

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

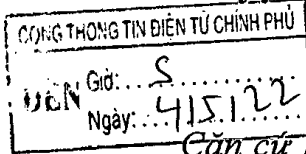
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **527**/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **22** tháng **4** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Kinh doanh bất động sản ngày năm 2014;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Văn bản 820/BXD-QLN ngày 14/3/2022 của Bộ Xây dựng về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hà Nam lần thứ XX nhiệm kỳ 2020-2025; Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 19/9/2021 của Tỉnh ủy Hà Nam về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 876/TTr-SXD ngày 21/4/2022).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Quan điểm

a) Phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh theo từng giai đoạn, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở, các định hướng Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh.

b) Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh, đảm bảo đa dạng về loại hình nhà ở, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới.

c) Phát triển nhà ở đảm bảo an toàn, đáp ứng yêu cầu về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan; đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh.

2. Mục tiêu

a) Mục tiêu tổng quát

- Phát triển đa dạng các loại hình và phân khúc nhà ở đáp ứng cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, trong đó khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng số và được đầu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch, hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

b) Mục tiêu cụ thể

- Phát triển nhà ở thương mại có diện tích trung bình và có giá cả hợp lý, nhà ở cho thuê, thuê mua, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người dân. Tăng tỷ trọng xây dựng nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại và tỷ trọng nhà chung cư để đảm bảo sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai.

- Phát triển nhà ở theo các chương trình mục tiêu: Căn cứ hướng dẫn và cơ chế của Trung ương cho giai đoạn mới làm cơ sở triển khai thực hiện.

- Phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu; giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

- Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: Nâng cao tỷ lệ xây dựng nhà ở tại các khu đô thị, khu dân cư đã hình thành đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt, thiết kế mẫu (nếu có) và kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung.

- Quản lý, vận hành nhà chung cư: Đồng thời với phát triển nhà ở chung cư cần đảm bảo duy trì chất lượng tòa nhà và đảm bảo tiện ích, chất lượng sống, an toàn cho các chủ thể sử dụng, đặc biệt đối với các chung cư nhà ở xã hội.

- Đến năm 2030, 90% nhà ở của tỉnh có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đầu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

3. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở

a) Đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 29,0m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 33,4 m² sàn/người; tại khu vực nông thôn đạt 26,6m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm 7.636.874m², trong đó:

+ Phân đấu hoàn thành 327.266m² sàn nhà cho các đối tượng xã hội, bao gồm 92.271m² sàn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị; 229.900m² sàn nhà ở cho công nhân; 5.095m² sàn nhà ở cho sinh viên.

- + Phát triển tăng thêm 960.000m² sàn nhà ở thương mại.
- + Hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ người có công 135.200 m² sàn, hộ người nghèo 239.425 m² sàn.
- + Tăng thêm 5.974.983 m² sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.
- Phân đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 97%.
- b) Đến năm 2030
 - Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 32,0m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 33,8m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 29,5m² sàn/người.
 - Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm 14.889.590m², trong đó:
 - + Phân đầu hoàn thành 706.330m² sàn nhà cho các đối tượng xã hội bao gồm 160.000m² sàn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị; 540.000m² sàn nhà ở cho công nhân; 6.330m² sàn nhà ở cho sinh viên.
 - + Phát triển tăng thêm 3.480.000m² sàn nhà ở thương mại.
 - + Hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ người có công 143.800 m² sàn, hộ người nghèo 324.875 m² sàn.
 - + Tăng thêm 10.234.585 m² sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.
 - Phân đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 98%, không phát sinh nhà ở đơn sơ.

4. Nguồn vốn

- a) Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 59.160 tỷ đồng trong đó:
 - Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 11.131 tỷ đồng.
 - Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 47.579 tỷ đồng.
 - Nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn hỗ trợ khác thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ nghèo, hộ người có công là 450 tỷ đồng.
- b) Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 137.014 tỷ đồng trong đó:
 - Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 43.088 tỷ đồng.
 - Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 93.364 tỷ đồng.
 - Nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn hỗ trợ khác thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ nghèo, hộ người có công là 562 tỷ đồng.

5. Nhiệm vụ và giải pháp thực hiện

- a) Hoàn thiện các quy định, chính sách về nhà ở và nâng cao hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở:
 - Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách hành chính liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở; Cùng cố tổ chức, bộ máy quản lý nhà ở các cấp, tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ phát triển, quản lý nhà ở cho cán bộ công chức.

- Ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng là công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

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

b) Phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch: Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm, thường xuyên đánh giá tình hình thực hiện để đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở cho các đối tượng sử dụng trên từng địa bàn cấp huyện, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư tại thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị. Quy định tỷ lệ nhà ở thương mại và xác định cụ thể phân khúc nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở để đảm bảo đa dạng loại hình, phân khúc nhà ở.

c) Về phát triển quỹ đất:

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở:

+ Trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý.

+ Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở và thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Nâng cao tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chung nông thôn đồng thời rà soát các quy hoạch chậm triển khai để kịp thời điều chỉnh.

d) Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án:

- Lựa chọn các chủ đầu tư đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án phát triển nhà ở, ưu tiên các chủ đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo sự kết nối đồng bộ với hạ tầng chung và có giải pháp nâng cao chất lượng nhà ở, kiến trúc cảnh quan khu vực, có năng lực quản lý vận hành dự án, khả năng đảm bảo tiến độ dự án.

- Nâng cao trách nhiệm của các chủ đầu tư trong và sau đầu tư xây dựng nhà ở, quy định cụ thể công tác bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

e) Về nguồn vốn, thuế:

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội,... và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào. Đảm bảo sử dụng vốn ngân sách nhà nước thu được thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị, dự án nhà ở thương mại (thông qua Quỹ phát triển nhà ở).

- Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê và hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

g) Quản lý phát triển thị trường bất động sản:

- Tăng cường phổ biến, hướng dẫn các quy định sửa đổi của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản, hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản.

- Xây dựng, vận hành và công khai cơ sở dữ liệu về quy hoạch, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện 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; tổng hợp báo cáo Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng kết quả thực hiện Chương trình định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; Công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Phối hợp thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

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

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



- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định. Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

3. Các Sở, Ban, Ngành và đơn vị liên quan

- Các Sở ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội, Sở Nội vụ, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh,... thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao.

- Đề nghị 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.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục KT VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Công TTĐT Chính phủ;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- VPUB: CPVP, các CV;
- Công thông tin điện tử, Công báo Hà Nam; Báo Hà Nam, Đài PTTH Hà Nam;
- Lưu: VT, GTXD_(DH).

**TM-ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trương Quốc Huy