|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN**  **TỈNH HÀ NAM**  Số: /2021/NQ-HĐND | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nam, ngày tháng năm 2021* |

Dự thảo

**NGHỊ QUYẾT**

**Về thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở**

**tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

**KHÓA XIX - KỲ HỌP THỨ NĂM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 tháng 03 năm 2021 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;*

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

*Qua xem xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị ban hành Nghị quyết về thông qua điểu chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; Báo cáo thẩm tra số …/BC-HĐND ngày … tháng … năm 2021 của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp,*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thống nhất thông qua nội dung Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Quan điểm phát triển nhà ở**

a) Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tỉnh và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

b) Phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời về lâu dài phải giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư để tiết kiệm nguồn tài nguyên đất.

c) Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

d) Phát triển nhà ở phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, nguồn lực tài chính, đồng thời phải đảm bảo phù hợp với 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 thực hiện chương trình phát triển nhà ở các địa phương, phải có tính định hướng trước mắt và lâu dài, nghiên cứu, phân tích nhu cầu về cung cầu và thị trường bất động sản, các chính sách về kinh tế và an sinh xã hội, phù hợp với điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh và của từng địa phương trong tỉnh.

e) Phát triển nhà ở trên cơ sở hoàn thiện chính sách về quy hoạch, kế hoạch, đất đai, tạo điều kiện huy động khai thác nguồn lực cho đầu tư cải tạo, xây dựng, quản lý và phát triển nhà ở. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong phát triển nhà ở.

**2. Mục tiêu phát triển nhà ở**

***2.1. Mục tiêu chung***

Phấn đấu phát triển và cải tạo sửa chữa nhà ở trong giai đoạn 2021-2030 đạt 25 triệu m2, tương ứng với khoảng 203 nghìn căn nhà. Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu nguời toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30,3 m2 sàn/người, đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34,4 m2 sàn/người.

Đẩy mạnh việc phát triển nhà ở thương mại có diện tích trung bình và có giá cả hợp lý, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người dân. Phát triển khu đô thị, khu dân cư tại các khu vực được đấu nối với hệ thống hạ tầng chung và được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Tăng mức vay ưu đãi, tăng mức hỗ trợ của địa phương khi thực hiện đầu tư xây dựng cho từng loại hình nhà ở, nhóm đối tượng mục tiêu của chính sách nhà ở xã hội bao gồm công nhân, người thu nhập thấp tại đô thị, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân.

Hoàn thiện, sửa đổi quy định về việc quản lý, phát triển nhà ở theo quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà.

***2.2. Mục tiêu đến năm 2025***

a. Phát triển nhà ở chung toàn tỉnh

- Đến năm 2025, toàn tỉnh đạt 30,3 m2 sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 36,5 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,3 m2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m2 sàn/người;

- Phấn đấu đến năm 2025, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,94%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,06%.

b. Phát triển nhà ở thương mại

Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 2.315.028 m2 sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 10.204 căn nhà xây dựng mới.

c. Phát triển nhà ở xã hội

- Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 327.900 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 5.234 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 80.000 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 1.143 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 247.900 m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 4.091căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở cho sinh viên: Phát triển tăng thêm được 5.095 m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 70 căn nhà xây dựng mới.

d. Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 6.060.215 m2 sàn, tương ứng khoảng 50.057 căn nhà.

e. Nhà ở theo các Chương trình mục tiêu

- Trên cơ sở hướng dẫn và cơ chế của Trung ương cho giai đoạn mới làm cơ sở triển khai thực hiện.

***2.3. Mục tiêu đến năm 2030***

a. Phát triển nhà ở chung toàn tỉnh

- Đến năm 2030, toàn tỉnh đạt 34,4 m2 sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 38,5 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,1 m2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12 m2 sàn/người

- Phấn đấu đến năm 2030, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100 %, xóa nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

b. Phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

- Phấn đấu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 4.501.686 m2 sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 20.146 căn nhà xây dựng mới.

c. Phát triển nhà ở xã hội

- Phấn đấu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 701.200 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 10.809 căn nhà xây dựng mới. Trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 160.000 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.286 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở cho công nhân: phát triển tăng thêm được 541.200 m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 8.523 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở cho sinh viên: Phát triển tăng thêm được 6.330 m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 127 căn nhà xây dựng mới.

d. Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 11.921.114 m2 sàn, tương ứng khoảng 106.557 căn nhà.

e. Nhà ở theo các chương trình mục tiêu

- Trên cơ sở hướng dẫn và cơ chế của Trung ương cho giai đoạn mới làm cơ sở triển khai thực hiện.

**3. Nguồn vốn phát triển nhà ở**

***a) Giai đoạn 2021-2025***

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 là 70.786 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 23.889 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 46.898 tỷ đồng.

***b) Giai đoạn 2026-2030***

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 161.005 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 54.211 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 106.794 tỷ đồng.

**4. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình**

***a) Giải pháp về cơ chế chính sách***

- Chính sách tạo điều kiện để cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở: Quy định cơ chế công khai quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các dự án nhà ở và khu đô thị mới. Công khai các thủ tục trong cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; cơ chế thu phí, lệ phí liên quan đến nhà ở;

- Chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án (cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính và các cơ chế khác);

- Chính sách quản lý kiến trúc nhà ở và quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, Quy chế quản lý kiến trúc để đảm bảo mọi hoạt động xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở tại đô thị phải tuân thủ theo kiến trúc và quy hoạch được duyệt phù hợp với quy định của Luật Nhà ở; Luật Xây dựng;

- Chính sách về đất ở và đất phát triển các dự án nhà ở và dự án khu đô thị mới: chủ động điều chỉnh các cơ chế về đất đã được ban hành phù hợp cơ chế chính sách mới; đồng thời ban hành cơ chế ưu đãi về tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ;

- Triển khai thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn liên quan được ban hành; khuyến khích các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư xây nhà ở xã hội;

- Đề xuất cấp thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư phù hợp với điều kiện đặc thù của địa phương; công khai minh bạch về các chính sách xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và thuê mua phù hợp với quy định của pháp luật.

***b) Giải pháp về đất ở***

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư để chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên, bố trí tỷ lệ phù hợp tại các khu vực tập trung các khu công nghiệp như tại thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng, huyện Thanh Liêm để phát triển nhà ở xã hội. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

- Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai*,* đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

***c) Giải pháp về vốn***

- 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 các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng cán bộ công chức, viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Lồng ghép vào trong các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Trung ương để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của các Chương trình mục tiêu.

- Nguồn vốn ngân sách thu được từ các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha tại đô thị loại II,III, thực hiện phương thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% đất ở) phải được sử dụng đúng mục đích cho phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

### *d) Giải pháp về khoa học công nghệ*

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

- Xây dựng và công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, thông tin các dự án nhà ở để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin;

- Có cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

***e) Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội***

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở.

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

**Điều 2**. **Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam khóa XIX, kỳ họp thứ năm thông qua ngày... tháng ... năm 2021 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - UBTVQH;  - Chính phủ;  - Các Bộ: Tư pháp, Công an, Xây dựng;  - BTV Tỉnh ủy;  - TT HĐND, UBND tỉnh;  - UBMTTQ tỉnh;  - Đoàn ĐBQH tỉnh;  - Các Ban, các Đại biểu HĐND tỉnh;  - Công báo tỉnh,  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **Lê Thị Thủy** |