UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

ĐỀ ÁN

Hỗ trợ vốn tín dụng chính sách để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2022-2025

(Kèm theo Quyết định số 1865 /QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Uỷ ban nhân dân tỉnh)

PHẦN I - MỞ ĐẦU

I. THỰC TRẠNG

1. Tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh

Hà Nam là cửa ngõ phía Nam của Thủ đô; phía Đông giáp tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình, phía Nam giáp tỉnh Nam Định và tỉnh Ninh Bình, phía Tây giáp tỉnh Hòa Bình. Vị trí địa lý này tạo nhiều thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Với diện tích 862 km^2, số hộ đến cuối năm 2021 khoảng 280 ngàn hộ, dân số trên 852 ngàn người, tỷ lệ hộ nghèo chiếm 3,69%, tỷ lệ hộ cận nghèo chiếm 3,53%. Theo cơ cấu, dân số là nam chiếm 49,3%, dân số là nữ chiếm 50,7%; dân số khu vực thành thị chiếm 28% và khu vực nông thôn chiếm 72%.

Hướng tới mục tiêu xây dựng tỉnh Hà Nam giàu đẹp, văn minh, phấn đấu đến năm 2035 trở thành thành phố trực thuộc Trung ương theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XX (nhiệm kỳ 2020-2025), tỉnh đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách, nghị quyết chuyên đề để triển khai thực hiện với phương châm xây dựng hình ảnh Hà Nam là "điểm đến hấp dẫn", "nơi sinh sống hấp dẫn" đối với các nhà đầu tư, người lao động, du khách trong và ngoài nước.Một số chính sách mang tính đột phá như: (1) Nghị quyết số 11/NQ-TU ngày 15/9/2021 của Tỉnh uỷ về đẩy mạnh phát triển công nghiệp, trọng tâm là công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ; chế biến, chế tạo và dịch vụ phát triển công nghiệp theo hướng hiện đại, bền vững giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030; (2) Nghị quyết số 16/NQ-TU ngày 15/9/2021 của Tỉnh uỷ về xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

Thời gian qua, trong bối cảnh có nhiều khó khăn, thách thức hơn so với dự báo; tình hình dịch Covid – 19 diễn biến phức tạp đã tác động tiêu cực đến mọi mặt đời sống kinh tế - xã hội, gây thiệt hại lớn về kinh tế, ảnh hưởng đến tâm lý và đời sống nhân dân,... Dưới chỉ đạo sát sao, toàn diện của Tỉnh uỷ, sự giám sát có hiệu quả của Hội đồng nhân dân tỉnh, sự điều hành sâu sát, quyết liệt của UBND tỉnh, cùng với sự cố gắng, nỗ lực của cả hệ thống chính trị, cộng đồng doanh nghiệp và nhân dân, tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh được giữ vững ổn định và có bước phát triển. Tổng sản phẩm trong tỉnh năm 2021 tăng trưởng đạt 8,85%.Sản xuất công nghiệp, xuất khẩu duy trì tăng trưởng khá, thu ngân sách tăng cao. Các chính sách đảm bảo an sinh xã hội được triển khai kịp thời, thiết thực. Cải cách hành chính có bước chuyển biến tích cực. An ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được giữ vững, đời sống nhân dân ổn định. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng

công nghiệp - xây dựng, trong đó cơ cấu nội bộ ngành chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp hỗ trợ, chế biến, chế tạo.Thu hút đầu tư đạt kết quả tốt, tạo động lực chính để thúc đẩy tăng trưởng nhanh, bền vững.

2. Tình hình phát triển nhà ở xã hội và và kết quả hỗ trợ vốn tín dụng chính sách để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016-2021

2.1. Tình hình phát triển nhà ở xã hội tại tỉnh giai đoạn 2016-2021, kế hoạch đến năm 2025

Hỗ trợ các đối tượng có khó khăn về nhà ở là một chính sách hết sức cần thiết, quan trọng và mang tính nhân văn sâu sắc, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, ổn định tình hình chính trị.

Giai đoạn 2016-2021, trên địa bàn tỉnh có 03 Dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai gồm: Dự án Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng; Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh; Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên với tổng diện tích sử dụng đất nhà ở xã hội 89.783m^2, tổng diện tích sàn 206.419m^2, tổng căn hộ khoảng 3.055 căn hộ; Trong đó:

- Dự án Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đã cơ bản hoàn thành 168 căn hộ nhà ở xã hội (12.343 m^{2}sàn sử dụng, tại tòa nhà KTX4A);

- Dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh, thị xã Duy Tiên có bàn hoàn thành 372 căn hộ nhà ở xã hội (12.271 m^2 sàn sử dụng);

- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên: dự kiến đến năm 2023 cung cấp khoảng 282 căn hộ (15.413 m^2 sàn sử dụng), đến năm 2025 cung cấp khoảng 282 căn hộ còn lại (15.413 m^2 sàn sử dụng)

Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 - 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022, đến năm 2025 phát triển nhà ở xã hội (*cho người thu nhập thấp, công nhân, ...*) dự kiến khoảng 23,33ha với 327.266 m^2 sàn nhà ở (*khoảng 5.284 căn nh*à), trong đó 92.271 m^2 sàn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị, 229.900 m^2 sàn nhà ở cho công nhân, 5.095 m^2 sàn nhà ở cho sinh viên.

2.2. Kết quả hỗ trợ vốn tín dụng chính sách về nhà ở tại chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh giai đoạn 2016-2021

Hỗ trợ vốn tín dụng chính sách cho các đối tượng khó khăn về nhà ở thông qua NHCSXH là một giải pháp hữu hiệu và mang tính nhân văn sâu sắc. Giai đoạn 2016-2021, chi nhánh NHCSXH tỉnh đã giải ngân cho các tượng vay vốn để xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.Kết quả hỗ trợ cụ thể như sau:

a) Phân theo đơn vị hành chính

Đơn vị: Hộ, triệu đồng

Stt	Đơn vị	Năm 2016-2017	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021		Cộng giai đoạn	
			Số hộ	Số tiền	Số hộ	Số tiền	Số hộ	Số tiền	Số hộ	Số tiền	Số hộ	Số tiền
1	Tp Phủ Lý	0	6	1.800	26	7.940	39	12.850	28	11.200	99	33.790
2	H Lý Nhân	0	6	2.020	13	4.200	16	6.050	10	3.750	45	16.020
3	H Kim Bảng	0	6	2.140	15	4.640	14	4.801	17	6.530	52	18.111
4	H Bình Lục	0	5	1.500	5	1.640	11	3.480	11	4.070	32	10.690
5	H Thanh Liêm	0	5	1.500	8	2.170	26	7.720	22	7.790	61	19.180
6	Tx Duy Tiên	0	5	1.040	10	2.560	16	6.635	19	8.300	50	18.535
	Tổng cộng	**0**	**33**	**10.000**	**77**	**23.150**	**122**	**41.536**	**107**	**41.640**	**339**	**116.326**

b) Phân loại theo đối tượng vay vốn

Đơn vị: Người, triệu đồng

Stt	Đối tượng	Năm 2016-2017	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021		Cộng giai đoạn	
			Số ĐT	Số tiền	Số ĐT	Số tiền	Số ĐT	Số tiền	Số ĐT	Số tiền	Số ĐT	Số tiền
1	Người có công[1]	0	3	800	5	1.100	4	1.000	5	1.960	17	4.860
2	Người lao động[2]	0	3	700	4	1.160	13	3.770	15	5.770	35	11.400
3	Người thu nhập thấp[3]	0	2	600	7	2.230	2	750	0	0	11	3.580
4	Sỹ quan, Hạ Sỹ quan[4]	0	3	1.080	19	5.860	19	6.650	15	5.770	56	19.360
5	Cán bộ, công chức, viên chức[5]	0	22	6.820	42	12.800	84	29.366	72	28.140	220	77.126
	Tổng cộng	**0**	**33**	**10.000**	**77**	**23.150**	**122**	**41.536**	**107**	**41.640**	**339**	**116.326**

Các đối tượng vay vốn mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP được diễn giải chi tiết như sau:

(1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng.

(2) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.

(3) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị.

(4) Sỹ quan, hạ sỹ quan nghiệp vụ, hạ sỹ 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) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

(số liệu Kết quả hỗ trợ vốn tín dụng chính sách về nhà ở căn cứ các Báo cáo kết quả hoạt động các năm 2018 đến năm 2021 của Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh tỉnh Hà Nam tại các Báo cáo số 102/NHCS-BC ngày 29/01/2019; số 71/NHCS-BC ngày 14/01/2020; số 71/NHCS-BC ngày 18/01/2021; Số 63/NHCS-BC ngày 17/01/2022)

3. Tồn tại, hạn chế

- Hệ thống nhà ở trên địa bàn tỉnh còn thiếu tính đa dạng, chủ yếu là các dự án nhà ở thương mại với sản phẩm chủ yếu nhà ở riêng lẻ, đất nền. Giai đoạn 2016 - 2025, mới phát triển được 3 dự án nhà ở xã hội, đáp ứng được 206.419m^2 sàn nhà ở xã hội. Hiện nay, các dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng và hoàn hiện.

- Tiến độ đầu tư xây dựng của một số dự án nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp còn chậm (có 01 dự án mới triển khai, 01 dự án cơ bản hoàn thành, 01 dự án mới đầu tư 168 căn trên tổng số 2235 căn nhà ở xã hội).

- Công tác thông tin, tuyên truyền về chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và kết nối cung - cầu nhà ở, nhu cầu vốn tín dụng chính sách chưa đảm bảo.

- Nhu cầu vay vốn nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh là rất lớn trong khi nguồn vốn tín dụng ưu đãi hỗ trợ cho các đối tượng, nhất là đối tượng công nhân lao động trong các khu, cụm công nghiệp còn hạn chế.

4. Nguyên nhân

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở công nhân là rất cần thiết đối với các địa phương đang phát triển công nghiệp, để đáp ứng các yêu cầu về an sinh xã hội, phòng chống các dịch bệnh như đối với đại dịch Covid. Tuy nhiên, do cơ chế chưa hấp dẫn, nhiều thủ tục có liên quan lên chưa hấp dẫn các nhà đầu tư, chưa thu hút được nhiều các nguồn vốn khác thực hiện đầu tư.

- Phát triển và quản lý nhà ở xã hội liên quan đến nhiều lĩnh vực, đòi hỏi sự đồng bộ trong việc bố trí, sắp xếp, sử dụng hiệu quả các nguồn lực như đất đai, hạ tầng, môi trường đầu tư, nguồn vốn,...

- Nguồn vốn tín dụng ưu đãi dành cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhất là đối với đối tượng công nhân lao động trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh chưa có cơ chế tạo lập ổn định và kế hoạch phù hợp nên chưa đáp ứng nhu cầu của các đối tượng.

II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH ĐỀ ÁN

Giai đoạn 2016-2021, tỉnh Hà Nam đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp, ban hành các cơ chế, chính sách nhằm tạo môi trường hấp dẫn thu hút các các doanh nghiệp đầu tư và người lao động đến làm việc tại tỉnh. Trong đó, phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân lao động trong các khu, cụm công nghiệp được xác định là một trong những giải pháp mang tính căn cơ và cấp thiết. Hỗ trợ vốn tín dụng chính sách cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở là một giải pháp hữu hiệu, mang tính thiết thực cho các đối tượng và hết sức cần thiết, góp

phần bảo đảm quyền về nhà ở cũng như đảm bảo an sinh xã hội, ổn định tình hình chính trị và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

Trong bối cảnh dịch Covid 19 trên thế giới và trong nước diễn biến phức tạp, tác động lớn đến nền kinh tế, ảnh hưởng nặng nề đến nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, Đảng, Quốc hội và Chính phủ đã ban hành Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội thông qua thực hiện chính sách tài khoá, chính sách tiền tệ, trong đó có chính sách cho vay đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội theo chính sách về nhà ở xã hội tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

Hướng đến cơ chế mang tính đồng bộ và đảm bảo nguồn lực tín dụng ưu đãi hỗ trợ các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhất là là hỗ trợ đối tượng công nhân lao động trong các khu, cụm công nghiệp vay vốn để mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; đồng thời xác định mục tiêu, phân định rõ trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị, địa phương, việc xây dựng Đề án "**Hỗ trợ vốn tín dụng chính sách để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam giai đoạn 2022-2025"** là yêu cầu tất yếu nhằm cụ thể hoá chủ trương của Tỉnh uỷ, HĐND về lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, góp phần thu hút đầu tư, thu hút người lao động trong và ngoài tỉnh cho các khu, cụm công nghiệp, góp xây dựng tỉnh Hà Nam giàu đẹp, văn minh và phát triển bền vững.

PHẦN II - NỘI DUNG CỦA ĐỀ ÁN

I. CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Luật Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

- Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

- Nghị định 78/2002/NĐ-CP ngày 04/10/2002 của Chính phủ về tín dụng đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (gọi tắt là Nghị định 100/2015/NĐ-CP);

- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2021/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (gọi tắt là Nghị định 49/2021/NĐ-CP);

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ;

- Thông tư số 11/2017/TT-BTC ngày 08/02/2017 của Bộ Tài chính quy định về quản lý và sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương uỷ thác qua Ngân hàng Chính sách xã hội để cho vay đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác;

- Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình và Kế hoạch số

601/KH-UBND ngày 08/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện các chương trình tín dụng chính sách theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;

- Chỉ thị số 40-CT/TW, ngày 22/11/2014 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với tín dụng chính sách xã hội; Kết luận số 06-KL/TW ngày 10/6/2021 của Ban Bí thư về tiếp tục thực hiện Chỉ thị 40-CT/TU;

- Quyết định số 1630/QĐ-TTg ngày 28/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Ban hành Kế hoạch triển khai Chỉ thị số 40-CT/TW ngày 22/11/2014 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với tín dụng chính sách xã hội và Kết luận số 06-KL/TW ngày 10/6/2021 về tiếp tục thực hiện Chỉ thị số 40-CT/TW;

- Thông báo số 680-TB/VPTU ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Văn phòng tỉnh ủy về Thông báo ý kiến của thường trực tỉnh ủy tại buổi làm việc với Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam;

- Quyết định số 852/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn vốn từ ngân sách địa phương uỷ thác qua NHCSXH để cho vay đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác trên địa bàn tỉnh;

- Nghị quyết của HĐND tỉnh về phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 – 2030;

- Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Hà Nam 2021 – 2025.

II. MỤC TIÊU

1. Mục tiêu chung

- Triển khai thực hiện các chính sách tín dụng ưu đãi đúng quy định, kịp thời, hiệu quả, đúng đối tượng theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2021 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình;

- Góp phần thu hút đầu tư phát triển và quản lý nhà ở xã hội phù hợp với chương trình, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021 - 2030, ưu tiên hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Bố trí nguồn lực tại địa phương và đề xuất nguồn lực từ Trung ương phù hợp để hỗ trợ cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở trong giai đoạn 2022-2025.

2. Mục tiêu cụ thể

- Định hướng giai đoạn 2022 - 2025, toàn tỉnh hỗ trợ được khoảng 1.800đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy địnhđược vay vốn chương trình cho vay nhà ở xã hội tại chi nhánh NHCSXH tỉnh để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, trong đó

có tối thiểu 1.200 người thu nhập thấp, công nhân lao động ở các doanh nghiệp trong và ngoài khu, cụm công nghiệp trong tỉnh được hỗ trợ cho vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội của tỉnh.

Đề ángóp phần quan trọng đảm bảo quyền về nhà ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp, công nhân lao động và thực hiện mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội, ổn định tình hình chính trị, phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

III. CƠ CHẾ CHO VAY

Áp dụng theo cơ chế cho vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và các văn bản có liên quan khác của cấp cấp có thẩm quyền, một số nội dung cụ thể:

1. Nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi

- Việc cho vay vốn ưu đãi phải bảo đảm đúng đối tượng, đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

- Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

- Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình.

- Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

- Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay.

2. Đối tượng được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: theo quy định tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP như sau:

- Các đối tượng quy định tại các Khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở, gồm:

+ Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

+ Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

+ Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;

+ 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

+ Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;

- Các đối tượng quy định nêu trên (*trừ người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng*) phải thuộc diện không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ;

3. Điều kiện vay vốn: theo quy định tại Khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại Điểm b, c Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP, cụ thể:

3.1. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống;

đ) Có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP và của pháp luật về nhà ở;

e) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho vay, chủ đầu tư và người vay vốn phải quy định rõ phương thức quản lý, xử lý tài sản bảo đảm trong hợp đồng ba bên.

3.2. Điều kiện được vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình

a) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương thức vay vốn theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;

b) Có đủ hồ sơ chứng minh theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;

c) Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng cho vay vốn;

d) Có Giấy đề nghị vay vốn để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, trong đó có cam kết của cá nhân và các thành viên trong hộ gia đình chưa được vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội tại các tổ chức tín dụng khác;

đ) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa phương cấp huyện nơi đăng ký hộ khẩu thường trú do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

e) Có phương án tính toán giá thành, có giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật thì được xem xét cho vay vốn phù hợp với thời hạn được tồn tại của công trình;

g) Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở hoặc tài sản khác theo quy định của pháp luật.

4. Mức cho vay: theo quy định tại Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại định tại Điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

a) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà;

b) Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

5. Lãi suất cho vay: theo quy định tại Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại định tại Điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

Lãi suất cho vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị Ngân hàng Chính sách xã hội cho từng thời kỳ;

6. Thời hạn cho vay: theo quy định tại Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại định tại Điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

Thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

7. Các quy định về phương thức cho vay; hồ sơ vay vốn; quy trình cho vay; giải ngân, trả nợ gốc, lãi; xử lý nợ; xử lý nợ bị rủi ro; xử lý các vi phạm: Thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng chính sách xã hội về cho vay Nhà ở xã hội theo quy định hiện hành.

IV. DỰ KIẾN NGUỒN VỐN THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Căn cứ tính toán nguồn vốn:

Căn cứ nguồn cung sản phẩm của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai và các dự án dự kiến triển khai giai đoạn 2021 - 2025 (*ước tính sản phẩm khoảng 55.440 m^2 sàn sử dụng*); với mục tiêu đến năm 2025, hỗ trợ khoảng 1.800 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định được vay vốn chương trình cho vay nhà ở xã hội tại chi nhánh NHCSXH tỉnh; Trong đó:

- Dự án Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam đã cơ bản hoàn thành 168 căn hộ nhà ở xã hội (12.343 m^2sàn sử dụng, tại tòa nhà KTX4A);

- Dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh, thị xã Duy Tiên có bàn hoàn thành 372 căn hộ nhà ở xã hội (12.271 m^2 sàn sử dụng);

- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên: dự kiến đến năm 2023 cung cấp khoảng 282 căn hộ (15.413 m^2 sàn sử dụng), đến năm 2025 cung cấp khoảng 282 căn hộ còn lại (15.413 m^2 sàn sử dụng)

2. Dự kiến nguồn vốn thực hiện:

Dự kiến tổng nguồn vốn thực hiện Đề án trong 04 năm, giai đoạn 2022-2025 khoảng 560 tỷ đồng (*trong đó nguồn vốn cho vay xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở khoảng 240 tỷ, trung bình 60 tỷ/năm; nguồn vốn cho vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội khoảng 320 tỷ*).Trong đó:

- Nguồn vốn ngân sách trung ương: 464 tỷ đồng. Trong đó vốn bổ sung mới là 390 tỷ đồng, vốn thu hồi hàng năm theo lịch trả nợ để cho vay quay vòng là 74 tỷ đồng.

- Nguồn vốn từ ngân sách tỉnh ủy thác (tạm tính): 96 tỷ đồng. Trong đó vốn bổ sung mới là 90 tỷ đồng, vốn thu hồi hàng năm theo lịch trả nợ để cho vay quay vòng là 6 tỷ đồng.

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Cộng giai đoạn 2022-2025
I	***Nguồn vốn Trung ương***	***70.000***	***150.000***	***122.000***	***138.000***	***464.000***
1	Nguồn thu hồi	9.000	15.000	20.000	30.000	74.000
2	Nguồn bổ sung hàng năm	61.000	135.000	102.000	96.000	390.000
II	***Nguồn vốn từ ngân sách tỉnh uỷ thác***	***0***	***10.000***	***41.000***	***45.000***	**96.000**
1	Nguồn vốn thu hồi	0	0	1.000	5.000	6.000
2	Nguồn vốn bổ sung hàng năm	0	10.000	40.000	40.000	90.000
III	**Tổng cộng**	**70.000**	**160.000**	**163.000**	**167.000**	**560.000**
1	Nguồn thu hồi	9.000	15.000	21.000	35.000	80.000
2	Nguồn bổ sung hàng năm	61.000	145.000	142.000	132.000	480.000

Nguồn vốn ngân sách tỉnh ủy thác trong Đề án là tạm tính. Hàng năm, căn cứ tình hình thực tế và nhu cầu vay vốn của các đối tượng, Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh tổng hợp nhu cầu vay vốn gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính tổng

hợp, tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh bố trí vốn ngân sách, phê duyệt dự toán chi ngân sách hàng năm kế hoạch vốn ngân sách uỷ thác sang NHCSXH tỉnh để thực hiện Đề án. Nguồn vốn từ ngân sách tỉnh uỷ thác hàng năm do chi nhánh NHCSXH tỉnh quản lý và sử dụng theo quy định hiện hành.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng; tham mưu, báo cáo UBND tỉnh triển khai, kiểm tra, giám sát đối với các đơn vị, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện Đề án; phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh bố trí vốn ngân sách uỷ thác sang NHCSXH tỉnh để cho vay các đối tượng có khó khăn về nhà ở theo quy định.

b) Cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đề nghị của Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựngtheo quy định hiện hành.

c) Chủ trì theo dõi, báo cáo kết quả thực hiện Đề án trước ngày 25 tháng 12 hàng năm; cuối năm 2023 sơ kết đánh giá kết quả thực hiện Đề án và đề xuất giải pháp để hoàn thành mục tiêu Đề án; tổng kết đánh giá kết quả thực hiện Đề án vào cuối năm 2025.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Tham mưu UBND tỉnh bổ sung kế hoạch vốn ngân sách tỉnh uỷ thác sang NHCSXH theo Đề án vào kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025.

3. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và đầu tư tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh bố trí vốn ngân sách, phê duyệt dự toán chi ngân sách hàng năm kế hoạch vốn ngân sách uỷ thác sang NHCSXH tỉnh để thực hiện Đề án;

b) Kiểm tra việc quản lý và sử dụng vốn ngân sách địa phương uỷ thác qua NHCSXH để cho vay đối với hộ nghèo và các đối tượng chính sách khác theo quy định của UBND tỉnh.

4. Sở Tài nguyên và môi trường: Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh về điều kiện nhà ở, đất ở (*quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)* đối với các Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đề nghị của Chủ đầu tư.

5. Cục thuế tỉnh: Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh về phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương đối với các Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đề nghị của Chủ đầu tư.

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

a) Căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương và nội dung Đề án, tổ chức thực hiện lồng ghép Đề án này với chương trình, dự án khác để mang lại hiệu quả cao; phối hợp tạo và huy động nguồn vốn cho vay bổ sung để góp phần tăng cường nguồn lực hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng.

b) Phối hợp với Chi nhánh NHCSXH tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện cho vay theo nội dung Đề án này. Phối hợp với các Ban, ngành liên quan tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong công tác tổ chức thực hiện Đề án.

c) Tổ chức xác nhận cho hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở khi thu hồi đất để được hưởng chính sách hỗ trợ khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định. Kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh đối với đối tượng được hỗ trợ về mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hộitrên cơ sở xác nhận của UBND cấp xã, tổng hợp kết quả xác minh gửi về Sở Xây dựng định kỳ 6 tháng và hàng năm.

d) Định kỳ trước ngày 15 tháng 12 hàng năm hoặc theo yêu cầu, báo cáo tình hình thực hiện Đề án về Sở xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Xác nhận về đối tượng, điều kiện thực trạng nhà ở, điều kiện cư trú, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống theo đề nghị của hộ gia đình, cá nhân có đề nghị xác nhận theo quy định hiện hành. Đồng thời gửi các giấy xác nhận về UBND cấp huyện để theo dõi, quản lý.

b) Phối hợp với NHCSXH, các tổ chức chính trị - xã hội nhận ủy thác, các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra việc sử dụng vốn vay, đôn đốc thu hồi nợ.

c) Có ý kiến về đề nghị của người vay đối với trường hợp xử lý nợ rủi ro; phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, cơ quan cấp trên trong việc phúc tra, xác định hộ vay vốn bị rủi ro trên địa bàn.

8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

a) NHCSXH tỉnh phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xây dựng kế hoạch cho vay hàng năm trình Tổng Giám đốc NHCSXH phân bổ vốn để thực hiệnĐề án hiệu quả.

b) Tiếp nhận, quản lý và sử dụng vốn ngân sách tỉnh uỷ thác theo đúng quy định; chủ trì, chỉ đạo NHCSXH nơi cho vay triển khai đảm bảo cho vay đúng đối tượng, sử dụng vốn vay đúng mục đích, có hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn nói chung và nguồn vốn ngân sách địa phương nói riêng.

c) Định kỳ trước ngày 15 tháng 12 hàng năm, báo cáo kết quả cho vay theo Đề án, những khó khăn vướng mắc và đề xuất biện pháp giải quyết gửi Sở Xây dựng, Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh; phối hợp với Sở Xây dựng sơ kết, tổng kết thực hiện Đề án.

9. Các tổ chức chính trị - xã hội nhận uỷ thác

a) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền chính sách của Đề án đến người dân, các đối tượng thụ hưởng chính sách, nhất là đối tượng công nhân lao động tại các doanh nghiệp trong khu, cụm công nghiệp của tỉnh.

b) Tổ chức thực hiện tốt các nội dung được uỷ thác theo Văn bản liên tịch, Hợp đồng uỷ thác đã ký với NHCSXH.

10. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

- Chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng, đúng quy định pháp luật;

- Kiểm tra, xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định có liên quan để lập danh sách đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư; chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin cung cấp trước khi gửi hồ sơvề Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra và đăng tải thông tin.

- Lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng Hà Nam để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày làm việc (kể từ ngày nhận được Danh sách này) và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).