

Số: 28 /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày 25 tháng 3 năm 2015

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số: 1865
	Ngày: 25/3/15
	Chuyên:

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 16/12/2014 của Hội đồng nhân dân về Chương trình xây dựng nghị quyết năm 2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh khoá XI, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, với nội dung cụ thể sau:

I. Lí do phải ban hành Nghị quyết

Khoản 1, Điều 74, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định "Trên cơ sở định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành, các cơ chế, chính sách về phát triển, quản lý nhà ở hiện hành của trung ương và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho từng giai đoạn năm năm và mười năm hoặc dài hơn trên địa bàn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành"

Căn cứ theo Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 và các quy định khác có liên quan, UBND tỉnh đã hoàn chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; nay kính trình HĐND tỉnh xem xét, thống nhất trước khi UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể:

II. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;
- Luật nhà ở sửa đổi ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 84/2013/NĐ-CP ngày 25/7/2013 của Chính phủ Quy định về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư;
- Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát

triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 09/6/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ;

- Quyết định số 2127/2011/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 tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng về nhà ở;

- Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở;

- Quyết định số 48/2014/QĐ – TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung;

- Thông tư số 09/2013/TT- BXD ngày 01/7/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ.

III. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

1. Phạm vi nghiên cứu:

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 nghiên cứu dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở tại khu vực đô thị và nhà ở nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh.

2. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở

2.1. Quan điểm phát triển nhà ở:

- Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của người lao động nói riêng và nhân dân nói chung; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, giàu bản sắc địa phương;

- Chính sách phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, mở rộng khả năng huy động mọi nguồn lực; huy động vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của cả xã hội tham gia phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; phù hợp với sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, bảo vệ môi trường, sinh thái; kiến trúc nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán, đảm bảo thích ứng với điều kiện tự nhiên, phù hợp với bản sắc của địa phương và

cảnh quan môi trường;

- Tiếp tục thực hiện chính sách xã hội hoá về nhà ở, đồng thời gắn chính sách phát triển nhà ở với đảm bảo an sinh xã hội thông qua cơ chế tạo điều kiện để doanh nghiệp, người dân đầu tư xây dựng và tạo lập chỗ ở;

- Quan tâm phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội, đặc biệt là công nhân tại các khu công nghiệp, người thu nhập thấp tại đô thị; thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số, người nghèo, đối tượng đặc biệt khó khăn... với cơ chế, chính sách phù hợp;

- Phát huy vai trò của công tác quản lý nhà nước trong định hướng phát triển nhà ở, chủ động điều tiết thị trường bất động sản nhà ở thông qua các chính sách hỗ trợ bằng nhiều hình thức khác nhau để đảm bảo nhà ở cho các đối tượng xã hội đủ khả năng tiếp cận và cải thiện chỗ ở.

2.2 Mục tiêu cụ thể

a) Giai đoạn đến năm 2020:

- Dự kiến dân số đến năm 2020 là 1.399.857 người;

- Đến năm 2020 phấn đấu đạt chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở của tỉnh là 24,6 m²/người khu vực đô thị đạt 29,9 m²/người nông thôn 22,7 m²/người;

- Đến năm 2020 nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn tỉnh lên mức 80,5%, giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ còn mức 0,4%;

- Phấn đấu đến năm 2020 tỷ lệ số hộ thiếu nhà ở này giảm còn dưới 0,5%.

b) Giai đoạn 2021 – 2030:

- Dự kiến dân số đến năm 2030 là 1.582.270 người;

- Đến năm 2030 phấn đấu nâng chỉ tiêu diện tích bình quân nhà ở toàn tỉnh là 28,7 m²/người trong đó khu vực đô thị đạt 32,1 m²/người nông thôn đạt 26,9 m²/người;

- Đến năm 2030 phấn đấu tỷ lệ nhà kiên cố đạt 88,6%, tỷ lệ nhà đơn sơ còn 0,2%;

- Phấn đấu đến năm 2030 tỷ lệ số hộ thiếu nhà ở giảm còn 0,2%.

c) Dự báo về quỹ đất phát triển nhà ở

- Đến năm 2020, tổng nhu cầu quỹ đất dành cho phát triển nhà ở của tỉnh là 180,7 ha; trong đó, quỹ đất cho nhà ở thương mại là 135,2 ha, nhà ở xã hội là 4,1 ha, nhà ở công vụ là 1,2 ha, nhà ở tái định cư là 40,2 ha.

- Đến năm 2030, dự báo nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở toàn tỉnh là 396,7 ha, trong đó quỹ đất dành cho nhà ở thương mại là 274,4 ha, nhà ở xã hội là 47,2 ha, nhà ở công vụ là 1,2 ha, nhà ở tái định cư là 74,0 ha.

d) Nguồn vốn:

- Đến năm 2020 tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở của toàn tỉnh là 31.893,1 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách là 564,0 tỷ đồng, vốn ngoài ngân sách là 31.329,1 tỷ đồng. Phân bổ nguồn vốn ngân sách: Trung ương 291,7 tỷ đồng; địa phương 292,1 tỷ đồng.

- Đến năm 2030 tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở của toàn tỉnh là 82.625,6 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách là 801,5 tỷ đồng, vốn ngoài ngân sách là 81.824,0 tỷ đồng. Vốn ngân sách: bố trí từ ngân sách địa phương là 801,5 tỷ đồng.

(Nguồn vốn trên để phát triển nhà ở, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giải phóng mặt bằng)

3. Giải pháp thực hiện chương trình.

a) Giải pháp về cơ chế chính sách

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục hành chính không hợp lý làm cản trở sự phát triển, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở. Đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án. Tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thiểu thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế (nếu có) để người dân biết và tuân thủ. Kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin-cho để đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

- Có cơ chế, chính sách hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, coi công tác giải phóng mặt bằng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ đạo điều hành để hỗ trợ các chủ đầu tư triển khai nhanh các dự án.

- Chính sách tạo điều kiện để người dân tự lo nhà ở và xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, tăng cung hàng hoá nhiều chủng loại để đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân.

b) Giải pháp về đất đai

- Thực hiện rà soát quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội, người có thu nhập thấp tại đô thị, người nghèo, hộ gia đình chính sách, người có công với cách mạng.

- Tạo quỹ đất dành cho việc phát triển các khu dân cư mới, khu tái định cư, tạm cư cho các hộ dân nằm trong diện phải giải tỏa. Quy hoạch các khu vực để phát triển nhà chung cư cao tầng tạo điểm nhấn đô thị. Trước mắt, thí điểm phát triển nhà ở dạng chung cư thấp tầng tại thành phố Quảng Ngãi, giảm quỹ đất quy hoạch cho phát triển nhà ở thương mại.

- Tạo quỹ đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội theo hướng:

+ Yêu cầu các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở để bán hoặc các

+ Yêu cầu các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở để bán hoặc các khu đô thị mới trên địa bàn phải dành tối thiểu 20% diện tích đất ở của dự án (sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật) để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

+ Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung trên địa bàn, Ủy ban nhân dân thành phố phải có trách nhiệm xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

+ UBND tỉnh sẽ chỉ đạo các đơn vị chủ động nghiên cứu phương án đền bù GPMB tạo quỹ đất sạch thu hút nhà đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội hoặc có phương án kêu gọi doanh nghiệp thực hiện các dự án xây dựng – chuyển giao (BT) nhằm khuyến khích phát triển quỹ đất ở, đặc biệt là quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

c) Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

- Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị, đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công;

- Cần tập trung điều chỉnh quy hoạch chung phát triển không gian đô thị và quy hoạch các điểm dân cư nông thôn; đẩy mạnh công tác quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, nhằm phát triển đô thị đồng bộ, tránh phát triển nhà ở một cách manh mún lệch pha cung cầu.

- Rà soát quy hoạch chi tiết một số dự án phát triển nhà ở tại Thành phố Quảng Ngãi, khu vực đô thị các huyện đã được phê duyệt. Điều chỉnh quy hoạch một số dự án nhằm phù hợp với nội dung chương trình nhà ở với mục tiêu tập trung phát triển các dự án nhà ở xã hội, giảm nhà ở thương mại.

- Thực hiện rà soát quy hoạch phân khu của từng khu vực có dự án cụ thể, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng đất để ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội. Đối với các khu nhà chung cư đã bị xuống cấp, hư hỏng phải có kế hoạch phá dỡ thu hút đầu tư để xây dựng các dự án nhà ở xã hội nhằm tăng hệ số sử dụng đất, giải quyết nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế.

- Tại khu vực đô thị: tăng cường công tác kiểm tra và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc. Các dự án phải qui chế về kiến trúc để đảm bảo cơ sở về đa dạng kiến trúc nhưng vẫn thống nhất về tổng thể.

- Tại khu vực nông thôn, từng bước thực hiện phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới, Kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở. Về kiến trúc, giữ nguyên kiến trúc truyền

thống, gắn liền với cuộc sống sinh hoạt của người dân.

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống.

- Giao Sở Xây dựng ban hành các mẫu thiết kế nhà áp dụng cho từng khu vực, phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, có khả năng ứng phó với thiên tai, lũ lụt, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

d) Giải pháp tài chính

- 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;

- Thực hiện miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế đất cho các tổ chức, cá nhân phát triển dự án nhà ở xã hội;

- Huy động vốn từ tiền ngân sách nhà nước ưu tiên cho việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người nghèo, người có công, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngân sách và cơ sở hạ tầng;

- Huy động vốn từ người dân: Để huy động vốn phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư tập trung, tái định cư,... có thể áp dụng các hình thức khác như mời các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đấu giá đất lấy cơ sở hạ tầng. Đa dạng hình thức huy động vốn đầu tư phát triển;

- Huy động vốn từ các thành phần kinh tế trong đó vốn huy động từ nguồn vay nợ, viện trợ mà một bộ phận lớn là vốn ODA sẽ được sử dụng để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật cho các dự án.

- Giao trách nhiệm cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Quảng Ngãi nghiên cứu, đề xuất các phương án huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các dự án trọng điểm về hạ tầng, phát triển đô thị, hỗ trợ nhà ở ven kênh rạch có nguy cơ sạt lở và hỗ trợ các đối tượng là cán bộ công chức, người có thu nhập thấp vay để mua, thuê nhà với lãi suất ưu đãi.

đ) Giải pháp về khoa học công nghệ và đào tạo bồi dưỡng

- Triển khai nghiên cứu, ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở nhằm tăng tỷ trọng sản xuất trong công xưởng, rút ngắn thời gian và giảm nhân công xây dựng trực tiếp ngoài công trường, giảm giá thành xây dựng; có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng mới tiết kiệm năng lượng;

- Tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu;

- Có chính sách khuyến khích, hỗ trợ phát triển và sử dụng các thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo trong các công trình nhà ở tại khu vực đô thị và nông

thôn.

- Tăng cường tập huấn, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao năng lực chuyên môn và nghiệp vụ về quản lý cho các cán bộ làm việc trong lĩnh vực nhà ở của tỉnh và huyện để nắm bắt kịp thời những chủ chương, chính sách của nhà nước về nhà ở.

- Bổ sung nhân lực, cán bộ có năng lực chuyên môn làm việc trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

e) Giải pháp thông tin, tuyên truyền, vận động

- Giao Sở Xây dựng chủ trì kết hợp với cơ quan truyền thông tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức ở nhà riêng lẻ sang căn hộ chung cư; chuyển từ cấp đất tái định cư bằng đất sang tái định cư tại căn hộ chung cư. Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở tại các khu vực nông thôn;

- Các báo, đài và các cơ quan truyền thông của Tỉnh có trách nhiệm 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 và đô thị văn minh hiện đại.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua để UBND tỉnh triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định./.


Hồ sơ trình gồm có:

- Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh;
- Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh;
- Báo cáo tóm tắt Chương trình phát triển phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
- Thuyết minh chi tiết Chương trình phát triển phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- VPUB: C, PCVP(CN), CBTH;
- Lưu VT, XD.tls.131

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Viết Chữ