

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2127/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, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thanh Hóa giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5983/TTr-SXD ngày 19/8/2021 về việc đề nghị phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 với những nội dung như sau:

1. Tên chương trình: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

2. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Phát triển nhà ở từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của người lao động thu nhập thấp, công nhân đang sinh sống và làm việc tại khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; phát triển nhà ở đa dạng các mức giá để đáp ứng cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, trong đó quan tâm phát triển nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của đại bộ phận người lao động trên địa bàn;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

3. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Giai đoạn 2021 - 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 28,6 m² sàn/người;
- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2025 khoảng 19.642.267 m² sàn, tương ứng với khoảng 193.939 căn;
- Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 97,9%, giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ còn 1,5% trên tổng số nhà ở toàn tỉnh.

b) Giai đoạn 2026 - 2030:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 33,0 m² sàn/người;
- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng 22.929.042 m² sàn, tương ứng với khoảng 225.604 căn;
- Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 98,5 %, giảm tỷ lệ nhà ở đơn sơ còn 1% trên tổng số nhà ở toàn tỉnh.

Stt	Diện tích sàn nhà ở xây dựng mới	Giai đoạn 2021 - 2025		Giai đoạn 2026 - 2030	
		Diện tích (m ²)	Số căn (căn)	Diện tích (m ²)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	10.523.352	87.695	12.625.712	105.214
2	Nhà ở xã hội	502.952	8.383	600.000	10.000
3	Nhà ở tái định cư	1.985.409	19.854	2.134.580	21.346
4	Nhà ở dân tự xây	6.630.554	78.007	7.568.750	89.044
	Tổng cộng	19.642.267	193.939	22.929.042	225.604

4. Nhu cầu về vốn phát triển nhà ở

a) Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025:

Stt	Các loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn 2021 - 2025 (tỷ đồng)			
				Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	10.523.352	8,51	0	89.557	0	89.557
2	Nhà ở xã hội	502.952	9,9	500	4.497	0	4.997
3	Nhà ở tái định cư	992.704	7,3	1.455	0	13.098	14.553
4	Nhà ở dân tự xây	7.623.259	6,1	0	0	40.148	40.148
	Tổng cộng	19.642.267		1.955	94.054	53.226	149.255

b) Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030:

Stt	Các loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn 2026 - 2030 (tỷ đồng)			
				Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	12.625.712	10,9	0	137.135	0	137.135
2	Nhà ở xã hội	600.000	12,7	761	6.847	0	7.608
3	Nhà ở tái định cư	1.553.524	9,4	1.997	0	17.972	19.969
4	Nhà ở dân tự xây	8.149.806	7,7	0	0	58.490	58.490
	Tổng cộng	22.929.042		2.758	143.982	76.462	223.202

5. Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu quỹ đất phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 8.533,7 ha; giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 3.825,0 ha.

Stt	Các loại nhà ở	Toàn tỉnh	
		Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
1	Nhà ở thương mại	7.400,1	2.825,0
2	Nhà ở xã hội	173,0	375,0
3	Nhà ở tái định cư	960,6	625,0
Tổng cộng		8.533,7	3.825,0

6. Định hướng phát triển nhà ở

a) Khu vực phát triển kinh tế đô thị:

Định hướng phát triển nhà ở giai đoạn từ năm 2021 - 2030, phát triển nhà ở phù hợp với tính chất đô thị; phân thành 03 vùng chính, gồm:

- Đô thị trung tâm (gồm thành phố Thanh Hóa, thành phố Sầm Sơn, thị xã Nghi Sơn):

+ Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng thành phố Thanh Hóa, thành phố Sầm Sơn, thị xã Nghi Sơn;

+ Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư (đặc biệt đối với thành phố Thanh Hóa);

+ Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở chung cư về giá cả, vị trí, diện tích, đảm bảo số lượng nhà ở để đáp ứng dân số cơ học dịch cư; phát triển ở cho thuê cho các đối tượng thu nhập thấp;

+ Phát triển nhà ở thương mại gắn với phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng ở thành phố Sầm Sơn, du lịch văn hóa lịch sử...;

+ Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp;

+ Rà soát lại quỹ đất phát triển nhà ở đã giao cho các chủ đầu tư, thu hồi dự án đối với các chủ đầu tư kém năng lực;

+ Phát triển nhà ở thương mại cần xem xét đến nhu cầu nhà ở cho người nước ngoài;

+ Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt;

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

+ Phát triển các khu đô thị, khu dân cư, dự án nhà ở theo các khu vực dọc tuyến đường giao thông quan trọng sẽ hình thành và kết nối giao thông;

+ Nhà ở nông thôn phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái tập trung tại trung tâm xã và gắn với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt của các điểm dân cư tập trung.

- Đô thị kinh tế - công nghiệp - nông nghiệp công nghệ cao (thị xã Bỉm Sơn, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng):

+ Phát triển nhà ở thị xã Bỉm Sơn, đô thị Lam Sơn - Sao Vàng đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng gắn với công nghiệp - dịch vụ;

+ Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu dân cư hiện hữu;

+ Phát triển nhà ở đa dạng các loại hình;

+ Khuyến khích, tạo điều kiện để các tổ chức kinh tế thực hiện đầu tư các dự án nhà ở để cho thuê và thuê mua cho đối tượng cán bộ công chức viên chức, công nhân và người thu nhập thấp.

- Các đô thị còn lại trên địa bàn tỉnh:

+ Khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại quy mô lớn, hình thành các khu đô thị;

+ Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung;

+ Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có sân vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp;

+ Ưu tiên phát triển các khu du lịch ở kết hợp sinh thái nghỉ dưỡng;

+ Phát triển nhà ở thương mại sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái hướng tới phong cách kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

b) Phát triển nhà ở khu vực nông thôn:

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn cần tuân thủ theo quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn đảm bảo nhà ở đạt chuẩn theo tiêu chí nông thôn mới; kiến trúc phù hợp phong tục, tập quán, lối sống của mỗi vùng;

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có sân vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp;

- Tập trung phát triển các khu dân cư gần khu công nghiệp;

- Phát triển nhà ở nông thôn gắn với công nghiệp hóa - hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có, hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở;

- Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án ở những khu vực đã có quy hoạch xây dựng hoặc có điều kiện và các yếu tố thúc đẩy đô thị hóa.

7. Các giải pháp thực hiện chương trình

a) Giải pháp về quy hoạch xây dựng:

- Công tác lập quy hoạch xây dựng phải được quan tâm chú trọng, đi trước một bước trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

Nâng cao chất lượng lập và quản lý quy hoạch xây dựng trước và trong quá trình triển khai các dự án phát triển nhà ở đảm bảo chất lượng, hiệu quả, tuân thủ quy định về tỷ lệ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội;

- Rà soát điều chỉnh, hủy bỏ các quy hoạch không khả thi, quy hoạch chậm triển khai; rà soát quy hoạch các dự án đã và đang triển khai, thực hiện kiểm tra việc tuân thủ quy định về quy hoạch, kiến trúc không gian cảnh quan, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, xã hội;

- Chú trọng nâng cao chất lượng công tác quy hoạch trong tất cả các khâu đảm bảo tính thực tiễn, khai thác quỹ đất hiệu quả, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

b) Giải pháp trong công tác quản lý nhà nước về nhà ở:

- Bổ trí đủ nguồn lực, kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương, bảo đảm kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ;

- Phát triển thị trường nhà ở phải đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng; phải gắn với trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong đầu tư xây dựng, quản lý thị trường nhà ở;

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở: Lập kế hoạch phát triển nhà ở làm căn cứ quản lý, điều hành. Có cơ chế ưu đãi đầu tư trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;

- Cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính: Đơn giản hoá thủ tục, rút ngắn thời gian xét duyệt hồ sơ, thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai. Thực hiện đổi mới quy trình, thủ tục hành chính theo hướng minh bạch hóa quy trình thủ tục.

c) Giải pháp về chính sách đất đai:

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, 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;

- Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các giai đoạn tiếp theo cần căn cứ nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở được đề xuất trong Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở.

d) Giải pháp về chính sách tài chính - tín dụng và thuế, huy động vốn:

- Nguồn vốn ngân sách Nhà nước: Sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực đô thị, tạo lập Quỹ phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;

- Nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Tổ chức triển khai Chương trình này; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền; báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết những vấn đề vượt thẩm quyền;

- Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức lập Kế hoạch phát triển tỉnh Thanh Hóa 05 năm và hàng năm;

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát quy hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2030 theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được duyệt;

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

3. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, UBND các huyện, thị xã, thành phố bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Lập kế hoạch, cân đối nguồn vốn đáp ứng nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ theo kế hoạch.

4. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

- Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá cho thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư trong việc bố trí vốn hàng năm.

5. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở, trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan xác định các đối tượng cán bộ, công chức viên chức, người lao động và các đối tượng được ưu tiên thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội.

6. Trách nhiệm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện việc cho vay vốn

cho các tổ chức, cá nhân được vay vốn theo quy định pháp luật để đầu tư, mua, xây dựng nhà ở.

7. Trách nhiệm của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh: Chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

- Triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn;
- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn;
- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết, thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch;
- Phối hợp với Sở Xây dựng lập Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa 05 năm và hàng năm;
- Tổ chức thực hiện và hỗ trợ các Chủ đầu tư dự án nhà ở trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo tiến độ và kế hoạch được phê duyệt;
- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo trình UBND tỉnh và Sở Xây dựng theo định kỳ.

9. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở: Lập, trình duyệt dự án nhà ở và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Đoàn ĐBQH tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UB MTTQ Việt Nam tỉnh Thanh Hóa;
- Các đoàn thể cấp tỉnh;
- NH Nhà nước Việt Nam - CN TH;
- Báo TH, Đài PT-TH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CN.(Mld99)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm