

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng
đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Nghị quyết số 10/2013/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng, tỉnh Sóc Trăng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 với nội dung chủ yếu theo phụ lục đính kèm.

Điều 2: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ngành tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: TH, XD, KT, VX, HC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hiếu

PHỤ LỤC
NỘI DUNG CHỦ YẾU CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2020 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030
(Kèm theo Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

1. Sự cần thiết

Trong những năm qua, tình trạng phát triển nhà ở tự phát, thiếu quy hoạch, không đồng bộ, vi phạm pháp luật trong xây dựng diễn ra phổ biến dẫn đến phá vỡ quy hoạch, ảnh hưởng cảnh quan kiến trúc, môi trường cả vùng đô thị và nông thôn; song song đó là tình trạng giá nhà ở quá cao so với người có thu nhập trung bình, thấp, các đối tượng chính sách xã hội dẫn đến tình trạng bức xúc về nhà ở ngày càng tăng. Thực trạng đó đòi hỏi phải đề ra chương trình phát triển nhà ở của tỉnh nhằm định hướng cho công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, đảm bảo nhu cầu và quyền lợi hợp pháp của người dân.

2. Quan điểm

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với quy hoạch xây dựng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế xã hội của tỉnh. Chương trình phát triển nhà ở là định hướng cơ bản, làm cơ sở để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ cho phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

3. Khái quát hiện trạng

a) Tập quán sử dụng nhà ở

- Người dân trên địa bàn tỉnh thường sống tập trung thành từng cụm dọc theo các tuyến đường, tuyến sông rạch hoặc sống rải rác theo kiểu liền canh - liền cư.

- Tại các cụm dân cư thì mật độ xây dựng nhà ở cao, phổ biến là nhà ở liền kề, nhiều tầng. Ngoài khu vực dân cư thì mật độ xây dựng nhà ở thưa dần.

b) Sử dụng nhà ở tại đô thị

- Nhìn chung, trong những năm gần đây hầu hết nhà ở trên địa bàn tỉnh được xây dựng nhà dạng kiên cố hoặc bán kiên cố, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, mái lợp tole hoặc ngói, nhà ở được xây dựng theo nhiều dạng như nhà riêng lẻ, nhà liền kề và dạng nhà biệt thự.

- Đối với một số khu dân cư mới hình thành thì tùy theo từng vị trí của dự án được phê duyệt mà nhà ở có những nét kiến trúc đặc trưng khác nhau. Riêng thành phố Sóc Trăng có nhiều khu dân cư, nhà ở được thiết kế kiến trúc giống nhau về kiểu dáng, cao độ nền, thông tầng, độ vươn ban công và khoảng lùi xây dựng.

- Đối với các khu nhà ở đã hình thành lâu đời trên các tuyến đường giao thông chính tại các khu vực trung tâm thì phần lớn nhà ở phát triển chưa đồng bộ, tình trạng nhà xây dựng mới cao tầng bên cạnh nhà thấp tầng lụp sụp dẫn đến làm mất mỹ quan trục đường.

- Nhà ở tập thể, nhà trọ, nhà cho thuê chưa đáp ứng đầy đủ công năng sử dụng, chất lượng nhà, điều kiện ăn, ở, an ninh còn kém, số lượng không đủ để phục vụ cho người có nhu cầu cần thuê nhà, nhất là các đối tượng có thu nhập thấp như công nhân, học sinh, sinh viên.

- Bên cạnh đó vẫn còn xảy ra việc xây dựng một số khu nhà ở tự phát, thiếu quy hoạch dẫn đến phá vỡ quy hoạch và ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc, môi trường.

c) Sử dụng nhà ở tại nông thôn

- Từ khi Nhà nước có các cơ chế chính sách phát triển nông thôn, chính sách an sinh xã hội làm bộ mặt nông thôn thay đổi và nhà ở nông thôn ngày càng phát triển về số lượng lẫn chất lượng, chỗ ở của người dân dần dần được ổn định.

- Việc phát triển nhà ở nông thôn phổ biến phân tán theo tuyến giao thông, kênh rạch nên gây không ít khó khăn cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, chi phí đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật tốn kém.

d) Hiện trạng về số lượng nhà ở

Theo số liệu từ cuộc Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, các kết quả chủ yếu tỉnh Sóc Trăng, toàn tỉnh có 308.409 hộ có nhà ở, trong đó có 62.761 hộ có nhà ở tại khu vực đô thị (chiếm tỷ lệ 20,35%) và 245.648 hộ có nhà ở tại khu vực nông thôn (chiếm tỷ lệ 79,65%).

e) Hiện trạng chất lượng nhà ở

Theo số liệu từ cuộc Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, các kết quả chủ yếu tỉnh Sóc Trăng, trong 308.409 hộ có nhà ở thì hộ có nhà thuộc loại kiên cố là 10.784 hộ (chiếm tỷ lệ 3,5%), hộ có nhà thuộc loại bán kiên cố là 136.154 hộ (chiếm tỷ lệ 44,15%), hộ có nhà thuộc loại thiếu kiên cố 83.178 hộ (chiếm tỷ lệ 26,97%) và hộ có nhà loại đơn sơ là 78.293 hộ (chiếm tỷ lệ 25,39%).

g) Hiện trạng diện tích nhà ở tính trên đầu người

Một trong những chỉ tiêu quan trọng nhất để đánh giá chung về tình hình phát triển nhà ở là chỉ tiêu diện tích nhà ở tính trên đầu người (m^2 sàn/người). Kết quả điều tra năm 2009 cho thấy chỉ tiêu này của toàn tỉnh đạt 14,98 m^2 sàn/người, tại đô thị là 17,67 m^2 sàn/người, nông thôn là 13,84 m^2 sàn/người. Trong khi đó, vào năm 2004, chỉ tiêu này trên toàn tỉnh, đô thị và nông thôn lần lượt là 12,31 m^2 sàn/người, 14,91 m^2 sàn/người và 11,74 m^2 sàn/người.

4. Đánh giá thực trạng

a) Những ưu điểm

- Trong các năm qua, Trung ương và tỉnh đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật và cần thiết tạo thuận lợi cho công tác quản lý nhà ở; đã xóa bỏ chế độ bao cấp về nhà ở, chuyển sang cơ chế huy động nguồn lực từ các thành

phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, từng bước nâng cao vai trò và trách nhiệm của mọi người, mọi tầng lớp xã hội đối với công tác quản lý và phát triển nhà ở. Từ đó, lĩnh vực nhà ở đã có bước phát triển nhanh và đạt được một số kết quả nhất định về quy mô, số lượng và chất lượng chỗ ở.

- Bộ máy quản lý trong lĩnh vực nhà ở từng bước được tăng cường, củng cố nhằm nâng cao vai trò, hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở.

- Chất lượng nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh ngày càng được nâng lên. Ngoài ra, do thực hiện tốt các chính sách an sinh xã hội, đặc biệt là hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở đơn sơ, tạm bợ dần dần được xóa bỏ

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân ngày càng được quan tâm chú trọng đầu tư xây dựng đồng bộ, hình thành nhiều khu dân cư, khu đô thị mới có cảnh quan đẹp, vệ sinh môi trường.

b) Những hạn chế

- Các cơ chế, chính sách về nhà ở trong thời gian qua được ban hành khá đầy đủ. Tuy vậy, vẫn còn nhiều quy định chưa có tính khả thi cao, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển nhà ở, dẫn đến chưa tạo điều kiện để tăng nguồn cung cho thị trường, làm cho quan hệ cung và cầu về nhà ở vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập. Các chính sách này mới chỉ tập trung vào việc khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để tăng nguồn cung cho thị trường mà chưa quan tâm nhiều đến các cơ chế ưu đãi nhằm phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội như nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, nên còn một bộ phận người dân gặp khó khăn về nhà ở nhưng không có điều kiện về tài chính để tạo lập chỗ ở.

- Có sự thiếu đồng bộ giữa các chính sách về nhà ở với các chính sách về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính, như công tác lập, phê duyệt quy hoạch và phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn, các vùng đệm giáp ranh giữa đô thị và nông thôn vẫn còn thiếu sự đồng bộ, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh nên gây ùng ngập cục bộ và làm mất vệ sinh môi trường.

- Việc đầu tư xây dựng nhà ở nông thôn trong những năm qua tuy đã có sự tăng trưởng về số lượng, nhưng chủ yếu là phát triển tự phát. Nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ, đặc biệt là tại nông thôn chiếm tỷ lệ cao chủ yếu do đời sống kinh tế của nhân dân còn gặp nhiều khó khăn nên không đủ điều kiện sửa chữa nhà ở.

- Tại một số địa phương, chức năng quản lý nhà ở được gộp vào chức năng quản lý giao thông, công thương, thiếu cán bộ chuyên trách về nhà ở và xây dựng, tại các xã, phường, thị trấn không có cán bộ chuyên trách riêng về nhà ở, chức năng quản lý về nhà ở do cán bộ địa chính cấp địa phương đảm nhận.

5. Mục tiêu phát triển

a) Mục tiêu chung

- Mục tiêu đến năm 2015:

- + Chỉ tiêu diện tích nhà ở của tỉnh đến năm 2015 là 20 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 24 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 17 m² sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 06 m² sàn/người.

+ Tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở chính sách xã hội, trong đó đáp ứng cho khoảng 44,44% số sinh viên các trường cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 45,45% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở; hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho khoảng 18.000 hộ nghèo (theo chuẩn nghèo mới).

- Mục tiêu đến năm 2020:

+ Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2020 là 23 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 27 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 20 m² sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người.

+ Trong giai đoạn 2016-2020, tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở chính sách xã hội, trong đó đáp ứng cho khoảng 46,3% số sinh viên các trường cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 49,68% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở; hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho khoảng 7.000 hộ nghèo (theo chuẩn nghèo mới).

b) Mục tiêu cụ thể

- Về chất lượng nhà ở:

+ Mục tiêu đến năm 2015: Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt 7,92%, giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ toàn tỉnh xuống còn 22,22%.

+ Mục tiêu đến năm 2020: Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt 15%, giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ toàn tỉnh xuống chỉ còn 14,5%.

- Về nhà ở cho các đối tượng:

+ Giai đoạn đến năm 2015:

Đến năm 2015, phần đầu có 354.541 hộ có nhà ở với tổng diện tích 26.549.680 m². Trong đó, tổng số nhà xây dựng mới (nhà tăng thêm được xây trên khu đất mới và nhà xây mới trên khu đất cũ) là 83.132 căn (tính so với số liệu điều tra hiện trạng năm 2009); trong đó, nhà tăng thêm được xây trên khu đất mới là 46.132 căn, cụ thể như sau:

. Nhà ở thương mại: 1.800 căn;

. Nhà ở chính sách xã hội: 25.260 căn;

. Nhà ở hộ gia đình: 19.072 căn;

+ Giai đoạn 2016-2020:

Đến năm 2020, phần đầu có 385.520 hộ có nhà ở với tổng diện tích 31.415.263 m². Trong đó, tổng số nhà xây dựng mới (nhà tăng thêm được xây trên khu đất mới và nhà xây mới trên khu đất cũ) trong giai đoạn 2016-2020 là 73.523 căn; trong đó, nhà tăng thêm được xây trên khu đất mới là 30.979 căn, cụ thể như sau:

. Nhà ở thương mại: 2.000 căn;

. Nhà ở chính sách xã hội: 11.700 căn.;

. Nhà ở hộ gia đình: 17.279 căn.

Nhu cầu nhà ở tăng thêm cho các đối tượng cụ thể theo bảng dưới đây:

TT	Loại nhà	Giai đoạn đến năm 2015		Giai đoạn 5 năm từ năm 2016 - 2020	
		Số nhà tăng thêm (căn)	Diện tích (m ²)	Số nhà tăng thêm (căn)	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	1.800	324.000	2.000	360.000
2	Nhà ở chính sách xã hội	25.260	1.221.020	11.700	587.600
2.1	Nhà ở sinh viên	400	22.400	500	28.000
2.2	Nhà ở công nhân	700	42.000	800	48.000
2.3	Nhà ở cho người có thu nhập thấp	600	37.200	700	43.400
2.4	Nhà ở cho hộ nghèo	18.000	810.000	7.000	315.000
2.5	Nhà ở cho người có công với cách mạng	5.000	270.000	2.000	100.000
2.6	Nhà ở cho cán bộ, công chức viên chức	300	18.600	400	24.800
2.7	Nhà ở cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp	110	6.820	200	12.400
2.8	Nhà ở cho các đối tượng đặc biệt khó khăn như tàn tật, neo đơn, nhiễm chất độc da cam	150	9.000	100	6.000
3	Nhà ở hộ gia đình	19.072	5.631.254	17.279	3.917.983
Tổng		46.132	7.182.742	30.979	4.865.583

- Tầm nhìn phát triển nhà ở đến năm 2030:

+ Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 26 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

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

+ Phát triển nhà ở hướng tới ngày càng nâng cao tính tiện nghi cho hộ gia đình, không tách con người khỏi không gian xung quanh mà ngày càng tăng sự hòa đồng giữa con người với môi trường tự nhiên.

+ Áp dụng khoa học, công nghệ và trang thiết bị hiện đại vào nhà ở; sử dụng năng lượng có hiệu quả.

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

6. Giải pháp thực hiện

a) Về chính sách đất đai

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai nhằm huy động các thành phần kinh tế, hộ dân tham gia phát triển nhà ở;

- Tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện kế hoạch sử dụng đất đai, đặc biệt là những nội dung liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở;

- Đưa vào cân đối quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có cơ chế tạo quỹ đất sạch.

b) Về quy hoạch xây dựng, kiến trúc và kết cấu hạ tầng

- Sau khi quy hoạch xây dựng được phê duyệt các cấp có thẩm quyền phải công bố công khai, ban hành quy chế quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt để người dân biết và tuân thủ thực hiện;

- Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn. 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;

- Quy hoạch khu công nghiệp tập trung, quy hoạch mạng lưới các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở cho người lao động, nhà ở cho học sinh, sinh viên;

- Sử dụng vật liệu mới, ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở nhằm nâng cao chất lượng và giảm giá thành xây dựng;

- Tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở, khu dân cư.

c) Về chính sách vốn

- Thành lập và đưa vào hoạt động Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Đối với nhà ở thương mại: nguồn vốn để xây dựng, phát triển nhà ở chủ yếu được huy động từ các doanh nghiệp và những người có nhu cầu mua nhà ở;

- Đối với nhà ở chính sách xã hội: huy động các nguồn vốn để xây dựng, phát triển nhà ở gồm vốn từ ngân sách nhà nước (trung ương và địa phương), vốn từ các doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, người mua nhà và các nguồn vốn khác phù hợp với từng loại nhà trong 8 nhóm nhà ở chính sách xã hội;

- Đối với nhà ở riêng lẻ hộ gia đình, cá nhân: nguồn vốn để phát triển nhà ở chủ yếu từ những người có nhu cầu xây dựng mới và cải tạo, chỉnh trang nhà ở.

Ngoài ra, cần có cơ chế, chính sách khuyến khích để các hộ gia đình có nhu cầu dễ dàng tiếp cận các nguồn vốn vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng để xây dựng nhà ở;

- Tạo nguồn vốn thông qua việc thu hồi tạo quỹ đất sạch dọc hai bên đường khi thực hiện xây dựng đường giao thông mới.

d) Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở; đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 05 (năm) năm và hàng năm;

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người thuê, mua nhà ở;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư để phục vụ nhu cầu bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai theo quy định của pháp luật;

- Triển khai đầy đủ thể chế thị trường nhà ở nhằm bảo đảm thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai và minh bạch.

e) Về giải pháp ứng phó biến đổi khí hậu

- Đánh giá đúng mức tác động của thiên tai đối với nhà ở để nghiên cứu, đưa ra các mô hình nhà ở và giải pháp phát triển nhà ở cho phù hợp tại những vùng bị ảnh hưởng bởi biến đổi khí hậu;

- 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 tầng lớp nhân dân trong việc chung tay ứng phó với biến đổi khí hậu.

g) Tổ chức quản lý Nhà nước về nhà ở

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở. Tăng cường vai trò quản lý Nhà nước về thị trường nhà ở, nâng cao năng lực quản lý, hướng dẫn nhà đầu tư và người dân thực hiện đúng các quy định về nhà ở;

- Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà ở, quy hoạch, quản lý đất đai, đảm bảo đơn giản, hiệu quả;

- Chú trọng công tác quản lý đối với nhà ở được xây dựng hoàn thành, đưa vào sử dụng và vận hành./.