đầu tư xây dựng 11 căn nhà ở công vụ tại các huyện;
- + 104,7 tỷ đồng đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư;

- Vốn hỗ trợ là 139,4 tỷ đồng dự kiến giải ngân từ Ngân hàng Chính sách Xã hội, hỗ trợ cho 5.577 hộ nghèo với mức 25 triệu đồng/hộ.

- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

3.5.2. Giai đoạn 2026-2030

BẢNG 12: NHU CẦU VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN GIAI ĐOẠN 2026-2030

STT	Loại nhà ở	Diện tích (m2)	Suất đầu tư (tr đ/m2)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)				Vốn người dân
					NS TW	NS tỉnh	Vốn DN	Vốn hỗ trợ	
I	Nhà ở thương mại	729.287	7,90	5.761,4			5.761,4		
II	Nhà ở công vụ								
III	Nhà ở XH	340.400		2.042,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2.042,4
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	340.400	6,00	2.042,4					2.042,4
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN								
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên								
V	Nhà ở dân tự xây	5.189.422		21.070,3	0,0	21,1	737,4	0,0	20.311,9
1	Hộ gia đình người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Xây mới								
	Sửa chữa								
2	Hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở								
3	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án			2.488,0	0,0	0,0	737,4	0,0	1.750,6
	Hạ tầng	1.134.446	0,65	737,4			737,4		
	Nhà ở	437.660	4,00	1.750,6					1.750,6
4	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để TĐC			107,5	0,0	21,1	0,0	0,0	86,4
	Hạ tầng	32.400	0,65	21,1		21,1			
	Nhà ở	21.600	4,00	86,4					86,4
5	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	3.694.966	5,00	18.474,8					18.474,8
Tổng		5.596.397		28.874,1	0,0	21,1	6.498,8	0,0	22.354,3

Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 28.874,1 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách 21,1 tỷ đồng đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư;
- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

3.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở

3.6.1. Quỹ đất để phát triển nhà ở thương mại

Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại được tính toán bao gồm:

- Quỹ đất xây dựng nhà ở

+ Đối với các dự án đang triển khai, quỹ đất xây dựng nhà ở được xác định theo quy mô dự án

+ Đối với các dự án dự kiến bổ sung được xác định bằng diện tích sàn nhà ở thương mại dự báo hoàn thiện trong giai đoạn chia cho số tầng nhà ở bình quân tùy theo khu vực.

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu để phục vụ nhà ở xây dựng mới được tính toán theo quy chuẩn xây dựng căn cứ theo mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Bên cạnh đó, giai đoạn đến năm 2025, dự trù thêm 100 ha đất để giao nhà đầu tư thực hiện các dự án mới nhằm cung cấp sản phẩm cho giai đoạn sau.

- Giai đoạn 2026-2035, dự trù thêm 150 ha đất để giao nhà đầu tư thực hiện các dự án mới nhằm cung cấp sản phẩm cho giai đoạn sau.

3.6.2. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được xác định như sau:

- Giai đoạn đến năm 2025:

+ Quỹ đất 6,54 ha (chức năng sử dụng đất là đất ở, cây xanh) tại khu vực bản Lay và tổ 5 phường Chiềng Sinh (theo quy hoạch 1/2000 trục Chiềng Sinh Nà Sản). Đây là quỹ đất dự kiến kêu gọi đầu tư với quy đất ở khoảng 2,58 ha và đất hạ tầng khoảng 3,96 ha; đánh giá có sản phẩm hoàn thiện trong giai đoạn.

+ Quỹ đất 17,02 ha (chức năng sử dụng đất là đất ở xã hội) tại lô đất OXH-1, OXH-2, OXH-3 và OXH-4 thuộc khu vực xã Chiềng Ngân. Đây là quỹ đất dự kiến kêu gọi đầu tư và giao nhà thực hiện trong giai đoạn này nhưng sản phẩm sẽ cung cấp trong giai đoạn 2026-2030.

- Giai đoạn đến năm 2030: bổ sung 15 ha đất dự kiến giao nhà đầu tư thực hiện các dự án mới nhằm cung cấp sản phẩm cho giai đoạn sau.

Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội hiện nay còn được bổ sung thêm quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô trên 10ha. Việc phân bổ quỹ đất 20% này sẽ căn cứ và tiến độ triển khai thực tế của các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị và cập nhật trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

3.6.3. Quỹ đất bố trí tái định cư

Quỹ đất để bố trí tái định cư trong các giai đoạn được xác định trên cơ sở diện tích sàn nhà ở do người dân xây dựng trên đất tái định cư chia cho số tầng bình quân tùy theo khu vực.

Quỹ đất hạ tầng được tính toán tối thiểu căn cứ theo mật độ xây dựng tối đa là 40%.

3.6.4. Quỹ đất phát triển nhà ở dân tự xây

Được xác định trên cơ sở diện tích sàn nhà ở dự kiến xây dựng chia cho số tầng bình quân tùy từng khu vực.

Không tính toán đến quỹ đất hạ tầng do nhà ở của người dân sử dụng hạ tầng chung của khu vực.

3.6.5. Tổng hợp dự báo quỹ đất để phát triển các loại hình nhà ở trong từng giai đoạn

BẢNG 13: QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025

STT	Loại hình sử dụng đất	Tổng diện tích đất (ha)	Trong đó		
			Đất xây dựng mới nhà ở	Đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới	Dự trù đất giao nhà đầu tư thực hiện dự án mới
1	Phát triển dự án nhà ở thương mại, khu dân cư	266,14	57,66	108,48	100,00
2	Đất phục vụ tái định cư	26,85	10,74	16,11	
3	Đất phát triển nhà ở công vụ	0,07	0,07		
4	Đất phát triển nhà ở xã hội	23,56	2,58	3,96	17,02
6	Đất nhà ở dân tự xây	233,73	233,73		
TOÀN TỈNH		550,34	304,78	128,55	117,02

BẢNG 14: QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2035

STT	Loại hình sử dụng đất	Tổng diện tích đất (ha)	Trong đó		
			Đất xây dựng mới nhà ở	Đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới	Dự trù đất giao nhà đầu tư thực hiện dự án mới
1	Phát triển dự án nhà ở thương mại, khu dân cư	312,06	48,62	113,44	150,00
2	Đất phục vụ tái định cư	5,40	2,16	3,24	
3	Đất phát triển nhà ở công vụ				
4	Đất phát triển nhà ở xã hội	15,00			15,00
6	Đất nhà ở dân tự xây	184,75	184,75		
TOÀN TỈNH		517,21	235,53	116,68	165,00

4. Các giải pháp thực hiện

4.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.
- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.
- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp.
- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.
- Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê (nhà ở công nhân, sinh viên) ngoài cơ chế chính sách hỗ trợ của trung ương cần xem xét bổ sung cơ chế chính sách hỗ trợ từ ngân sách của tỉnh phù hợp với điều kiện thực tế trong từng giai đoạn.

4.2. Giải pháp về đất đai

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, đảm bảo tỉ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực phù hợp với tiến trình đô thị hoá của thành phố, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.
- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.
- Đối với việc tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội:
 - + Tại thành phố Sơn La, phải thực hiện nghiêm việc dành 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và quản lý chặt chẽ việc triển khai thực hiện trách nhiệm tham gia đầu tư nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì quản lý việc thực hiện nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% vào ngân sách nhà nước theo quy định.
 - + Đối với các huyện, khu vực khác, tùy theo nhu cầu cụ thể về nhà ở xã hội, khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô trên 10 ha cần xem xét việc dành một phần quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4.3. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

- Về quy hoạch xây dựng:
 - + Ưu tiên thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch,

kiến trúc đô thị, quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Thực hiện đầy đủ quy định về công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Xác định và công bố các khu vực, quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án chỉnh trang khu dân cư, phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình xây dựng, cải tạo nhà ở phù hợp quy hoạch.

+ Thực hiện nghiêm quy định về việc lập, đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư, khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

+ Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; nghiên cứu thực hiện thí điểm mô hình phát triển nhà ở khu vực nông thôn theo dự án, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới; thực hiện việc di dời các hộ dân sống trong khu vực nguy hiểm kết hợp với bố trí tái định cư theo quy hoạch; tuyên truyền và tập huấn cho người dân có nhận thức đầy đủ về những tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu đối với dân sinh và phát triển nhà ở, tạo sự đồng thuận của các tầng lớp nhân dân trong việc chung tay ứng phó với biến đổi khí hậu và giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu gây ra.

- Về kiến trúc nhà ở:

+ Thiết kế nhà ở đô thị ngoài việc đảm bảo các nguyên tắc thích dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế thì đồng thời phải tôn trọng nguyên tắc kết hợp giữa công trình nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng đô thị. Khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị phù hợp với quy định hiện hành.

+ Ban hành các mẫu thiết kế nhà ở phù hợp với tính chất, đặc điểm, điều kiện tự nhiên, khí hậu, phong tục tập quán của từng địa phương.

4.4. Giải pháp về tài chính – tín dụng và thuế

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Lập danh sách các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở có năng lực, có uy tín để các tổ chức tín dụng tham khảo và áp dụng cho vay vốn với lãi suất hợp lý cũng như đơn giản hóa các thủ tục vay vốn đối với các doanh nghiệp này.

- Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa nhằm thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở bên cạnh các nguồn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương.

4.5. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Hoàn thiện, cập nhật định kỳ và công bố công khai các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị với sự đa dạng về sản phẩm, kết hợp giữa nhà ở và đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng theo quy định. Khuyến nghị các doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tạo lập các loại sản phẩm đa dạng về mức giá để mở rộng nhóm khách hàng tiếp cận;

- Phát triển dự án nhà ở xã hội với đối tượng đáp ứng được mở rộng để tăng tính khả thi của dự án. Tùy điều kiện cụ thể từng giai đoạn, xây dựng và bổ sung vào kế hoạch phát triển nhà ở các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp khi đầu tư và hỗ trợ vay vốn kích cầu đối với người mua nhà;

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng, tập huấn về các quy định của pháp luật trong quản lý sử dụng nhà ở đối với các cán bộ làm công tác chuyên môn để tăng khả năng nghiệp vụ.

4.6. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

- Khuyến khích áp dụng các thành tựu về khoa học công nghệ trong xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất và biến đổi khí hậu...

- Do đặc thù nền đất yếu nên việc xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh phát sinh chi phí trong việc xử lý nền, do đó khuyến khích sử dụng các loại vật liệu nhẹ như bê tông nhẹ, tấm ghép 3D... hoặc áp dụng các công nghệ mới như thi công sàn nhẹ bê tông cốt thép bán lắp ghép... nhằm giảm chi phí xây dựng nhà ở.

4.7. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính

- Thực hiện đổi mới quy trình, thủ tục hành chính theo hướng minh bạch hóa quy trình thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết, giảm khối lượng hồ sơ không cần thiết. Hồ sơ yêu cầu được chuẩn hóa để đảm bảo sự thống nhất về hình thức, cách thức, đảm bảo việc thực hiện theo mẫu chuẩn.

- Thực hiện việc cấp phép nhanh đối với các dự án nhỏ hoặc thông thường giúp giảm bớt gánh nặng cho các cán bộ chuyên môn và tập trung nguồn lực giải quyết các dự án cần xem xét chặt chẽ hơn.

- Áp dụng công nghệ thông tin vào việc quản lý hành chính bằng việc thực hiện cấp phép điện tử trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng.

4.8. Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở

- Kiện toàn bộ máy quản lý về nhà ở theo phương án chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương và Chính phủ.

- Tăng cường công tác phối hợp giữa các đơn vị liên quan trong phát triển và quản lý nhà ở. Xem xét thành lập tổ chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trực thuộc Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản với thành viên là lãnh đạo một số sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố.

- Tiếp tục thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, đảm bảo đủ năng lực để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

4.9. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

4.9.1. Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp (người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức;...)

- Ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội cho các đối tượng này trên quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô trên 10 ha để tận dụng điều kiện về hạ tầng sẵn có;

- Xem xét phát triển các dự án nhà ở xã hội kết hợp giữa nhà riêng lẻ và nhà chung cư để tạo sự đa dạng trong sản phẩm cũng như sự lựa chọn cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Xây dựng các cơ chế hỗ trợ vay vốn để kích cầu về nhà ở xã hội.

4.9.2. Hỗ trợ nhà ở cho công nhân

- Tổ chức rà soát, khảo sát về nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân tại Khu công nghiệp Mai Sơn làm căn cứ đề xuất quy mô dự án phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân;

- Kêu gọi các doanh nghiệp sử dụng lao động tạo lập quỹ nhà để bố trí cho

công nhân, người lao động hoặc mua, thuê lại nhà ở xã hội tại các dự án để bố trí cho công nhân, người lao động;

- Rà soát lại quỹ nhà trọ hiện đang cho công nhân, người lao động thuê trọ. Xây dựng bộ tiêu chuẩn khung đối với loại hình nhà trọ làm căn cứ để cấp phép xây dựng, đăng ký kinh doanh và xây dựng cơ chế hỗ trợ về chi phí điện, nước đối với các nhà trọ đạt chuẩn nhằm giảm giá cho thuê.

4.9.3. Nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu)

- Tiếp tục kêu gọi nguồn lực từ các tổ chức, cá nhân để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ gia đình có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ điều kiện để nhận hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu;

- Tổ chức rà soát nhu cầu hỗ trợ về nhà ở của các hộ gia đình người có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn và kiến nghị Trung ương bổ sung nguồn vốn hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu trong giai đoạn mới theo hướng mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ;

- Khi thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội, xem xét lồng ghép yêu cầu dành một phần quỹ nhà để bố trí cho thuê đối với các hộ gia đình người có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn;

- Quy hoạch, bố trí quỹ đất ở gắn liền với đất sản xuất để kêu gọi và thực hiện di dời các hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu nhằm đảm bảo sự an toàn về tài sản, tính mạng và ổn định đời sống, sản xuất.

4.10. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hạn chế dần và tiến đến chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép.

- Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, đặc biệt tại khu vực đô thị cần có giải pháp tuyên truyền vận động kết hợp thực tiễn để làm thay đổi dần phương thức, tập quán sinh sống của người dân để họ thích nghi dần với việc chuyển hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang sử dụng căn hộ chung cư phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành

1.1. Sở Xây dựng

- Thực hiện công bố Chương trình và chuyển giao hồ sơ cho các cơ quan quản lý theo quy định; tham mưu tổ chức lập, phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các Sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ hàng năm.

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở.

- Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh; được rà soát thường xuyên hàng năm để bổ sung, điều chỉnh theo nhu cầu thực tế.

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, các chủ đầu tư dự án tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị đối với các khu ở, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh.

- Phối hợp với Sở Nội vụ xây dựng phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và của các huyện (thành phố) đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội rà soát nhu cầu, lập kế hoạch hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; soạn thảo quy định sửa đổi, bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình UBND tỉnh ban hành; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và đầu tư xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, khung giá cho thuê nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để tạo quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

1.4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan lập phương án sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội trình UBND tỉnh phê duyệt và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với các dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, đề xuất phương án và bố trí ngân sách để xây dựng quỹ nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng và Ngân hàng chính sách xã hội lập kế hoạch vốn 5 năm và hàng năm hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

1.6. Sở Nội vụ

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

1.7. Sở Giao thông - Vận tải

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

1.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La

- 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, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

1.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Sơn La

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội.

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

1.10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể

- Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- 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 phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát và lập mới hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường tổng hợp, cập nhật quỹ đất để phát triển nhà ở vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở chung của tỉnh.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn huyện, thành phố hàng năm.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

KẾT LUẬN

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được lập mới phù hợp với hiện trạng nhà ở năm 2019, các định hướng phát triển về kinh tế - xã hội. Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà.

Trên cơ sở diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà ở trong từng giai đoạn đến năm 2030, xác định được nguồn vốn cần thiết để thực hiện Kế hoạch, trong đó phân rõ từng loại nguồn vốn: vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, vốn của doanh nghiệp, vốn của người dân. Tuy nhiên, việc đảm bảo các nguồn lực theo dự báo là điều kiện tiên quyết để Chương trình đạt kết quả mong muốn.

KIẾN NGHỊ

Trong quá trình xây dựng Chương trình phát triển nhà ở, tỉnh có một số kiến nghị cụ thể như sau:

1. Kiến nghị với Chính phủ

- Tăng cường quy định về chế tài đối với lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất các dự án bất động sản, để nâng cao chất lượng, tính khả thi và ổn định của quy hoạch được duyệt, phát huy cao nhất vai trò của quy hoạch trong việc chuyển dịch đất đai từ nguồn tài nguyên thành nguồn lực khi thực hiện dự án đầu tư.

- Tăng cường quy định về chế tài đủ mạnh, đủ thuyết phục trong việc thu hồi đất được giao thực hiện các dự án đầu tư nhưng không đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ hoặc sử dụng sai mục đích. Đồng thời đưa ra các giải pháp, quy định khung cho quá trình xử lý sau thu hồi dự án đầu tư.

- Xem xét ban hành một số cơ chế, chính sách áp dụng đặc thù cho một số địa phương đặc biệt khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội như tỉnh Sơn La và giảm tối đa các thủ tục hành chính, vì tỉnh Sơn La không thể có điều kiện để thực hiện nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo mô hình các tỉnh thành phát triển như: Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Bình Dương.

- Giao thẩm quyền cho UBND tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của từng dự án phát triển nhà ở thương mại (không phân biệt quy mô sử dụng đất theo như quy định hiện hành) để quyết định việc yêu cầu chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở phải dành 20% quỹ đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội hoặc phải thực hiện hình thức nộp tiền thay thế để tạo nguồn cho Nhà nước ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê (theo quy định hiện hành, đối với các dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên, nếu muốn quyết định áp dụng hình thức nộp tiền vào ngân sách nhà nước thay cho trách nhiệm dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội của các chủ đầu tư, UBND tỉnh phải báo cáo xin Thủ tướng Chính phủ).

2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng

- Hướng dẫn trình tự thủ tục hồ sơ bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật của các Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để làm cơ sở cho địa phương tiếp nhận và quản lý.

- Xem xét nghiên cứu và tham mưu Chính phủ nâng mức hỗ trợ đối với các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở do trong quá trình triển khai trên địa bàn tỉnh, một số hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn không có khả năng thêm vốn để xây đúng chuẩn quy định, trong điều kiện địa hình đặc thù làm tăng chi phí vận chuyển, dẫn đơn giá xây dựng cao, vượt nhiều so với mức hỗ trợ

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NĂM 2019

TT	Đơn vị hành chính	Tổng số căn	Diện tích sàn (m ²)	DTBQ (m ² sàn /người)	Nhà kiên cố		Nhà bán kiên cố		Nhà thiếu kiên cố		Nhà đơn sơ	
					Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	TP. Sơn La	27.803	2.800.434	26,4	22.478	2.449.099	1.687	103.952	224	14.556	3.414	232.827
	Khu vực đô thị	19.435	2.134.043	30,3	16.933	1.970.061	1.219	74.428	94	6.227	1.189	83.327
	Khu vực nông thôn	8.368	666.391	18,7	5.545	479.038	468	29.524	130	8.329	2.225	149.500
2	H. Mộc Châu	29.255	2.233.028	19,5	22.805	1.884.027	3.476	205.875	910	46.338	2.064	96.788
	Khu vực đô thị	11.940	1.077.318	25,4	10.787	1.008.671	878	53.396	65	3.595	210	11.656
	Khu vực nông thôn	17.315	1.155.710	16,0	12.018	875.356	2.598	152.479	845	42.743	1.854	85.132
3	H. Mai Sơn	38.405	2.726.900	16,6	26.070	2.062.766	4.221	259.334	1.907	113.286	6.207	291.514
	Khu vực đô thị	4.975	468.940	27,7	4.396	436.048	302	18.011	45	2.121	232	12.760
	Khu vực nông thôn	33.430	2.257.960	15,4	21.674	1.626.718	3.919	241.323	1.862	111.165	5.975	278.754
4	H. Vân Hồ	14.498	943.386	15,2	8.230	612.954	2.629	158.311	991	52.643	2.648	119.478
	Khu vực đô thị	0	0									
	Khu vực nông thôn	14.498	943.386	15,2	8.230	612.954	2.629	158.311	991	52.643	2.648	119.478
5	H. Yên Châu	18.847	1.211.302	15,3	9.925	763.830	3.143	185.247	1.145	61.659	4.634	200.566
	Khu vực đô thị	1.201	124.824	28,3	1.170	122.970	8	442	4	454	19	958
	Khu vực nông thôn	17.646	1.086.478	14,5	8.755	640.860	3.135	184.805	1.141	61.205	4.615	199.608
6	H. Phù Yên	27.063	1.895.306	16,5	15.492	1.248.075	5.148	313.013	1.401	81.383	5.022	252.835
	Khu vực đô thị	2.548	270.622	29,4	2.095	240.063	403	27.634	28	1.495	22	1.430
	Khu vực nông thôn	24.515	1.624.684	15,4	13.397	1.008.012	4.745	285.379	1.373	79.888	5.000	251.405
7	H. Bắc Yên	14.087	1.004.705	15,0	7.397	573.484	2.939	205.100	1.260	82.851	2.491	143.270
	Khu vực đô thị	1.505	138.035	24,2	1.396	130.863	38	2.484	5	310	66	4.378
	Khu vực nông thôn	12.582	866.670	14,2	6.001	442.621	2.901	202.616	1.255	82.541	2.425	138.892
8	H. Mường La	21.713	1.682.622	16,9	8.138	689.759	7.744	582.801	1.937	132.411	3.894	277.651
	Khu vực đô thị	2.848	230.605	19,5	1.211	113.566	1.278	96.711	321	18.498	38	1.830
	Khu vực nông thôn	18.865	1.452.017	16,6	6.927	576.193	6.466	486.090	1.616	113.913	3.856	275.821
9	H. Thuận Châu	37.392	2.682.930	15,5	9.459	825.871	15.927	1.150.692	4.675	326.042	7.331	380.325
	Khu vực đô thị	1.419	138.657	27,5	1.113	118.420	261	17.202	15	1.009	30	2.026
	Khu vực nông thôn	35.973	2.544.273	15,2	8.346	707.451	15.666	1.133.490	4.660	325.033	7.301	378.299

TT	Đơn vị hành chính	Tổng số căn	Diện tích sàn (m2)	DTBQ (m2 sàn /người)	Nhà kiên cố		Nhà bán kiên cố		Nhà thiếu kiên cố		Nhà đơn sơ	
					Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
10	H. Quỳnh Nhai	14.302	1.377.134	21,5	6.372	661.083	2.913	253.633	1.087	120.412	3.930	342.006
	Khu vực đô thị	0	0									
	Khu vực nông thôn	14.302	1.377.134	21,5	6.372	661.083	2.913	253.633	1.087	120.412	3.930	342.006
11	H. Sông Mã	32.984	2.357.795	15,3	16.781	1.440.882	5.679	353.046	2.224	136.810	8.300	427.057
	Khu vực đô thị	1.902	208.681	29,9	1.838	205.467	7	332	1	45	56	2.837
	Khu vực nông thôn	31.082	2.149.114	14,6	14.943	1.235.415	5.672	352.714	2.223	136.765	8.244	424.220
12	H. Sốp Cộp	10.856	776.954	15,5	5.385	427.183	3.961	268.158	616	38.910	894	42.703
	Khu vực đô thị	0	0									
	Khu vực nông thôn	10.856	776.954	15,5	5.385	427.183	3.961	268.158	616	38.910	894	42.703
TOÀN TỈNH		287.205	21.692.496	17,4	158.532	13.639.013	59.467	4.039.162	18.377	1.207.301	50.829	2.807.020
ĐÔ THỊ		47.773	4.791.725	27,7	40.939	4.346.129	4.394	290.640	578	33.754	1.862	121.202
NÔNG THÔN		239.432	16.900.771	15,7	117.593	9.292.884	55.073	3.748.522	17.799	1.173.547	48.967	2.685.818

PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG NHÀ TRỢ CHO THUÊ

STT	Nội dung	Hiện trạng nhà trợ do người dân xây dựng					
		Nhà trợ có diện tích S<25m ²		Nhà trợ có diện tích S>=25 m ²		Số người đang thuê trọ	Ghi chú
		Số phòng trọ	Diện tích sàn (m ²)	Số phòng trọ	Diện tích sàn (m ²)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Thành phố Sơn La	1.157	14.816	776	22.855	6.022	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên	1.033	13.238	351	10.658	4.251	
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động	106	1.334	54	1.431	521	
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ	18	244	371	10.766	1.250	
2	Huyện Mộc Châu	0	0	220	6.450	572	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ			220	6.450	572	
3	Huyện Mai Sơn	0	0	0	0	0	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ						
4	Huyện Vân Hồ	0	0	0	0	0	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ						
5	Huyện Yên Châu	0	0	165	2.310	201	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ			165	2.310	201	
6	Huyện Phù Yên	190	3.852	47	1.285	524	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên	40	852	20	584	170	
	Nhà trợ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trợ có nhiều thành phần thuê trọ	150	3.000	27	701	354	
7	Huyện Bắc Yên	210	3.800	0	0	320	
	Nhà trợ bố trí riêng cho sinh viên						

	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ	210	3.800			320	
8	Huyện Mường La	160	3.191	77	2.138	474	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên	50	980	40	1.120	220	
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ	110	2.211	37	1.018	254	
9	Huyện Thuận Châu	0	0	0	0	0	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ						
10	Huyện Quỳnh Nhai	0	0	0	0	0	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ						
11	Huyện Sông Mã	308	3.696	0	0	300	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ	308	3.696			300	
12	Huyện Sốp Cộp	0	0	224	4.480	286	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên						
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động						
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ			224	4.480	286	
TOÀN TỈNH		2.025	29.355	1.509	39.517	8.699	
	Nhà trọ bố trí riêng cho sinh viên	1.123	15.070	411	12.362	4.641	
	Nhà trọ cho công nhân, người lao động	106	1.334	54	1.431	521	
	Nhà trọ có nhiều thành phần thuê trọ	796	12.951	1.044	25.724	3.537	

PHỤ LỤC 3: HIỆN TRẠNG VÀ DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

TT	Đơn vị hành chính	Dân số hàng năm							
		2017	2018	01/4/2019 (người)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2025)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2030)	Dự báo 2020	Dự báo 2025	Dự báo 2030
1	TP. Sơn La	105.779	106.531	106.052	106.052	106.052	107.749	116.653	132.763
	Khu vực đô thị	70.764	71.205	70.362	70.362	106.052	71.488	80.724	132.763
	Khu vực nông thôn	35.015	35.326	35.690	35.690		36.261	35.929	
2	H. Mộc Châu	111.972	113.235	114.460	114.460	114.460	116.069	128.805	143.611
	Khu vực đô thị	39.615	40.505	42.364	42.364	51.033	42.960	51.522	68.668
	Khu vực nông thôn	72.357	72.730	72.096	72.096	63.427	73.110	77.283	74.943
3	H. Mai Sơn	158.455	160.624	163.881	163.881	163.881	166.339	179.196	188.243
	Khu vực đô thị	17.416	17.172	16.931	16.931	16.931	17.185	18.648	19.416
	Khu vực nông thôn	141.039	143.452	146.950	146.950	146.950	149.154	160.548	168.827
4	H. Vân Hồ	61.263	61.658	62.188	62.188	62.188	63.062	67.623	72.491
	Khu vực đô thị			0	10.642	10.642	0	11.572	12.565
	Khu vực nông thôn	61.263	61.658	62.188	51.546	51.546	63.062	56.051	59.926
5	H. Yên Châu	78.635	78.933	79.295	79.295	79.295	80.217	84.990	89.237
	Khu vực đô thị	4.012	4.100	4.414	4.414	15.517	4.465	4.818	18.881
	Khu vực nông thôn	74.623	74.833	74.881	74.881	63.778	75.752	80.172	70.356
6	H. Phù Yên	120.264	121.384	114.974	114.974	114.974	116.142	122.165	127.320
	Khu vực đô thị	8.607	8.736	9.207	9.207	15.940	9.301	10.833	19.396
	Khu vực nông thôn	111.657	112.648	105.767	105.767	99.034	106.842	111.332	107.924
7	H. Bắc Yên	65.027	66.350	66.784	66.784	66.784	67.872	73.583	78.260
	Khu vực đô thị	5.218	5.584	5.710	5.710	5.710	5.803	6.291	6.912
	Khu vực nông thôn	59.809	60.766	61.074	61.074	61.074	62.069	67.292	71.348
8	H. Mường La	97.026	97.702	99.534	99.534	99.534	101.115	109.403	116.932
	Khu vực đô thị	10.474	10.683	11.850	11.850	22.900	12.075	13.267	26.684
	Khu vực nông thôn	86.552	87.019	87.684	87.684	76.634	89.040	96.136	90.248
9	H. Thuận Châu	169.176	171.185	172.763	172.763	172.763	175.267	188.344	200.908
	Khu vực đô thị	4.822	4.797	5.035	5.035	16.148	5.114	5.529	19.022
	Khu vực nông thôn	164.354	166.388	167.728	167.728	156.615	170.153	182.814	181.887

TT	Đơn vị hành chính	Dân số hàng năm							
		2017	2018	01/4/2019 (người)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2025)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2030)	Dự báo 2020	Dự báo 2025	Dự báo 2030
10	H. Quỳnh Nhai	64.985	65.516	64.045	64.045	64.045	65.009	70.052	74.762
	Khu vực đô thị			0	10.875	10.875	0	11.895	12.877
	Khu vực nông thôn	64.985	65.516	64.045	53.170	53.170	65.009	58.157	61.884
11	H. Sông Mã	146.216	148.728	154.224	154.224	154.224	157.194	167.589	181.433
	Khu vực đô thị	6.322	6.437	6.988	6.988	19.562	7.123	7.835	23.593
	Khu vực nông thôn	139.894	142.291	147.236	147.236	134.662	150.071	159.754	157.839
12	H. Sốp Cộp	47.172	48.861	50.215	50.215	50.215	51.467	58.211	65.646
	Khu vực đô thị			0	7.044	7.044	0	8.166	9.329
	Khu vực nông thôn	47.172	48.861	50.215	43.171	43.171	51.467	50.046	56.317
TOÀN TỈNH		1.225.970	1.240.707	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.267.504	1.366.614	1.471.606
ĐÔ THỊ		167.250	169.219	172.861	201.422	298.354	175.514	231.100	370.108
NÔNG THÔN		1.058.720	1.071.488	1.075.554	1.046.993	950.061	1.091.990	1.135.514	1.101.498

PHỤ LỤC 4: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐÃ CÓ QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

STT	Dự án	Địa điểm	Tổng diện tích dự án (ha)	Diện tích đất ở (m2)	Quy mô					Hiện trạng hoàn thiện			
					Số căn hộ	Tổng DT sàn (m2)	Số nền đất	Tổng DT nền đất (m2)	Diện tích đất nhà ở xã hội (m2)	Số căn hộ	Tổng DT sàn (m2)	Số nền đất	Tổng DT nền đất (m2)
I	Thành phố Sơn La		98,18	333.075	2.062	354.685	1.155	119.845	16.700				
1	Khu đô thị tại bản Buồn	P. Chiềng Cơi	4,14	12.100	121	30.250							
2	Khu đô thị tại bản Buồn - bản Mé	P. Chiềng Cơi	5,04	27.300	273	68.250							
3	KDC thương mại lô số 5 - suối Nậm La	P. Chiềng Lè	5,49	17.003	99	11.863	138	10.073					
4	Nhà ở TM và HT KDC tổ 12, p. Quyết Thắng	P. Quyết Thắng	0,61	11.835	5	462	32	11.535					
5	Nhà ở TM và HT KDC tổ 02, p. Quyết Thắng	P. Quyết Thắng	0,29	1.523	10	767	14	923					
6	Nhà ở TM và HT KDC tổ 09, p. Quyết Tâm	P. Quyết Tâm	0,14	600	10	902							
7	KĐT số 1, p. Chiềng An	P. Chiềng An	9,07	29.384	190	24.227	197	16.084					
8	KĐT số 2, p. Chiềng An	P. Chiềng An	9,77	27.710	104	17.964	135	17.310					
9	KĐT tại p. Chiềng Lè và p. Chiềng An	P. Chiềng Lè - p. Chiềng An	6,34	25.360			254	25.360					
10	Khu đô thị số 1 phường Chiềng Sinh	P. Chiềng Sinh	9,64	38.560			386	38.560					
11	Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La	P. Quyết Tâm	33,10	83.500	668	106.880			16.700				
12	Dự án số 1 - KĐT hồ Tuổi Trẻ	P. Chiềng An, Chiềng Lè	7,37	29.480	295	47.168							

13	Dự án số 2 - KĐT hồ Tuổi Trẻ	P. Chiềng An, Chiềng Lê	7,18	28.720	287	45.952							
II	Huyện Mai Sơn		17,60	70.400	0	0	563	56.320	14.080				
14	Khu đô thị mới Cò Nòi	Xã Cò Nòi	17,60	70.400			563	56.320	14.080				
III	Huyện Bắc Yên		9,98	39.920	0	0	319	31.936	7.984				
15	Khu đô thị mới thị trấn Bắc Yên	Thị trấn Bắc Yên	9,98	39.920			319	31.936	7.984				
IV	Huyện Yên Châu		11,80	47.200	0	0	378	37.760	9.440				
16	Khu đô thị mới thị trấn Yên Châu	Thị trấn Yên Châu	11,80	47.200			378	37.760	9.440				
V	Huyện Mộc Châu		16,78	56.512	106	15.900	459	45.912	0				
17	Khu ở thuộc KDC tiêu khu 10, thị trấn Mộc Châu	Tiểu khu 10, thị trấn Mộc Châu	6,80	27.200			272	27.200					
18	KDC Tiểu khu 19/8	Tiểu khu 19/8, thị trấn Nông trường Mộc Châu	0,70	2.792			28	2.792					
19	Tổ hợp khách sạn, nhà ở và chợ du lịch Mộc Châu	Tiểu khu 14, thị trấn Mộc Châu	5,30	10.600	106	15.900							
20	Khu đô thị Tây Tiến	Thị trấn Mộc Châu	3,98	15.920			159	15.920					
VI	Huyện Vân Hồ		11,80	29.500	236	35.400	0	0	5.900				
21	Khu nhà ở hỗn hợp và trung tâm thương mại Vân Hồ	Tiểu khu Sao Đỏ II, xã Vân Hồ	11,80	29.500	236	35.400			5.900				
TỔNG CỘNG (I+II)			166,14	576.607	2.404	405.985	2.874	291.773	54.104				

(Bên cạnh các dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư tại Phụ lục này, trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm sẽ cập nhật, bổ sung thêm các dự án mới được quyết định chủ trương đầu tư và các vị trí kêu gọi đầu tư đảm bảo phù hợp với quỹ đất để phát triển nhà ở trong từng giai đoạn)