****

**MỤC LỤC**

[MỞ ĐẦU 1](#_Toc84784124)

[1. Sự cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 1](#_Toc84784125)

[2. Căn cứ pháp lý 2](#_Toc84784126)

[3. Phạm vi nghiên cứu 3](#_Toc84784127)

[4. Mục tiêu và yêu cầu 3](#_Toc84784128)

[CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỂU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HÀ NAM 5](#_Toc84784129)

[1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hà Nam 5](#_Toc84784130)

[*1.1.1. Vị trí địa lý* 5](#_Toc84784131)

[*1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai* 6](#_Toc84784132)

[*1.1.3. Đặc điểm khí hậu, thủy văn* 7](#_Toc84784133)

[1.2. Đặc điểm xã hội 8](#_Toc84784134)

[*1.2.1. Đơn vị hành chính* 8](#_Toc84784135)

[*1.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư* 8](#_Toc84784136)

[*1.2.3. Dân số - lao động* 9](#_Toc84784137)

[1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển 12](#_Toc84784138)

[*1.3.1. Tình hình kinh tế* 13](#_Toc84784139)

[*1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế* 13](#_Toc84784140)

[CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM 15](#_Toc84784141)

[2.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn 15](#_Toc84784142)

[*2.1.1. Hiện trạng chung về nhà ở (số lượng, chất lượng nhà ở, diện tích nhà ở bình quân đầu người) phân theo nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ* 15](#_Toc84784143)

[*2.1.2. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở trong giai đoạn thực hiện Chương trình (giai đoạn 2014-2020)* 19](#_Toc84784144)

[*2.1.3. Hiện trạng nhà ở nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội* 23](#_Toc84784145)

[2.2. Đánh giá tình hình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh 2014-2020 27](#_Toc84784146)

[*2.2.1. Đánh giá chung về các chỉ tiêu phát triển nhà ở* 27](#_Toc84784147)

[*2.2.2. Đánh giá công tác quản lý nhà ở, quản lý thị trường bất động sản* 29](#_Toc84784148)

[2.3. Kết quả đạt được 30](#_Toc84784149)

[2.4. Tồn tại, nguyên nhân 31](#_Toc84784150)

[*2.4.1. Những tồn tại* 31](#_Toc84784151)

[*2.4.2. Nguyên nhân* 34](#_Toc84784152)

[CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HÀ NAM GIAI ĐOẠN 2021-2030 36](#_Toc84784153)

[3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh 36](#_Toc84784154)

[*3.1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở* 36](#_Toc84784155)

[*3.1.2. Cơ sở tính toán* 36](#_Toc84784156)

[3.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở 36](#_Toc84784157)

[*3.2.1. Dự báo dân số* 37](#_Toc84784158)

[*3.2.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế* 38](#_Toc84784159)

[*3.2.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa* 40](#_Toc84784160)

[*3.2.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người* 40](#_Toc84784161)

[*3.2.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới* 42](#_Toc84784162)

[3.3. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội 44](#_Toc84784163)

[*3.3.1.Hộ gia đình người có công với cách mạng* 44](#_Toc84784164)

[*3.3.2. Nhà ở hộ nghèo khu vực nông thôn* 44](#_Toc84784165)

[*3.3.3. Người lao động làm việc trong và người khu công nghiệp* 44](#_Toc84784166)

[*3.3.4. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang* 45](#_Toc84784167)

[*3.3.5. Học sinh, sinh viên* 45](#_Toc84784168)

[*3.3.6. Cán bộ, công chức, viên chức* 45](#_Toc84784169)

[*3.3.7. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực đô thị* 45](#_Toc84784170)

[*3.3.8. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ* 46](#_Toc84784171)

[*3.3.9. Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu* 46](#_Toc84784172)

[CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH 48](#_Toc84784173)

[4.1. Quan điểm phát triển nhà ở 48](#_Toc84784174)

[4.2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam 48](#_Toc84784175)

[*4.2.1. Định hướng chung* 48](#_Toc84784176)

[*4.2.2. Định hướng phát triển từng khu vực* 49](#_Toc84784177)

[4.3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở 54](#_Toc84784178)

[*4.3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị* 54](#_Toc84784179)

[*4.3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng* 55](#_Toc84784180)

[*4.3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu* 55](#_Toc84784181)

[*4.3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội* 55](#_Toc84784182)

[4.4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở 55](#_Toc84784183)

[*4.4.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm* 55](#_Toc84784184)

[*4.4.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người* 56](#_Toc84784185)

[*4.4.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu* 56](#_Toc84784186)

[*4.4.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở* 56](#_Toc84784187)

[4.5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở 58](#_Toc84784188)

[4.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở 61](#_Toc84784189)

[4.7. Mục tiêu phát triển nhà ở 61](#_Toc84784190)

[*4.7.1. Mục tiêu chung* 62](#_Toc84784191)

[*4.7.2. Mục tiêu đến năm 2025* 62](#_Toc84784192)

[*4.7.3. Mục tiêu đến năm 2030* 63](#_Toc84784193)

[4.8. Điều chỉnh các giải pháp thực hiện 64](#_Toc84784194)

[*4.8.1. Giải pháp chung* 64](#_Toc84784195)

[*4.8.2. Giải pháp về đất ở* 64](#_Toc84784196)

[*4.8.3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở* 65](#_Toc84784197)

[*4.8.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội* 66](#_Toc84784198)

[*4.8.5. Các nhóm giải pháp khác* 68](#_Toc84784199)

[5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã 72](#_Toc84784200)

[5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành 73](#_Toc84784201)

[*5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng* 73](#_Toc84784202)

[*5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường* 73](#_Toc84784203)

[*5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư* 74](#_Toc84784204)

[*5.2.4. Sở Tài chính* 74](#_Toc84784205)

[*5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội* 74](#_Toc84784206)

[*5.2.6. Sở Nội vụ* 75](#_Toc84784207)

[*5.2.7. Sở Giao thông - Vận tải* 75](#_Toc84784208)

[*5.2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh* 75](#_Toc84784209)

[*5.2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh* 75](#_Toc84784210)

[5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể 75](#_Toc84784211)

[5.4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở 75](#_Toc84784212)

[KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 76](#_Toc84784213)

[PHỤ LỤC 77](#_Toc84784214)

**MỞ ĐẦU**

**1. Sự cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030**

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Hà Nam đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 23/3/2015, UBND Tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số 322/QĐ-UBND về ‘‘Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030’’. Chương trình sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi Chương trình phát triển nhà ở đưa vào thực tế cùng với đó là chính sách pháp luật của nhà nước và cơ chế của tỉnh có nhiều thay đổi đã thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh có nhiều thay đổi tích cực và sức hút đầu tư ngày một gia tăng. Tuy nhiên, kể từ thời điểm thực hiện Chương trình đến nay, quy định của pháp luật có nhiều thay đổi như Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, thay thế cho Luật Nhà ở 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, UBND tỉnh Hà Nam đã đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, một số đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch các điểm dân cư nông thôn… được lập mới hoặc đang trong quá trình xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện và điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, do đó ảnh hưởng đến khu vực, vị trí phát triển nhà ở, quy mô phát triển nhà ở theo dự án tại thành phố, thị xã và các huyện. Trong khi đó, Luật đầu tư số 61/2020/QH14 quy định hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương Đầu tư yêu cầu phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt. Vì vậy, cần phải lập CTPTN đề làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2030 đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Bên cạnh đó, tại Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 quy định về việc tổ chức xây dựng Chương trình phát triển nhà ở mới trước thời hạn 06 tháng, tính đến hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định. Chương trình phát triển nhà ở được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt bao gồm các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2020 (chưa có hệ thống chỉ tiêu phát triển nhà ở cho giai đoạn sau năm 2020), vì vậy để có cơ sở quản lý, phát triển nhà ở chi tiết hơn cần phải bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030.

Có thể thấy, việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Như vậy, cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 - 2030.

**2. Căn cứ pháp lý**

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- 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 và tầm nhìn đến 2030;

- 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;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về 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;

- 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 số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

- Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 23/3/2015 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 18/8/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt đề cương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030.

**3. Phạm vi nghiên cứu**

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh với diện tích 861,9 km2.

b) Phạm vi về thời gian: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030

**4. Mục tiêu và yêu cầu**

a) Mục tiêu

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh đến năm 2020

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2025, năm 2030 bao gồm: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

- Bổ sung chỉ tiêu đến năm 2025.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh trong giai đoạn: 2021-2025, 2026-2030.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh .

b) Yêu cầu

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh , phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

**CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỂU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HÀ NAM**

**1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hà Nam**

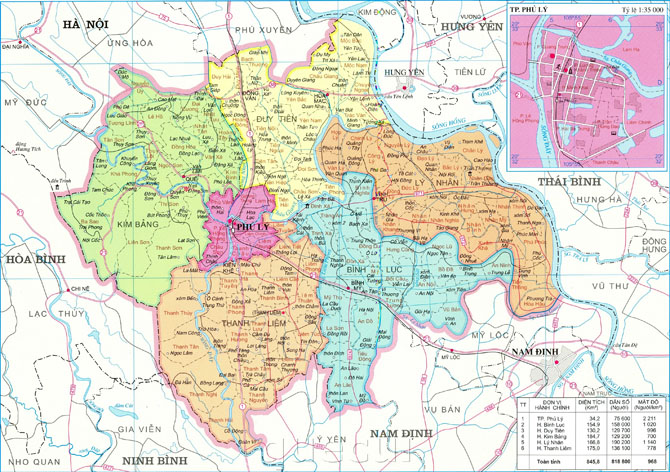
***1.1.1. Vị trí địa lý***

Hà Nam nằm ở vùng Tây Nam châu thổ sông Hồng, có vị trí địa lý 20o35’09” vĩ độ Bắc và 105o55’09” kinh độ Đông. Tỉnh Hà Nam cách thủ đô Hà Nội khoảng 58 km về phía Nam. Vị trí địa lý của tỉnh:

- Phía Bắc giáp với Thủ đô Hà Nội.

- Phía Đông giáp với tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình.

- Phía Nam giáp với tỉnh Nam Định và tỉnh Ninh Bình.

****- Phía Tây giáp với tỉnh Hòa Bình.

Tỉnh Hà Nam bao gồm 6 đơn vị hành chính cấp huyện và thành phố: thành phố Phủ Lý (tỉnh lỵ của tỉnh), thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng, huyện Thanh Liêm, huyện Bình Lục và huyện Lý Nhân với tổng diện tích tự nhiên là 861,93 km2.

Nằm trên trục giao thông quan trọng xuyên Bắc - Nam, trên địa bàn tỉnh có quốc lộ 1A và tuyến đường sắt xuyên Bắc - Nam chạy qua và các tuyến giao thông quan trọng khác như: Quốc lộ 21A, Quốc lộ 21B, Quốc lộ 38. Hơn 4000 km đường bộ bao gồm các đường Quốc lộ, Tỉnh lộ cùng các tuyến giao thông liên Huyện, liên Xã, Thị trấn được rải nhựa hoặc bê tông hóa. Hơn 200 km đường thủy có luồng, lạch đi lại thuận tiện với 42 cầu, đường đã được xây dựng kiên cố và hàng nghìn km đường giao thông nông thôn tạo thành mạng lưới giao thông khép kín, tạo điều kiện thuận lợi về đi lại và vận chuyển hàng hóa cho các phương tiện cơ giới từ Phủ Lý có thể đi tới các tỉnh trong khu vực đồng bằng Sông Hồng một cách thuận lợi và nhanh chóng.

Vị trí chiến lược quan trọng cùng hệ thống giao thông bộ, thủy, sắt tạo cho Hà Nam lợi thế rất lớn trong việc giao lưu kinh tế, văn hóa – xã hội, khoa học – kĩ thuật với các tỉnh trong vùng và cả nước, đặc biệt là thủ đô Hà Nội và vùng trọng điểm phát triển kinh tế - xã hội.

***1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai***

Hà Nam là một tỉnh đồng bằng giáp núi nên địa hình có sự tương phản giữa địa hình đồng bằng và địa hình đồi núi. Mật độ và độ sâu chia cắt địa hình so với các vùng khác trên cả nước hầu như không đáng kể. Hướng địa hình đơn giản, duy nhất chỉ có hướng Tây Bắc – Đông Nam, phù hợp với hướng phổ biến nhất của núi, sông Việt Nam. Hướng dốc của địa hình cũng là hướng Tây Bắc – Đông Nam theo thung lũng Sông Hồng, Sông Đáy và dãy núi đá vôi Hòa Bình – Ninh Bình phản ánh tính chất đơn giản của cấu trúc địa hình. Địa hình có 3 vùng rõ rệt:

- Vùng núi đồi phía Tây sông Đáy: Đây là khu vực đồi núi có địa hình bị chia cắt mạnh, có độ dốc cao xen kẽ là các thung lũng nhỏ và các đồi sa thạch, phiến thạch nằm trên địa bàn hai huyện Kim Bảng và Thanh Liêm. Diện tích vùng khoảng 19.000 ha. Đặc điểm nổi bật của vùng là núi đá vôi chiếm diện tích lớn khoảng 41%, đất sản xuất nông nghiệp chiếm khoảng 33% diện tích của vùng. Vùng đang được tập trung khai thác phát triển các cơ sở khai thác, chế biến vật liệu xây dựng.

- Vùng đồng bằng cao: Diện tích khoảng 22.000 ha, trong đó diện tích canh tác nông nghiệp khoảng 15.000 ha, bao gồm của thị xã Duy Tiên và một phần diện tích của huyện Kim Bảng. Địa hình của vùng có dạng vàn, vàn cao, tương đối bằng phẳng không có vùng trũng điển hình, thuận lợi cho phát triển nông nghiệp.

- Vùng đồng bằng trũng: Diện tích khoảng 43.000 ha, trong đó có khoảng 26.000 ha đất canh tác nông nghiệp, bao gồm diện tích các huyện Bình Lục, Lý Nhân và một phần diện tích của huyện Thanh Liêm. Đây là vùng đồng bằng trũng điển hình của vùng ĐBSH.

Như vậy, địa hình ở tỉnh Hà Nam có sự tương phản giữa địa hình đồng bằng thấp, mật độ chia cắt và độ sâu chia cắt không đáng kể với địa hình đồi núi cao hơn hẳn, mật độ chia cắt và độ sâu chia cắt cũng lớn hơn rất nhiều so với vùng đồng bằng.

***1.1.3. Đặc điểm khí hậu, thủy văn***

*a) Đặc điểm khí hậu*

Hà Nam nằm trong vùng khí hậu của vùng Đồng bằng Bắc Bộ, khí hậu mang đặc trưng: nhiệt đới gió mùa, nắng và mưa nhiều. Nhiệt độ trung bình hàng năm vào khoảng 23-240C, số giờ nắng trung bình khoảng 1300-1500giờ/năm. Trong năm thường có 8-9 tháng có nhiệt độ trung bình trên 200C (trong đó có 5 tháng có nhiệt độ trung bình trên 250C) và chỉ có 3 tháng nhiệt độ trung bình dưói 200 C, nhưng không có tháng nào nhiệt độ dưới 160C. Khí hậu có sự phân hóa theo chế độ nhiệt với hai mùa tương phản nhau là mùa hạ và mùa đông cùng với hai thời kỳ chuyển tiếp tương đối là mùa xuân và mùa thu. Mùa hạ thường kéo dài từ tháng 5 đến tháng 9, mùa đông thường kéo dài từ giữa tháng 11 đến giữa tháng 3; mùa xuân thường kéo dài từ giữa tháng 3 đến hết tháng 4 và mùa thu thường kéo dài từ tháng 10 đến giữa tháng 11.

Lượng mưa trung bình khoảng 1900mm, năm có lượng mưa cao nhất tới 3176mm (năm 1994), năm có lượng mưa thấp nhất cũng là 1265,3mm (năm 1998).

Độ ẩm trung bình hàng năm là 85%, không có tháng nào có độ ẩm trung bình dưới 77%. Tháng có độ ẩm trung bình cao nhất trong năm là tháng 3 (95,5%), tháng có độ ẩm trung bình thấp nhất trong năm là tháng 11 (82,5%).

*b) Thủy văn*

Hà Nam có lượng mưa trung bình cho khối tài nguyên nước rơi vào khoảng 1,602 tỷ m3. Dòng chảy từ mặt sông Hồng, sông Đáy, sông Nhuệ hàng năm đưa vào lãnh thổ khoảng 14,050 tỷ m3. Dòng chảy ngầm chuyển qua lãnh thổ cũng giúp cho Hà Nam luôn luôn được bổ sung nước ngầm từ các vùng khác. Nước ngầm ở Hà Nam tồn tại trong nhiều tầng và chất lượng tốt, đủ đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tê – xã hội.

Chảy qua lãnh thổ Hà Nam là các sông lớn như sông Hồng, sông Đáy, sông Châu và các sông do con người đào đắp như sông Nhuệ, sông Sắt, Nông Giang, v.v. Sông Hồng là ranh giới phía đông của của các tỉnh với các tỉnh Hưng Yên, Thái Bình. Trên lãnh thổi tỉnh, sông có chiều dài 38,6km. Sông Hồng có vai trò tưới tiêu quan trọng và tạo nên những bãi bồi màu mỡ với diện tích gần 10.000 ha.

Sông Đáy là một nhánh của sông Hồng, nhận nước từ địa phận huyện Phúc Thọ và huyện Đan Phượng chảy vào lãnh thổ Hà Nam. Sông Đáy còn là ranh giới giữa Hà Nam và Ninh Bình. Trên lãnh thổ Hà Nam sông Đáy có chiều dài 47,6 km. Sông Nhuệ là sông đào dẫn nước sông Hồng từ Thụy Phương, Từ Liêm, Hà Nội và đi vào Hà Nam với chiều dài 14,5 km, sau đó đổ vào sông Đáy ở Phủ Lý. Sông Châu khởi nguồn trong lãnh thổ Hà Nam. Tại Tiên Phong (Duy Tiên) sông chia thành hai nhánh, một nhánh làm ranh giới giữa huyện Lý Nhân và Bình Lục và một nhánh làm ranh giới giữa huyện Duy Tiên và Bình Lục. Sông Sắt là chi lưu của sông Châu Giang trên lãnh thổ huyện Bình Lục.

Điều kiện khí hậu, thủy văn trên đây rất thuận lợi cho phát triển một nền nông nghiệp sinh thái đa dạng, với nhiều loại động thực vật nhiệt đới, á nhiệt đới và ôn đới. Mùa hạ có nắng và mưa nhiều, nhiệt độ và độ ẩm cao, thích hợp với các loại vật nuôi cây trồng nhiệt đới, các loại cây vụ đông có giá trị hàng hóa cao và xuất khẩu như cà chua, dưa chuột,…. Điều kiện thời tiết khí hậu cũng thuận lợi cho phát triển các ngành công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ cũng như cho các hoạt động văn hóa xã hội và đời sống sinh hoạt của dân cư. Vào mùa xuân và mùa hạ có nhiều ngày thời tiết mát mẻ, cây cối cảnh vật tốt tươi rất thích hợp cho các hoạt động lễ hội du lịch.

**1.2. Đặc điểm xã hội**

***1.2.1. Đơn vị hành chính***

Tỉnh Hà Nam có 6 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố, 1 thị xã và 4 huyện với 109 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 6 thị trấn, 20 phường và 83 xã. Đây là tỉnh có số lượng đơn vị hành chính cấp huyện ít nhất cả nước.

**Bảng 1.1. Đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số** | **Phường** | **Thị trấn** | **Xã** |
| **TỔNG SÔ** | | **109** | **20** | **6** | **83** |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 21 | 11 | 0 | 10 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 16 | 9 | 0 | 7 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 18 | 0 | 2 | 16 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 16 | 0 | 2 | 14 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 17 | 0 | 1 | 16 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 21 | 0 | 1 | 20 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam năm 2020*

***1.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư***

Tính đến hết năm 2020, mật độ dân số trung bình toàn tỉnh là 1.000 người/km2, phân bố dân cư theo lãnh thổ trên địa bàn tỉnh không đồng đều, trong đó tập trung cao nhất là thành phố Phủ Lý (1.841 người/km2), thị xã Duy Tiên (1.160 người/km2), huyện Lý Nhân (1.071 người/km2) do đây là các khu vực tập trung nhiều các trường đại học, khu công nghiệp và ngành dịch vụ phát triển nên thu hút lao động tại địa phương cũng như các địa phương khác đến làm việc và học tập.

Phân bố dân cư tại các huyện Thanh Liêm và Kim Bảng thấp hơn so với mặt bẳng chung của tỉnh, tại huyện Thanh Liêm là 724 người/km2, tại huyện Kim Bảng là 723 người/km2.

**Bảng 1.2. Dân số và phân bố dân số trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Diện tích**  **(km2)** | **Dân số trung bình**  **(Người)** | **Mật độ dân số**  **(Người/km2)** |
|  | **Toàn tỉnh** | **861,9** | **861.832** | **1.000** |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 87,6 | 161.350 | 1.841 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 120,9 | 140.286 | 1.160 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 175,4 | 126.814 | 723 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 164,91 | 119.340 | 724 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 144,2 | 133.162 | 914 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 168,84 | 180.880 | 1.071 |

*Nguốn số liệu: Niên giám thống kê 2020*

Mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

***1.2.3. Dân số - lao động***

*a. Dân số và biến động dân số*

Tính đến hết năm 2020, dân số trung bình tỉnh Hà Nam đạt 861.832 người trong đó khu vực đô thị là 239.682 người, khu vực nông thôn 622.150 người là tăng 4,56% so với năm 2015 (824.265 người), trung bình tăng 9,6%/năm.

**Bảng 1.3. Dân số tỉnh Hà Nam phân theo đơn vị hành chính năm 2015 và năm 2020**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Năm 2015** | **Năm 2020** |
| **Tổng số** | | **824.265** | **861.832** |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 149.405 | 161.350 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 127.218 | 140.286 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 121.169 | 126.814 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 115.428 | 119.340 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 132.853 | 133.162 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 178.192 | 180.880 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam*

**Biểu đồ 1.2. Dân số toàn tỉnh giai đoạn 2015 - 2020**

Dân số tăng nhanh, tỷ lệ dân số từ 15 tuổi trở lên có nhu cầu về nhà ở chiếm tỷ lệ lớn đã tác động trực tiếp đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn toàn tỉnh, đặc biệt tại các đơn vị có mật độ dân số cao, tâp trung các khu công nghiệp lớn như thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên, Huyện Lý Nhân. Hình thức cho thuê nhà, nhà trọ tại các đơn vị này chiếm ưu thế.

- Tình hình biến động dân số toàn tỉnh trong giai đoạn 2010-2020: tỷ lệ người dân di cư lớn hơn nhập cư trong thời gian vừa qua (chi tiết tại bảng 2.4) thể hiện tỉnh chưa khai thác tối đa hiệu quả các tiềm năng, lợi thế trong phát triển kinh tế - xã hội để thu hút lao động từ bên ngoài tỉnh và giữ chân lao động địa phương cho phát triển kinh tế - xã hội, tuy nhiên vấn đề đang có xu hướng giảm do trên địa bàn tỉnh đã phát triển thêm nhiều trường đại học, cao đẳng, bên cạnh đó việc thu hút các doanh nghiệp đầu tư phát triển các khu công nghiệp tạo thêm nhiều công việc và lựa chọn ngành nghề trong học tập nên người dân địa phương có xu hướng ở lại học tập và làm việc trên địa bàn. Bên cạnh đó, còn thu hút một lượng người từ các tỉnh lân cận về học tập và làm việc như Ninh Bình, Nam Định, Thái Bình,… Trong thời gian tới, cùng với kế hoạch mở rộng và phát triển các trường đại học và mở rộng các khu công nghiệp thì dự báo tỷ lệ này sẽ giảm mạnh hơn.

**Bảng 1.4: Biến động dân số thực tế và tính toán dân số giảm cơ học từ năm 2010 – 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Năm** | **Dân số  (người)** | **Tỷ lệ tăng  tự nhiên (%)** | **Dân số tăng  theo tỷ lệ tăng tự nhiên (người)** | **Số lượng  cơ học giảm (người)** |
| 2010 | 791.404 | 9,3 | - |  |
| 2011 | 795.648 | 10,5 | 799.685 | 4.037 |
| 2012 | 800.810 | 12,7 | 805.754 | 4.944 |
| 2013 | 807.437 | 9,9 | 808.736 | 1.299 |
| 2014 | 815.074 | 9,5 | 815.076 | 2 |
| 2015 | 824.265 | 10,1 | 823.284 | - 981 |
| 2016 | 832.217 | 9,8 | 832.306 | 89 |
| 2017 | 839.760 | 9,8 | 840.369 | 609 |
| 2018 | 847.137 | 9,4 | 847.641 | 504 |
| 2019 | 854.469 | 9,3 | 855.024 | 555 |
| 2020 | 861.832 | 9,3 | 862.416 | 584 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam 2020*

- Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị - nông thôn trên địa bàn tỉnh

**Bảng 1.5. Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị và nông thôn giai đoạn 2009-2020**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Biến động dân số đô thị giai đoạn 2009-2020** | **Biến động dân số nông thôn giai đoạn 2009-2020** |
|  | **Tổng số** | **156.981** | **-86.553** |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 55.034 | 21.319 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 74.121 | -62.369 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 693 | -795 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 11.237 | -20.455 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 9.878 | -22.380 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 6.018 | -1.873 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam 2020*

Trong những năm qua, xu hướng dân số tăng tại khu vực thành thị và dân số giảm tại khu vực nông thôn (riêng thành phố Phủ Lý tăng tại cả 2 khu vực). Nguyên nhân là do:

- Do nâng cấp, sát nhập đô thị: huyện Duy Tiên lên thị xã Duy Tiên (một số xã chuyển thành phường); một số xã ở huyện Bình Lục, huyện Lý Nhân sát nhập vào thị trấn; xã Thanh Lưu và xã Thanh Bình của huyện Thanh Liêm sát nhập thành thị trấn Tân Thanh.

- Tìm kiếm việc làm: do khu vực nông thôn tại các địa phương Kim Bảng, Thanh Liêm, Bình Lục, Lý Nhân chủ yếu vẫn là khu vực thuần về nông nghiệp nên một lượng lớn dân số trong độ tuổi lao động di cư lên khu vực đô thị trong tỉnh hoặc khu vực tập trung khu công nghiệp, cụm công nghiệp để kiếm công ăn việc làm. Trong thời gian tới, với kế hoạch mở rộng phát triển trường đại học thành phố Phủ Lý, đầu tư mở rộng các khu công nghiệp tại thị xã Duy Tiên, Kim Bảng, Lý Nhân thì đây sẽ là các khu vực dự kiến phát triển mạnh về dân số và nhà ở.

*b. Lao động*

Năm 2020, dân số trong độ tuổi lao động từ 15 tuổi trở lên là 486.921người chiếm 56,50% so với tổng dân số, đây là thời kỳ cơ cấu “dân số vàng” mang lại cơ hội lớn để tận dụng nguồn nhân lực có chất lượng cho tăng trưởng và phát triển kinh tế bền vững của tỉnh.

**Bảng 1.6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2015 và năm 2020**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Lực lượng lao động** | **Năm 2015** | **Năm 2020** |
| 1 | Tổng số lao động (người) | 488.800 | 486.900 |
| 2 | Tỷ lệ lao động đã qua đào tạo (%) | 16,9 | 22,2 |

*Nguồn: Niên giám thông kê tỉnh Hà Nam năm 2020*

Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo có bằng cấp chứng chỉ có chuyển biến tích cực trong những năm qua, song vẫn ở mức thấp so với nhu cầu sử dụng lao động có chuyên môn kỹ thuật trong các ngành kinh tế. Năm 2020, trong tổng số 478.921 người từ 15 tuổi trở lên đang tham gia lao động, chỉ có 117.666 người được đào tạo có bằng cấp chứng chỉ, chiếm 24,57% tổng lao động đang làm việc trong nền kinh tế. Trong tổng số lao động được đào tạo thì lao động được đào tạo từ đại học trở lên chiếm 32,93%, còn lại là lao động được đào tạo có bằng cấp từ sơ cấp đến cao đẳng (chiếm 67,07%).

Với tỷ lệ cơ cấu lao động chênh lệch, thu nhập bình quân đầu người của tỉnh hiện nay phần lớn vẫn ở mức thấp. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển nhà ở, do khả năng tích lũy của người lao động thấp, khả năng tiếp cận nhà ở dự án cũng như cải tạo, xây mới nhà ở hiện hữu của họ rất khó khăn. Nhà ở giá thấp có thể là phương án phát triển nhà ở chính của Tỉnh trong tương lai.

**1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển**

***1.3.1. Tình hình kinh tế***

Tổng sản phẩm trong tỉnh GRDP năm 2020 (theo giá so sánh 2010) ước đạt 38.083,5 tỷ đồng, tăng 7,0% so cùng kỳ năm 2019. Đây là mức tăng thấp nhất so với các năm trước[[1]](#footnote-1), tuy nhiên vẫn là mức tăng trưởng cao thứ 3 trong khu vực Đồng bằng Sông Hồng, thứ 6 toàn quốc. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực Nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,8%; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 9,5%; khu vực dịch vụ tăng 2,8%. Công nghiệp tuy bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19 nhưng vẫn là ngành chủ đạo đóng góp nhiều nhất vào tăng trưởng của toàn tỉnh. Trong năm, giá trị tăng thêm ngành công nghiệp tăng trưởng 9,6%.

***1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế***

Theo số liệu tổng hợp từ Cục Thống kê tỉnh cơ cấu kinh tế trên địa bàn tỉnh năm 2020 cụ thể như sau: Tổng sản phầm theo giá hiện hành là 60.046,0 tỷ đồng trong đó: khu vực kinh tế nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 5.798,4 tỷ đồng; khu vực kinh tế công nghiệp và xây dựng đạt 38.417,7 tỷ đồng; khu vực kinh tế dịch vụ đạt 15.829,9 tỷ đồng Cơ cấu kinh tế dịch chuyển tích cực, theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, góp phần nâng cao chất lượng tăng trưởng; Chiếm tỷ trọng cao và tiếp tục đóng góp nhiều nhất cho nền kinh tế là khu vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ.

Trong giai đoạn 2015-2020, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng khu vực kinh tế Công nghiệp và xây dựng và giảm tỷ trọng khu vực kinh tế nông, lâm nghiệp và thủy sản. Trong đó khu vực kinh tế Công nghiệp đạt tỷ lệ 64% (tăng 7% so với năm 2015); Khu vực kinh tế nông, lâm nghiệp thủy sản giảm còn 9,7 % (giảm 4,8% so với năm 2015); khu vực kinh tế dịch vụ có chuyển dịch giảm nhẹ so với năm 2020.

**Bảng 1.7: Tổng sản phẩm theo giá hiện hành phân theo khu vực kinh tế năm 2015 và năm 2020**

ĐVT: Tỷ đồng

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Tổng số** | **Nông, lâm nghiệp và thủy sản** | **Công nghiệp và xây dựng** | **Dịch vụ** |
| 1 | 2015 | 31.962,4 | 4.608,4 | 18.209,6 | 9.144,5 |
| *2* | 2020 | 60.046,0 | 5.798,4 | 38.417,7 | 15.829,9 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam năm 2020*

**Biểu đồ 1.2. Cơ cấu kinh tế tỉnh năm 2020**

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam năm 2020)*

Kết quả đạt được trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua, đã nâng cao thu nhập của người dân trên địa bàn tỉnh, tác động tích cực đến cung, cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Đó sẽ là động lực, nguồn lực giúp cải thiện đời sống xã hội của người dân khi được thụ hưởng thành quả phát triển kinh tế, giúp nâng cao chất lượng nhà ở đối với người dân trên địa bàn tỉnh.

**CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM**

**2.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn**

***2.1.1. Hiện trạng chung về nhà ở (số lượng, chất lượng nhà ở, diện tích nhà ở bình quân đầu người) phân theo nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ***

*a) Tổng diện tích và diện tích bình quân*

Tính đến ngày 31/12/2020, tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đạt 22.439.255 m2 sàn tương ứng với 310.012 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 7.957.442 m2 sàn, khu vực nông thôn là 14.481.812 m2 sàn. Trong giai đoạn 2009 – 2020 tổng diện tích nhà tăng lên khoảng 9,5 triệu m2 sàn trong đó diện tích nhà ở tăng cao nhất tại thành phố Phủ Lý.

**Bảng 2.1. Tổng diện tích nhà chia theo đơn vị hành chính 2009-2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | | **Đơn vị hành chính** | **Năm 2020** | | **Năm 2009** | | **Diện tích tăng 2009-2020 (m2)** |
| **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** |
| **Toàn tỉnh** | | | **22.439.255** | **310.012** | **12.936.041** | **214.769** | **9.503.213** |
| Khu vực đô thị | | | 7.957.442 | 78.188 | 1.132.418 | 21.138 | 6.825.025 |
| Khu vực nông thôn | | | 14.481.812 | 231.824 | 11.803.624 | 193.631 | 2.678.189 |
| 1 | TP. Phủ Lý | | 5.173.365 | 56.004 | 1.328.483 | 22.740 | 3.844.882 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | | 3.599.940 | 67.252 | 2.058.433 | 35.271 | 1.541.506 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | | 3.333.617 | 41.801 | 2.094.911 | 33.840 | 1.238.706 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | | 3.007.368 | 41.929 | 2.124.607 | 35.279 | 882.761 |
| 5 | Huyện Bình Lục | | 3.285.860 | 45.377 | 2.381.921 | 39.711 | 903.939 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | | 4.039.105 | 57.650 | 2.947.686 | 47.928 | 1.091.419 |

*Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, năm 2019 và tính toán của HRC*

Diện tích nhà ở bình quân đầu ngưởi toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 26,0 m2 sàn/người trong đó khu vực đô thị là 33,2 m2 sàn/người, khu vực nông thôn là 23,3 m2 sàn/người. So với năm 2009, diện tích bình quân tăng 9,54 m2 sàn/người (năm 2009 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 16,5 m2 sàn/người). Như vậy, trung bình mỗi năm diện tích sàn bình quân tăng thêm khoảng 0,86 m2 sàn/người. Diện tích sàn nhà ở bình đầu người trên địa bàn giữa các huyện, thị xã, thành phố khá tương đồng, không có nhiều chênh lệch, giao động từ 24,2-27,7 m2 sàn trên người, trong đó cao nhất tại Thành phố Phủ Lý và thấp nhất tại huyện Thanh Liêm.

**Bảng 2.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người phân theo đơn vị hành chính 2009-2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Năm 2009** | | | **Năm 2020** | | |
| **Dân số (người)** | **DTBQ (m2 sàn/người** | **Tổng diện tích (m2)** | **Dân số (người)** | **DTBQ (m2 sàn/người** | **Tổng diện tích (m2)** |
| **Toàn tỉnh** | | **784.045** | **16,5** | **12.936.041** | **861.832** | **26,04** | **22.439.255** |
| 1 | UBND TP. Phủ Lý | 81.886 | 16,2 | 1.328.483 | 161.350 | 32,06 | 5.173.365 |
| 2 | UBND Thị xã Duy Tiên | 125.983 | 16,3 | 2.058.433 | 140.286 | 25,66 | 3.599.940 |
| 3 | UBND huyện Kim Bảng | 126.469 | 16,5 | 2.094.911 | 126.814 | 26,29 | 3.333.617 |
| 4 | UBND huyện Thanh Liêm | 128.111 | 16,2 | 2.124.607 | 119.340 | 24,16 | 2.883.686 |
| 5 | UBND huyện Bình Lục | 145.718 | 16,3 | 2.381.921 | 133.162 | 24,68 | 3.285.860 |
| 6 | UBND huyện Lý Nhân | 175.878 | 16,7 | 2.947.686 | 180.880 | 23,01 | 4.162.787 |

*Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, năm 2019 và tính toán của HRC*

Diện tích bình quân đầu người không ngừng tăng giúp nâng cao đời sống của người dân, tạo cho người dân có thêm không gian sinh hoạt, tuy nhiên so với vùng Đồng bằng sông Hồng và các tỉnh trong vùng thì diện tích bình quân của toàn tỉnh còn thấp.

**Bảng 2.3. Diện tích nhà ở bình quân đầu người của các tỉnh thuộc khu vực Đồng bằng Sông Hồng năm 2019**

*ĐVT: m2 sàn/người*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số** | **Khu vực đô thị** | **Khu vực nông thôn** |
|  | **Đồng bằng Sông Hồng** | **25,8** | **28,2** | **20,5** |
| *1* | *Hà Nam* | *24,5* | *31,7* | *23,1* |
| 2 | Hà Nội | 26,1 | 26,3 | 25,9 |
| 3 | Hải Phòng | 22,9 | 25,8 | 20,5 |
| 4 | Ninh Bình | 24,9 | 34,7 | 22,4 |
| 5 | Nam Định | 24,9 | 27,8 | 24,3 |
| 6 | Bắc Ninh | 29,9 | 33,2 | 28,7 |
| 7 | Hải Dương | 26,8 | 32,4 | 25,1 |
| 8 | Vĩnh Phúc | 29,1 | 34,5 | 24,9 |
| 9 | Hưng Yên | 25,9 | 32,5 | 25 |
| 10 | Thái Bình | 24,1 | 32,8 | 23,1 |

*Nguồn: Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019*

*b) Chất lượng nhà ở*

Theo định nghĩa của Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam, nhà ở là một loại công trình xây dựng được dùng để ở và sinh hoạt của hộ dân cư, gồm 3 bộ phận: tường, mái, sàn. Để đánh giá chất lượng nhà ở của người dân, phiếu điều tra có các câu hỏi về kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/bao che.

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 2 loại: Nhà kiên cố và nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể như sau:

Bảng 2.4. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Phân loại vật liệu** | **Vật liệu chính làm cột** | **Vật liệu chính làm mái** | **Vật liệu chính làm tường/ bao che** |
| Bền chắc | 1. Bê tông cốt thép; | 1. Bê tông cốt thép; | 1. Bê tông cốt thép; |
| 2. Xây gạch/đá; | 2. Ngói (xi măng, đất nung). | 2. Xây gạch/đá; |
| 3.Sắt/thép/gỗ bền chắc. | 3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột; | 3. Gỗ/kim loại. |
| Không bền chắc | 4. Khác. | 4. Khác. | 4. Khác. |

Tuy nhiên, phương pháp phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở áp dụng trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Tại thời điểm này, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ…) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tổ chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”.

Chất lượng nhà ở của tỉnh luôn đạt cao và duy trì, từ năm 2009 chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 99,35% và đến năm 2020 đạt tỷ lệ 99,94%. Bên cạnh đó, tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ thấp và thấp nhất so với khu vực Đồng bằng Sông Hồng và các tỉnh trong vùng.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Biểu đồ 2.1. Chất lượng nhà ở toàn tỉnh năm 2009,2019**

**Bảng 2.5. Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ tại các tỉnh thuộc khu vực Đông bằng Sông Hồng năm 2019**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số** | **Khu vực đô thị** | **Khu vực nông thôn** |
|  | Đồng bằng Sông Hồng | **0,7** | **0,4** | **0,8** |
| *1* | *Hà Nam* | *0,1* | *0* | *0,1* |
| 2 | Hà Nội | 0,9 | 0,5 | 1,4 |
| 3 | Hải Phòng | 1 | 0,5 | 1,4 |
| 4 | Ninh Bình | 0,5 | 0,1 | 0,6 |
| 5 | Nam Định | 0,2 | 0 | 0,2 |
| 6 | Bắc Ninh | 0,6 | 0,3 | 0,7 |
| 7 | Hải Dương | 0,2 | 0,2 | 0,3 |
| 8 | Vĩnh Phúc | 1,1 | 0,3 | 0,7 |
| 9 | Hưng Yên | 0,1 | 0 | 0,1 |
| 10 | Thái Bình | 0,7 | 0,2 | 0,7 |

*Nguồn: Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019*

*c) Mối tương quan giữa tốc độ tăng dân số và tốc độ tăng diện tích nhà ở*

Dựa trên bảng số liệu Tương quan giữa tốc độ tăng dân số và tốc độ tăng diện tích nhà ở có thể nhận định như sau: Trên địa bàn tỉnh đều có tốc độ tăng diện tích nhà ở cao hơn so với tốc độ gia tăng dân số, điều này có thể phản ánh dân số tại tỉnh vẫn tiếp di cư đến các địa phương khác, họ tích lũy vốn để xây dựng nhà cho gia đình. Tại các địa phương cụ thể:

- Tại thành phố Phủ Lý: Tốc độ tăng dân số tương đồng với tốc độ tăng diện tích nhà ở, vì vậy tại thời điểm này và trong thời gian tới nhu cầu phát triển nhà ở theo dự án cao. Vì vậy, đây là khu vực phát triển mạnh các dự án phát triển nhà ở của tỉnh.

- Tại Thị xã Duy Tiên: bắt đầu hình thành nhu cầu nhà ở tuy nhiên nhu cầu còn thấp, trong tương lai thu hút phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khi các thu hút và mở rộng thêm nhiều khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong địa bàn tỉnh ...

- Tại các huyện Kim Bảng, Thanh Liêm, Bình Lục, Lý Nhân: người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án đấu giá và trên đất hiện hữu là chủ yếu. Xu hướng của các địa phương này là kêu gọi Dự án lớn đồng bộ, thu hút đầu tư ngoại tỉnh là phương án tối ưu để phát triển các loại hình nhà ở trên địa bàn.

**Bảng 2.6. Tương quan giữa tốc độ tăng dân số và tốc độ tăng diện tích nhà ở**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tăng thêm giai đoạn 2009-2020** | | **Tỷ lệ tăng dân số** | **Tỷ lệ tăng diện tích** |
| **Dân số (người)** | **Diện tích (m2)** |
| **Toàn tỉnh** | | 77.787 | 9.503.213 | 0,9% | 5,1% |
| 1 | UBND TP. Phủ Lý | 79.464 | 3.844.882 | 6,4% | 13,2% |
| 2 | UBND Thị xã Duy Tiên | 14.303 | 1.541.506 | 1,0% | 5,2% |
| 3 | UBND huyện Kim Bảng | 345 | 1.238.706 | 0,0% | 4,3% |
| 4 | UBND huyện Thanh Liêm | -8.771 | 882.761 | -0,6% | 3,2% |
| 5 | UBND huyện Bình Lục | -12.556 | 903.939 | -0,8% | 3,0% |
| 6 | UBND huyện Lý Nhân | 5.002 | 1.091.419 | 0,3% | 2,9% |

*Nguồn: Niên giám thông kê tỉnh Hà Nam, Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán HRC*

***2.1.2. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở trong giai đoạn thực hiện Chương trình (giai đoạn 2014-2020)***

*a) Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư*

Công tác phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư được tổng kết theo 2 nhóm: (1) nhóm các dự án cơ bản hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2014 – 2020 và (2) nhóm các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư, đang triển khai xây dựng trong giai đoạn 2014-2020 nhưng đến nay chưa hoàn thành:

- Nhóm dự án cơ bản hoàn thành trong giai đoạn 2014 – 2020:

Giai đoạn 2014-2020, toàn tỉnh có 47 dự án cơ bản hoàn thành đưa vào sử dụng với quy mô đất là 777,1 ha. Tập trung chủ yếu tại Thành phố Phủ Lý (29 dự án), thị xã Duy Tiên (7 dự án), huyện Lý Nhân (5 dự án). Trong đó:

- Diện tích sàn nhà ở riêng lẻ hoàn thành: 83.115 m2 sàn tương ứng 397 căn;

- Diện tích sàn nhà ở chung cư hoàn thành: 96.408 m2 sàn tương ứng 1.000 căn;

- Số lô đất chuyển quyền sử dụng đất cơ bản hoàn thành là 19.044 lô/nền tương ứng khoảng 6.082.822 m2 sàn. Trong quá trình khảo sát và báo cáo của các huyện, thị xã, thành phố hiện nay tỷ lệ lấp đầy tại các khu đô thị, khu dân cư khoảng 20% tương ứng 3.810 lô đất với khoảng 1.200.000 m2 sàn được xây dựng nhà ở.

*(Danh mục nhà ở thương mại hoàn thành kèm theo Phụ lục )*

* Nhóm dự án đang triển khai:

Hiện nay, trên địa bàn có 83 dự án nhà ở thương mại đang triển khai, dự kiến sau khi hoàn thành các dự án này thì sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 16 triệu m2 sàn đáp ứng cho khoảng 52.000 người với tổng quỹ đất để thực hiện là 2.950 ha, tập trung chủ yếu tại thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng.

**Bảng 2.7. Tổng hợp số lượng dự án nhà ở thương mại đang triển khai**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Nhà ở thương mại** | | | |
| Số lượng dự án | Quy mô quỹ đất (ha) | Khả năng cung ứng (m2) | Đáp ứng chỗ ở (người) |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 33 | 1.975,23 | 6.348.847 | 21.411 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 18 | 461,55 | 4.376.311 | 13.628 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 10 | 125,67 | 1.207.080 | 5.757 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 6 | 157,11 | 1.361.480 | 2.823 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 3 | 93,91 | 1.152.387 | 3.224 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 8 | 137,6 | 1.598.672 | 5.577 |
| **Tổng cộng** | | **78** | **2.951,11** | **16.044.777** | **52.620** |

*b) Nhà ở xã hội*

Công tác phát triển nhà ở xã hội được tổng kết theo 2 nhóm: (1) nhóm các dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2014 – 2020 và (2) nhóm các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư, đang triển khai xây dựng trong giai đoạn 2014-2020 nhưng đến nay chưa hoàn thành:

- Nhóm dự án nhà ở xã hội hoàn thành trong giai đoạn 2014 – 2020:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và cán bộ, công chức, viên chức: Trên địa bàn tỉnh đã hoàn thành 01 dự án với quy mô 1,14 ha. Tổng diện tích sàn nhà ở là 12.271 m2 sàn tương đương 372 căn hộ.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp: Toàn tỉnh có 04 dự án hoàn thành với quy mô khoảng 7,17 ha. Tổng diện tích sàn nhà ở là 36.196 m2 sàn tương đương 602 căn hộ.

*(Danh mục dự án nhà ở xã hội hoàn thành kèm theo Phụ lục)*

* Nhóm dự án đang triển khai:

Hiện nay, trên địa bàn có 4 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân đang triển khai, dự kiến sau khi hoàn thành các dự án này thì sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 224.646 m2 sàn với tổng quỹ đất để thực hiện là 22,35 ha, tập trung tại thị xã Duy Tiên.

**Bảng 2.8. Tổng hợp số lượng dự án nhà ở xã hội đang triển khai**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Nhà ở xã hội** | | |
| Số lượng dự án | Quy mô quỹ đất (ha) | Khả năng cung ứng (m2) |
| 1 | Thị xã Duy Tiên | 3 | 5,66 | 31.244 |
| 2 | Huyện Kim Bảng | 1 | 16,69 | 172.590 |
| **Tổng cộng** | | **3** | **22,35** | **224.646** |

- Nhà ở cho sinh viên

Trong giai đoạn 2014-2020, trên địa bàn tỉnh triển khai xây dựng 02 dự án nhà ở cho sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn bao gồm: 2 tòa ký túc xã 5 tầng và 6 tầng tại trường đại học Công nghiệp Hà Nội với quy mô 25.925 m2 tương ứng 306 phòng; 01 tòa ký túc xá tại trường Cao đẳng nghề Hà Nam với quy mô 360m2 tương ứng 50 phòng. Như vậy, trong giai đoạn này tổng ký túc xá được xây dựng là 29. 925 m2 sàn tương ứng 356 phòng đáp ứng cho khoảng 3.600 sinh viên.

Trong thời gian tới dự kiến triển khai một số dự án nhà ở sinh viên với quy mô 5.095 m2 tương ứng 70 phòng đáp ứng cho khoảng 500 sinh viên .

**Bảng 2.9. Tổng hợp số lượng dự án nhà ở sinh viên đang triển khai**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Nhà ở xã hội** | | |
| Số lượng dự án | Quy mô (m2) | Khả năng cung ứng (phòng) |
| 1 | Thị xã Duy Tiên | 1 | 5.095 | 70 |
| **Tổng cộng** | | **1** | **5.095** | **70** |

*c) Nhà tái định cư*

Hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở tái định cư mà thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc tiền. Trong giai đoạn 2015-2020, trên địa bàn đã triển khai thực hiện 32 dự án tái định cư với quy mô là đất thực hiện dự án tái định cư là 161.701 m2 *(chi tiết các dự án đính kèm Phụ lục).*

**Bảng 2.10 .Tổng hợp số lượng, quy mô dự án tái định cư trên địa bàn**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số dự án** | **Đất TĐC (m2)** |
| 1 | Thành phố Phủ Lý | 8 | 44.563,5 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 6 | 15.001,9 |
| 3 | Huyện Lý Nhân | 4 | 24.422,4 |
| 4 | Huyện Kim Bảng | 9 | 58.174,7 |
| 5 | Huyện Thanh Liêm | 2 | 7.650,5 |
| 6 | Huyện Bình Lục | 3 | 11.888,4 |
| **Tổng cộng** | | **32** | **161.701,4** |

*d) Nhà ở công vụ*

Theo quy định của Luật Nhà ở, đối với cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu được điều động, luân chuyển theo yêu cầu đến địa phương khác mà tại nơi đó không có nhà ở thì được bố trí cho thuê nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác.

Đặc thù cán bộ công nhân, viên chức làm việc tại các bộ máy, cơ quan, tổ chức trên địa bàn tỉnh Hà Nam phần lớn là người của địa phương. Bên cạnh đó, quãng đường di chuyển từ nhà đến nơi làm việc cũng không xa. Do vậy, hầu hết các địa phương không có nhu cầu xây dựng nhà công vụ.

*e) Nhà ở dân tự xây*

Nhà ở dân tư xây vẫn chiếm tỷ trọng cao trong công tác phát triển nhà ở của tỉnh, chiếm tỷ trọng khoảng 50% tổng diện tích nhà ở tăng thêm của toàn tỉnh. Chất lượng và không gian nhà ở của dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện.

***2.1.3. Hiện trạng nhà ở nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội***

*a) Người có công với cách mạng*

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTG ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về: “Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở”, UBND tỉnh đã thực hiện hỗ trợ theo 2 giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1 từ năm 2013-2017: Thực hiện hỗ trợ theo Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 4/10/2013 với tổng số hộ được hỗ trợ là 7.171 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 2.337 căn, sửa chữa nhà ở là 4.832 căn). Thực tế đã thực hiện hỗ trợ cho 5.308 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 2.417 căn, sửa chữa nhà ở là 2.891 căn) đạt 74% so với số hộ được phê duyệt.

Giai đoạn 2 từ tháng 6/2017- tháng 7/2020: Thực hiện hỗ trợ theo Văn bản số 2641/KH-UBND ngày 18/9/2017 ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2017 của Chính Phủ, Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt bổ sung số hộ người có công với cách mạng được hỗ trợ về nhà ở vào Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng vể nhà ở: tổng số hộ được hỗ trợ là 1.405 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 877 căn, sửa chữa nhà ở là 528 căn). Thực tế đã thực hiện hỗ trợ cho 800 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 496 căn, sửa chữa nhà ở là 304 căn) đạt 56,9% so với số hộ được phê duyệt.

Như vậy, tổng số hộ người có công được hỗ trợ về nhà ở là 6.108 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 2.913 căn, sửa chữa nhà ở là 3.195 căn) tổng kinh phí thực hiện chương trình khoảng 235,8 tỷ. Đối tượng được hỗ trợ là hộ gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ hiện đang ở và có hộ khẩu tại địa phương. Hộ gia đình được hỗ trợ đảm bảo 2 điều kiện: Là hộ gia đình người có công với cách mạng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và hộ đang ở nhà tạm hoặc nhà ở bị hư hỏng nặng với mức độ: Phải phá dỡ để xây mới nhà ở; hoặc phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Nhà ở của các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ có chất lượng đảm bảo, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sữa chữa đều đảm bảo diện tích xây dựng trung bình 30 m2, đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng). Tuy nhiên, trên địa bàn vẫn còn một số lượng người có công còn khó khăn về nhà ở, diện tích nhà ở chật hẹp, chất lượng không đảm bảo, không đủ đáp ứng điều kiện ở cho người dân.

*b) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo*

Qua kết quả khảo sát, đại bộ phận các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở sống chủ yếu bằng nghề thuần nông hoặc không có việc làm ổn định, thu nhập thấp, không có tích lũy và khó có khả năng tự cải thiện điều kiện nhà ở. Hiện trạng nhà ở của các đối tượng này chủ yếu là nhà bán kiên cố, nhưng xuống cấp nghiêm trọng, tường, mái bị nứt, vỡ, dột nát nhiều,.. có nguy cơ không thể ở được, hoặc những ngôi nhà quá tạm bợ, tường làm bằng đất bị sói mòn chân tường, có nhà tường quây bằng lá, cót,.. mái lợp bằng tre, nứa lá, nhà xiêu vẹo, khi có mưa bị dột; một phần nhỏ là các hộ không có nhà ở, phải ở nhờ; một số nhà của người nghèo đã được hỗ trợ từ các chương trình, đề án khác trước đây đều có dấu hiệu xuống cấp về chất lượng sau khi bị ảnh hưởng bởi thiên tai, bão lũ trong những năm vừa qua.

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2), UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1498/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015. Theo đó, tổng số hộ cần hỗ trợ về nhà ở theo Đề án được duyệt là 2.523 hộ.Tính đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 1.109 hộ đạt 43,96% so với số hộ theo Đề án được duyệt.

Nhìn chung các địa phương đều quán triệt đến cơ sở, chủ trương xây dựng nhà đảm bảo yếu tố về chất lượng, đảm bảo 3 cứng: nền cứng, vách cứng, mái cứng. Hầu hết các căn nhà được xây bằng vật liệu có chất lượng tốt: khung nhà bằng bê tông cốt thép hoặc bằng gỗ, tường nhà xây gạch; mái lợp ngói, tôn, hoặc fibrô xi măng; nền nhà lát gạch hoặc láng vữa xi măng. Tất cả các căn nhà đều có vách bao che kín đáo, chắc chắn, đầy đủ cửa đi, cửa sổ. Kiểu dáng kiến trúc nhà ở phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Diện tích căn nhà trung bình đạt 40 m2 sàn, nhiều căn có diện tích 50-60 m2.

*c) Nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp*

Theo báo cáo của Ban quản lý khu công nghiệp, trên địa bàn tỉnh hiện nay có 70.432 công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp. Trong những năm qua, công tác phát triển nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp được quan tâm. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đã hoàn thành 06 dự án nhà ở cho công nhân với tổng diện tích sàn là 254.024 m2 sàn tương ứng 3.007 căn nhà (trung bình mỗi căn nhà 60-70 m2 sàn), chất lượng đảm bảo đáp ứng điều kiện sinh hoạt và an toàn (*chi tiết kèm theo phụ lục nhà ở xã hội hoàn thành)*

Ngoài ra, có một số lượng công nhân hiện đang ở tại những căn nhà trọ do người dân đầu tư xây dựng, tập trung đông tại thị xã Duy Tiên, diện tích mỗi căn nhà trọ từ 15-20 m2 sàn với giá dao động từ 800.000 – 1.000.000 đồng/phòng.

*d) Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên thuộc đơn vị lực lượng vũ trang*

Theo số liệu tổng hợp của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Hà Nam và Công an tỉnh, hiện nay đã bố trí chỗ ở tại đơn vị cho 17 cán bộ, chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn cán bộ, chiến sĩ thuộc các đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở, đến hết tháng 12/2020, có 790 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

*e) Nhà ở cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề*

Theo số liệu tổng hợp của các trường đại học, cao đẳng hiện nay thì số lượng sinh viên đang theo học tính đến năm 2020 là 13.068 sinh viên[[2]](#footnote-2).

Hiện nay toàn tỉnh có 03 dự án nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ theo Quyết định số 65/2009/QĐ\_ttg ngày 15/6/2009 của Thủ tướng Chính phủ trong đó: 02 ký túc xá 5 tầng tại trường Đại học Công nghiệp Hà Nội (cơ sở Hà Nam); 02 ký túc xá 5 tầng tại trường Cao đẳng sư phạm Hà Nam; 02 ký túc sá 5 tầng tại trường Cao Đẳng phát thanh truyền hình I đầu tư. Ngoài ra, tại các trường tự đầu tư xây dựng khu ký túc xá đáp ứng cho sinh viên của trường mình với tổng diện tích ký túc sá tại các trường là 69.543 m2 sàn đáp ứng cho khoảng 6.918 sinh viên (trung bình 10 m2 sàn/sinh viên). Tuy nhiên, theo số liệu báo cáo từ các trường, do các khu ký túc xá xây dựng từ lâu nên chất lượng nhiều khu đã hư hỏng, trong thời gian tới cần có kế hoạch cải tạo, sửa chữa.

**Bảng 2.11. Số lượng ký túc xá tại các trường Cao đẳng, Đại học trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên trường** | **Địa chỉ** | **Tổng số sinh viên** (người) | **Tính đến tháng 12/2020** | | |
| **Tổng diện tích kí túc xá hiện có** (m2 sàn) | **Tổng số chỗ ở kí túc xá hiện có** (chỗ) | **Số lượng SV đang ở** (người) |
| 1 | Trường CĐ Công nghệ kinh tế và chế biến lâm sản | P. Thanh Tuyền-TP Phủ Lý- Tỉnh Hà Nam | 1.669 | 2.012 | 160 | 120 |
| 2 | Trường CĐ nghề Hà Nam | TP phủ Lý | 1.500 | 3.600 | 300 | 200 |
| 3 | Tường cao đẳng thủy lợi Bắc Bộ |  | 1.149 | 3.380 |  |  |
| 4 | Phân hiệu Trường ĐHSP Hà Nội tại Hà Nam | 250 Lý Thường Kiệt, Phủ Lý, Hà Nam | - | 10.018 | 888 | 30 |
| 5 | Đại học Thương mại cơ sở Hà Nam | Đường Lý Thường Kiệt, Lê Hồng Phong, Phủ Lý, Hà Nam | 800 | 4.500 | 760 | 750 |
| 6 | Trường Cao đẳng  Phát thanh – Truyền hình I | Cơ sở 1: 136 Quy Lưu Minh Khai, Phủ Lý. Cơ sở 2: Phường Lam Hạ, Phủ Lý. | 750 | 9608 | 650 | 350 |
| 7 | Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội | 298 đường Cầu Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội | 7.200 | 36.425 | 4.160 | 3.490 |
| **Tổng cộng** | |  | **13.068** | **69.543** | **6.918** | **4.940** |

*f) Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức*

Theo số liệu báo cáo của Sở Nội vụ (chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng), tính đến năm 2020 toàn tỉnh có 16.934 cán bộ, công chức, viên chức.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 35 tuổi (khoảng 5.351 người) là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới. Ngoài ra, một bộ phận cán bộ công chức, viên chức được mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

*g) Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị*

Nhà ở của người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị thường có diện tích nhỏ hẹp, nhà đã được xây dựng từ lâu năm và không thường xuyên được cải tạo sửa chữa vì vậy chất lượng nhà ở đã xuống cấp như tường nứt, mái bị dột khi mưa bão,... Trong thời gian qua, tỉnh đã xây dựng dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức tại thị xã Duy Tiên (Khu nhà ở xã hội thuộc Khu nhà ở công nhân phục vụ KCN Đồng Văn; Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh,..) đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của các đối tượng này, giúp cho họ cải thiện không gian sống và sinh hoạt.

*i) Nhà ở hộ gia đình khu vực nông thôn vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai biến đôỉ khí hậu*

Theo số liệu báo cáo của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai là 10.743 hộ tập trung chủ yếu tại khu vực nông thôn trong đó có 5.764 hộ có nhu cầu về nhà ở khi phải thực hiện di dời. Nhà ở của người dân tại đây chủ yếu là nhà thiếu kiên cố và đơn sơ, đã được xây dựng từ lâu năm và không được cải tạo sửa chữa thường xuyên nên đã xuống cấp, thấm dột khi có mưa bão. Vì vậy, trong thời gian tới cần có biện pháp rà soát, di dời và hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân trong thời gian tới.

**2.2. Đánh giá tình hình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh 2014-2020**

***2.2.1. Đánh giá chung về các chỉ tiêu phát triển nhà ở***

*a) Chỉ tiêu chung:* Diện tích bình quân, chất lượng nhà ở, tỷ lệ nhà chung cư

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 23/3/2015 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 trong đó:

- Diện tích bình quân nhà ở đạt 26,0 m2 sàn/người vượt chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, trong đó tại đô thị là 33,2 m2 sàn/người vượt chi tiêu đặt ra, nhưng tại nông thôn đạt 23,3m2 sàn/người thì thấp hơn so với chỉ tiêu đặt ra.

- Chất lượng nhà ở đến năm 2020 đã vượt so với chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Tỷ lệ nhà chung cư: Chưa hoàn thành mục tiêu tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở từ 10-15%, hiện nay tỷ lệ hoàn thành xây dựng nhà chung cư tại các dự án phát triển nhà ở là 1,5%.

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu chưa đạt theo mục tiêu đề ra là 8m2 sàn: Theo Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2019: trên địa bàn tỉnh Hà Nam theo thống kê có 2,6% số hộ có diện tích nhà ở bình quân đầu người nhỏ hơn 8m2 sàn.

**Bảng 2.12. Các chỉ tiêu thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2014-2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***STT*** | ***Chỉ tiêu*** | **Đơn vị tính** | **Mục tiêu giai đoạn 2014 - 2020** | **Kết quả thực hiện giai đoạn 2014 -2020** |
| **1** | **Tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2020** | **m2 sàn** | **21.445.225** | **22.439.255** |
| **2** | **Diện tích bình quân nhà ở đến năm 2020** | **m2 sàn/người** | **25,0** | **26,0** |
|  | Khu vực đô thị | m2 sàn/người | 29,5 | 33,2 |
|  | Khu vực nông thôn | m2 sàn/người | 24,5 | 23,3 |
| **3** | **Chất lượng nhà ở đến năm 2020** | **%** |  |  |
|  | Nhà kiên cố và bán kiên cố | % | 98,94 | 99,4 |
|  | Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ | % | 1,06 | 0,06 |
| **3** | **Tỷ lệ nhà chung cư** | **%** | **10-15** | **1,5** |
| **4** | **Diện tích nhà ở tối thiểu** | **m2 sàn** | **8** | **Chưa đạt** |

*b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở tăng thêm trong giai đoạn theo từng loại hình nhà ở:* Nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư

- Nhà ở thương mại: Hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 179.523 m2 sàn nhà ở, đạt 38,3% so với mục tiêu phát triển nhà ở thương mại đặt ra trong Chương trình 467.400 m2 sàn;

- Nhà ở xã hội: Hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 12.271 m2 sàn đạt 2,4 % so với mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đặt ra trong Chương trình 504.725 m2 sàn;

- Nhà ở cho công nhân khu công nghiệp: Hoàn thành đầu tư xây dựng 36.196 m2 sàn nhà ở xã hội cho công nhân, đạt 89 % so với mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đặt ra trong Chương trình 40.700 m2 sàn;

- Nhà ở cho sinh viên: Hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 29.525 m2 sàn đạt 43,1 % so so với mục tiêu phát triển nhà ở sinh viên đặt ra trong Chương trình 68.530 m2 sàn;

- Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn: Tính đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 1.109/2523 hộ đạt 43,96% so với số hộ theo Đề án được duyệt.

- Hỗ trợ nhà ở người có công với Cách mạng: Tính đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 6.108 hộ người có công với cách mạng

- Dự án tái định cư: Do trên địa bàn hiện nay chưa có dự án tái định cư bằng nhà ở và chỉ có các dự án tái định cư giao đất hoặc tiền cho người dân.

**Bảng 2.13. Loại hình nhà ở phát triển giai đoạn 2014-2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***STT*** | ***Chỉ tiêu*** | **Đơn vị tính** | **Mục tiêu giai đoạn 2014 - 2020** | **Kết quả thực hiện giai đoạn 2014 -2020** |
| **1** | **Tổng diện tích tăng thêm trong giai đoạn** |  | **8.095.747** | **7.367.828** |
| *1.1* | *Xây mới nhà ở* | m2 sàn | *5.514.168* | *6.508.198* |
| *1.2* | *Cải tạo nhà ở* | m2 sàn | *2.581.579* | *859.630[[3]](#footnote-3)* |
| **2** | **Các loại hình nhà ở** |  |  |  |
| 2.1 | Nhà thương mại | m2 sàn | 467.400 | 179.523[[4]](#footnote-4) |
| 2.2 | Nhà ở xã hội | m2 sàn |  |  |
|  | Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp |  | 504.725 | 12.271 |
|  | Công nhân | m2 sàn | 40.700 | 36.196 |
|  | Sinh viên | m2 sàn | 68.530 | 29.525 |
| 2.3 | Nhà do dân tư xây | m2 sàn | 3.946.753 | 3.510.595 |
| 2.4 | Nhà ở theo chương trình mục tiêu |  |  |  |
|  | Hộ nghèo | m2 sàn | 95.535 | 44.360[[5]](#footnote-5) |
|  | Người có công | m2 sàn | 138.105 | 183.240[[6]](#footnote-6) |
| 2.5 | Dự án tái định cư | m2 sàn | 252.420 | 0 |

***2.2.2. Đánh giá công tác quản lý nhà ở, quản lý thị trường bất động sản***

*a) Công tác quản lý nhà ở*

Trong năm 2020, tỉnh đã nghiên cứu đề xuất các giải pháp để phát triển nhà ở xã hội; hướng dẫn, hỗ trợ các địa phương triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội, các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn; đề xuất bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước và các trường hợp xin mua đất liền kề nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước; phối hợp thực hiện đấu giá các công sở, trụ sở làm việc và sắp xếp nhà đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh. Việc tập trung triển khai các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm đã đạt nhiều kết quả tích cực, giúp cho hằng trăm hộ gia đình chính sách, người nghèo, thu nhập thấp có điều kiện cải thiện chỗ ở.

*b) Công tác quản lý thị trường bất động sản phân khúc nhà ở*

Địa bàn tỉnh Hà Nam là không lớn, có khoảng cách về địa lý đối với thủ đô Hà Nội tương đối gần nên vấn đề về nhà ở hiện nay không có nhiều bức xúc, sự trầm lắng của thị trường bất động sản không gây ảnh hưởng nhiểu. Trong những năm qua, trên địa bàn tỉnh thu hút được rất nhiều dự án Khu đô thị, khu nhà ở nên có nguồn cung về bất động sản dồi dào.

Loại hình và nguồn cung bất động sản trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua chủ yếu là đất nền tại các dự án khu nhà ở, khu đô thị và một lượng nhỏ căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại với tổng số lượng cung cấp ra thị trường là 3.626.681 m2 sàn, tương ứng 13.377 căn nhà/lô nền. Trong đó:

- Nhà ở thương mại cung ứng ra thị trường 6.262.345 m2 tương ứng 20.441căn trong đó: sản phẩm là nhà ở là 1.397 căn với tổng diện tích sàn 179.523 m2 sàn; sản phẩm là lô nền từ chuyển quyền sử dụng đất là 19.044 lô nền với tổng diện tích là 6.082.822 m2.

- Nhà ở xã hội cung ứng ra thị trường là 372 căn nhà với tổng diện tích là 12.271 m2 sàn.

- Nhà ở cho công nhân cung ứng ra thị trường là 602 căn nhà với tổng diện tích là 36.196 m2 sàn.

Ngoài ra, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất và dự tái tái định cư cung cấp ra thị trường khoảng 2.606 lô nền[[7]](#footnote-7) với tổng diện tích là 347.850 m2.

Sản phẩm của các dự án hiện nay chủ yếu là lô nền, tỷ lệ hoàn thành trong các dự án nhà ở chưa cao do vậy hiện nay nhu cầu thực tế thấp hơn do người dân có xu hướng đầu tư nhiều. Theo phân tích ở trên thì nhu cầu thực tế chủ yếu tập trung tại thành phố Phủ Lý và thị xã Duy Tiên.

Giá bất động sản trong thời gian qua đã có nhiều biến động tăng, đặc biệt tại địa bàn thị xã Duy Tiên, Kim Bảng đã có sự gia tăng mạnh mẽ hơn so với các khu vực khác trong tỉnh.

**2.3. Kết quả đạt được**

*a) Nhà ở thương mại*

- Việc triển khai các dự án phát triển đô thị trên địa bàn đã từng bước góp phần hình thành bộ mặt đô thị. Một số dự án hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở thương mại dịch vụ hoàn thành đã đưa vào khai thác sử dụng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, vui chơi, giải trí cho người dân, góp phần cải tạo, chỉnh trang, giảm mật độ dân số đối với các khu dân cư hiện hữu

- Đã thu hút đầu tư được số lượng khá lớn kể cả nguồn vốn và các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế vào đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở. Hệ thống đô thị trong tỉnh đã và đang từng bước phát triển theo hướng bền vững, mở rộng về quy mô, xây dựng hạ tầng kỹ thuật – xã hội phù hợp đồng bộ, hiện đại, diện mạo cảnh quan đô thị có nhiều thay đổi, chất lượng đô thị ngày được nâng cao. Góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho cán bộ và nhân dân trên địa bàn tỉnh.

*b) Nhà ở xã hội*

Nhà ở xã hội dành cho công nhân gần đạt chỉ tiêu so với kế hoạch đặt ra trong chương trình. Góp phần giúp cho mọi người dân tiếp cận được với nhà ở có chi phí thấp phù hơp với khả năng chi trả của mình.

*c) Nhà ở theo chương trình mục tiêu*

Chương trình mang ý nghĩa chính trị, kinh tế, xã hội và nhân văn sâu sắc, tạo điều kiện cho người dân nâng cao tính chủ động, giúp cho các hộ gia đình có điều kiện để sửa chữa, xây mới nhà ở, qua đó giúp ổn định đời sống góp phần giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố, nhà tạm, cải thiện chỉ số về chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

**2.4. Tồn tại, nguyên nhân**

***2.4.1. Những tồn tại***

*a. Dự án nhà ở thương mại*

- Cân đối cung và cầu nhà ở tại một số thời điểm không đồng bộ, dẫn đến hiện tượng tồn kho nhà ở hoặc giá nhà ở tăng cao do thiếu cung. Nhiều địa phương còn thiếu quan tâm đến công tác dự báo, lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do chưa coi trọng phương thức quản lý phát triển nhà ở thông qua chương trình, kế hoạch.

- Hình thức phát triển nhà ở theo dự án vẫn còn chiếm tỷ trọng thấp. Tỷ trọng nhà chung cư tại các đô thị loại vẫn còn thấp.

- Hầu hết các dự án đầu tư phát triển đô thị hiện nay, kể cả các dự án đang triển khai thực hiện đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị đều có quy mô diện tích nhỏ, nằm rải rác tại các khu vực khác nhau.

- Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được UBND các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại khá nhiều dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Hầu hết các dự án đều triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý; quá trình triển khai kéo dài, chất lượng một số hạng mục công trình không đảm bảo yêu cầu, bị xuống cấp nên gây khó khăn cho công tác bàn giao, quyết toán.

- Công tác quản lý, cấp phép xây dựng của UBND các huyện, thị xã, thành phố ở một số khu đô thị, khu nhà ở còn buông lỏng, do vậy một số hộ dân xây dựng nhà ở không tuân thủ các quy định về kiến trúc mặt tiền, khoảng lùi theo thiết kế cũng như việc dồn lô đất liền kề để xây dựng nhà biệt thự,..

- Một số chủ dự án thực hiện việc huy động vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở không đúng quy định của pháp luật như: Thực hiện giao dịch mua bán đất khi chưa đầu tư xây dựng hạ tầng hoặc chưa hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kết nối đồng bộ hạ tầng xã hội với khu vực xung quanh đã giao đất cho người dân tự xây dựng nhà ở gây mất an ninh trật tự.

*b. Dự án nhà ở xã hội*

- Chính sách ưu đãi trong việc thu hút các nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở tập trung cho công nhân tại các khu công nghiệp chưa thực sự hấp dẫn.

- Chỉ tiêu đặt ra trong việc thực hiện xây dựng dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức viên chức còn thấp do: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư góp phần giám giá bán, giá cho thuê,... theo đề nghị của các chủ đầu tư (được phân lô bán nền sau khi đầu tư xong hạ tầng như đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị) chưa được thống nhất giải quyết nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện.

c. Dự án nhà ở cho sinh viên

- Do các chính sách của Chính phủ thời gian qua có nhiều thay đổi, cụ thể như: Chính sách tuyển sinh thay đổi, dẫn đến việc tuyển sinh của các cơ sở đào tạo tại một số địa phương gặp nhiều khó khăn, số lượng học sinh, sinh viên giảm nhiều so với giai đoạn trước (đặc biệt là đối với các trường Cao đẳng, trung cấp nghề, dẫn đến số lượng sinh viên nhập học thấp hơn giai đoạn trước);

- Quy định 08 sinh viên/01phòng ở, diện tích ở tối thiểu 04m2/sinh viên (mỗi phòng ở chỉ có 1 nhà vệ sinh) và ngủ giường tầng đã không còn phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của học sinh, sinh viên hiện nay (các khu ký túc xá hiện nay để thu hút sinh viên vào ở thường chỉ bố trí khoảng 4-6 sinh viên/phòng để bảo đảm điều kiện, chất lượng sinh hoạt và học tập của sinh viên).

- Nguồn kinh phí cho bảo dưỡng, bảo trì công trình không đảm bảo, dẫn đến công trình ngày càng xuống cấp; chất lượng dịch vụ phục vụ trong các khu nhà ở sinh viên còn hạn chế, không đạt hiệu quả, chưa đáp ứng được nhu cầu của sinh viên.

*d. Nhà ở theo chương trình mục tiêu*

\* Chính sách nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn

- Khó khăn, vướng mắc chính hiện nay là chương trình không hấp dẫn người dân tích cực tham gia như giai đoạn 1 theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ.

- Cơ chế hỗ trợ thay đổi, phương thức hỗ trợ đã chuyển toàn bộ sang cho vay tín dụng (không còn khoản hỗ trợ trực tiếp như giai đoạn 1 trước đây).

- Mức vay ưu đãi tối đa 25 triệu đồng/1 hộ là quá thấp không đủ để người dân làm nhà. Đặc biệt là tại vùng sâu, vùng xa có địa hình phức tạp, khó khăn do chi phí nhân công, vận chuyển vật liệu cao... dẫn đến giá thành xây dựng nhà ở tăng cao nên người dân không đủ kinh phí để làm nhà. Nhiều địa phương, nhiều hộ gia đình không có khả năng huy động thêm nên không thực hiện được.

\* Chính sách nhà ở cho người có công với Cách mạng:

- Số lượng hộ gia đình cần hỗ trợ theo rà soát thực tế trong quá trình triển khai có sự phát sinh so với kết quả rà soát khi xây dựng đề án hỗ trợ;

- Trong quá trình triển khai chính sách, một số trường hợp thuộc diện được hỗ trợ nhưng cả người có công và vợ (chồng) của người đó đều đã mất;

- Một số hộ thuộc diện được hỗ trợ nhưng chưa được cấp kinh phí hỗ trợ kịp thời đã tự ứng trước kinh phí để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở.

e. Nhà ở tái định cư: Trên địa bàn chưa hình thành quỹ nhà để bố trí tái định cư, mới bố trí quỹ đất tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền.

***2.4.2. Nguyên nhân***

*a. Nguyên nhân khách quan*

- Cơ chế văn bản pháp luật: Các văn bản pháp quy về đầu tư xây dựng nhiều, thường xuyên thay đổi, bổ sung; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của những văn bản nên nhiều khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Nhà ở thương mại: Do điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh còn chưa thuận lợi, vì vậy rất khó thu hút các doanh nghiệp lớn có đủ năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo động lực phát triển các chỉ tiêu về nhà ở thương mại. Thực tế các dự án cho chủ trương thực hiện giai đoạn trước năm 2013 đều là dự án phân lô bán nền, chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp quy mô nhỏ nên nhiều chủ đầu tư thiếu vốn trong quá trình thực hiện dự án dẫn đến đầu tư nhỏ giọt, đầu tư không hoàn chỉnh.

- Nhà ở xã hội: Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật khống chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn.

*- Nhà ở theo Chương trình mục tiêu*

+ Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở.

+ Công tác tuyên truyền, vận động ở một số địa phương còn hạn chế, chưa thực sự sâu rộng để các tổ chức, đoàn thể, nhân dân biết, có điều kiện hưởng ứng. Nhiều hộ dân còn có tư tưởng ỷ lại, trông chờ vào nhà nước, chưa thực sự phát huy nội lực gia đình và dòng họ để thực hiện chương trình.

+ Một số nơi cấp ủy, chính quyền, mặt trận và các đoàn thể chỉ đạo chưa quyết liệt, tính chủ động chưa cao, sự phối hợp trong quá trình tổ chức thực hiện chương trình có mặt còn thiếu đồng bộ, lúng túng.

+ Một số hộ dân thấy phần móng nhà còn tốt hoặc việc phá căn nhà đang ở đi để xây dựng căn nhà với nguồn vốn hỗ trợ chỉ đáp ứng quy mô tối thiểu là 24m2 là không phù hợp nên chỉ muốn cải tạo căn nhà ở hiện trạng. Tuy nhiên, đề án chỉ hỗ trợ đối với các hộ xây mới nên các huyện, thị xã, thành phố và Ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn trong việc thanh quyết toán kinh phí hỗ trợ.

+ Nguồn kinh phí hỗ trợ từ Trung ương chậm tiến độ triển khai để an kéo dài làm cho căn nhà của một bộ phận người có công không duy trì được sự chắc chắn nên một số địa phương đã tự động điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới làm phát sinh chi phí thực hiện đề án (Đề án người có công).

- Nhà ở tái định cư:

+ Nhu cầu nhà ở tái định cư phát sinh cục bộ tại từng địa điểm khác nhau, yêu cầu khác nhau dẫn đến khó tập trung giải quyết bằng việc phát triển dự án nhà ở tái định cư.

+ Nguồn ngân sách địa phương còn hạn chế không thể bố trí để chuẩn bị trước quỹ nhà ở tái định cư tại từng khu vực.

*b. Nguyên nhân chủ quan*

- Nhận thức về việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở còn chưa đầy đủ và hoàn thiện ở các cấp, các ngành và nhân dân trong tỉnh.

- Công tác chỉ đạo điều hành tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa có kế hoạch thực hiện tổng thể, việc chỉ đạo còn chưa toàn diện và quyết liệt, chưa có sự phối hợp nhịp nhàng, chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong công tác tuyên truyền, quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở…Việc huy động nguồn lực xã hội hóa cho đầu tư phát triển các dự án nhà ở đạt kết quả thấp.

- Thiếu hụt nhân sự quản lý: Mặc dù bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đã được phân cấp thực hiện, tuy nhiên số lượng cán bộ thực hiện còn thiếu, phải đảm đương một lúc nhiều chuyên môn khác nhau. Dẫn đến, cán bộ thực hiện chưa phát huy hết khả năng của mình cho một lĩnh vực chuyên trách cụ thể.

- Năng lực quản lý của một số nhà đầu tư, năng lực của các đơn vị tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công xây dựng còn hạn chế.

**CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HÀ NAM GIAI ĐOẠN 2021-2030**

**3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh**

***3.1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở***

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao;

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;

- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;

- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

***3.1.2. Cơ sở tính toán***

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị, phát triển các khu công nghiệp theo quy hoạch. Cụ thể:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2020 trên địa bàn tỉnh;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

- Căn cứ dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040;

- Kết quả dự báo dân số Việt Nam 2019-2069 của Tổng Cục thống kê.

**3.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở**

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

ST = Sbq x Ds (m²)

Trong đó: ST là tổng diện tích nhà ở

Sbq là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Ds là dân số toàn tỉnh

***3.2.1. Dự báo dân số***

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2010 đến năm 2020, dự báo tăng dân số của tỉnh trong tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

DSt = DS0 \* (1+r)t

Trong đó:

DSt là dân số trên địa bàn tỉnh năm dự báo;

DS0 là dân số hiện trạng năm 2020;

r: tốc độ tăng dân số trung bình giai đoạn 2010-2020;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020;

**Bảng 3.1. Tốc độ gia tăng dân số giai đoạn 2010-2020**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Tỷ lệ tăng dân số bình quân (%)** |
| 1 | 2010 | 11,1 |
| 2 | 2011 | -0,4 |
| 3 | 2012 | 13,3 |
| 4 | 2013 | 3,2 |
| 5 | 2014 | 15,5 |
| 6 | 2015 | 6,9 |
| 7 | 2016 | 12,2 |
| 8 | 2017 | 5,8 |
| 9 | 2018 | 11,6 |
| 10 | 2019 | 5,6 |
| 11 | 2020 | 10,9 |
| ***Tỷ lệ tăng trung bình giai đoạn 2010-2020*** | | ***8,7%/năm*** |
| ***Tỷ lệ tăng đến năm 2025*** | | ***8,7%/năm*** |
| ***Tỷ lệ tăng đến năm 2030*** | | ***11,3%/năm***  *(ước tăng thêm khoảng 1,3% so*  *với giai đoạn trước)* |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam*

Như vậy, áp dụng công thức DSt = DS0 \* (1+r)t. Trong đó sử dụng số liệu về tỷ lệ tăng dân số trung bình (r) giai đoạn 2010-2020, dự báo dân số đến năm 2025, 2030 như sau:

**Bảng 3.2. Dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2025, 2030**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Dân số toàn tỉnh**  **(người)** |
| 1 | 2005 | 790.092 |
| 2 | 2010 | 791.404 |
| 3 | 2020 | 861.832 |
| 4 | 2025 | 900.086 |
| 5 | 2030 | 964.713 |

Tuy nhiên, theo quy hoạch vùng tỉnh, quy hoạch chung thành phố, thị xã và quy hoạch vùng huyện, trong thời gian tới tỉnh phát triển mạnh theo hướng tỉnh công nghiệp, dịch vụ. Dự kiến thu hút một lượng lớn người dân từ các địa phương khác đến sinh sống và làm việc (tăng dân số cơ học) vì vậy dân số được dự báo tại quy hoạch chung và quy hoạch vùng huyện như sau:

**Bảng 3.3. Dự báo dân số toàn tỉnh và theo từng đơn vị hành chính đến năm 2030**

*ĐVT: Người*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng 2020** | **Đến năm**  **2025** | **Đến năm 2030** |
| **Toàn tỉnh** | | **861.832** | **994.816** | **1.314.832** |
| 1 | UBND TP. Phủ Lý | 161.350 | 193.259 | 350.000 |
| 2 | UBND Thị xã Duy Tiên | 140.286 | 194.602 | 262.000 |
| 3 | UBND huyện Kim Bảng | 126.814 | 138.700 | 153.125 |
| 4 | UBND huyện Thanh Liêm | 119.340 | 130.900 | 159.266 |
| 5 | UBND huyện Bình Lục | 133.162 | 143.291 | 154.324 |
| 6 | UBND huyện Lý Nhân | 180.880 | 194.064 | 236.117 |

*Nguồn: Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý; Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên; Quy hoạch vùng huyện Kim Bảng, Thanh Liêm, Bình Lục, Lý Nhân.*

Như vậy, dân số được sử dụng tại quy hoạch đã được phê duyệt để làm căn cứ tính toán các chỉ tiêu phát triển nhà ở của tỉnh trong thời gian tới.

***3.2.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế***

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2005 đến năm 2020, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

GRDPt = GRDP0 \* (1+r)t

Trong đó:

GRDPt là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP0 là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2020;

r: tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh trung bình;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020.

**Bảng 3.4. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm toàn tỉnh**

**giai đoạn 2005-2020**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **GRDP (triệu đồng)** | **GRDP-BQ**  **(triệu đồng/người)** |
| 1 | 2005 | 4.357.700 | 5,52 |
| 2 | 2006 | 5.230.600 | 6,60 |
| 3 | 2007 | 6.203.600 | 7,88 |
| 4 | 2008 | 8.698.900 | 11,06 |
| 5 | 2009 | 10.857.700 | 13,81 |
| 6 | 2010 | 13.853.700 | 17,51 |
| 7 | 2011 | 18.988.600 | 23,87 |
| 8 | 2012 | 22.883.200 | 28,58 |
| 9 | 2013 | 25.315.100 | 31,35 |
| 10 | 2014 | 28.807.700 | 35,34 |
| 11 | 2015 | 31.962.400 | 38,78 |
| 12 | 2016 | 36.282.800 | 43,60 |
| 13 | 2017 | 41.010.500 | 48,84 |
| 14 | 2018 | 47.700.100 | 56,31 |
| 15 | 2019 | 54.873.800 | 64,22 |
| **16** | **2020** | 60.046.000 | 69,67 |

*Nguồn: Niên giám thông kê tỉnh Hà Nam*

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết Đại hội Đảng bộ số 04-NQ/ĐH ngày 22 tháng 9 năm 2020 Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hà Nam lần thứ XX nhiệm kỳ 2020-2025, dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030 như sau:

**Bảng 3.5. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **GRDP (triệu đồng)** | **GRDP-BQ**  **(triệu đồng/người)** |
| **1** | **2020** | 60.046.000 | 69,67 |
| 2 | 2021 | 64.821.828 | 74,56 |
| 3 | 2022 | 70.619.991 | 80,53 |
| 4 | 2023 | 77.650.996 | 87,78 |
| 5 | 2024 | 86.167.343 | 96,55 |
| **6** | **2025** | **95.619.914** | 106,21 |
| 7 | 2026 | 105.234.883 | 115,86 |
| 8 | 2027 | 116.784.426 | 127,45 |
| 9 | 2028 | 129.604.394 | 140,20 |
| 10 | 2029 | 143.834.800 | 154,22 |
| **11** | **2030** | **159.631.115** | **169,64** |

***3.2.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa***

Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2005-2020), dự báo tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Hà Nam đến năm 2030 theo Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hà Nam lần thứ XX nhiệm kỳ 2020-2025 số 04-NQ/ĐH nghày 22 tháng 9 năm 2020 như sau:

**Bảng 3.6. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Dân số toàn tỉnh**  **(người)** | **Dân số đô thị**  **(người)** | **Tỷ lệ đô thị hóa** |
| 1 | 2005 | 790.092 | 70.270 | 8,9% |
| 2 | 2006 | 792.082 | 71.648 | 9,0% |
| 3 | 2007 | 787.646 | 72.689 | 9,2% |
| 4 | 2008 | 786.786 | 74.210 | 9,4% |
| 5 | 2009 | 786.168 | 74.922 | 9,5% |
| 6 | 2010 | 791.404 | 82.701 | 10,4% |
| 7 | 2011 | 795.648 | 84.304 | 10,6% |
| 8 | 2012 | 800.810 | 86.263 | 10,8% |
| 9 | 2013 | 807.437 | 127.250 | 15,8% |
| 10 | 2014 | 815.074 | 129.765 | 15,9% |
| 11 | 2015 | 824.265 | 133.010 | 16,1% |
| 12 | 2016 | 832.217 | 135.630 | 20,3% |
| 13 | 2017 | 839.760 | 138.210 | 26,08% |
| 14 | 2018 | 847.137 | 140.760 | 36,8% |
| 15 | 2019 | 854.469 | 143.290 | 36,8% |
| 16 | 2020 | 861.832 | 239.682 | 37,15% |
| 17 | 2025 | 900.086 | 427.541 | 47,50% |
| 18 | 2030 | 964.713 | 648.183 | >58,0% |

*Nguồn: Niên giám thông kê các năm; Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh hàng năm; Nghị quyết đại hội Đảng bộ của tỉnh lần thứ XX*

***3.2.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người***

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế([[8]](#footnote-8)) đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

Ln(DTBQ) = α + β1×(DTH)) + β2 × Ln(GRDP\_BQ)

Sbq=Exp[Ln(DTBQ)] (ĐVT: m2/người)

Trong đó:

Ln(DTBQ) là Logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân

Ln(GRDP) là Logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người

DTH là giá trị đô thị hóa của tỉnh tương ứng với thời điểm dự bảo

α, β1, β2 là các hệ số tương quan

Sbq là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan α=2,812; β1=0,161; β2= 0,154 hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

Ln(DTBQ) = 2,812+ 0,161\*ĐTH + 0,154\*Ln(GRDP\_BQ)

**Bảng 3.7. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Coefficientsa** | | | | | | | | |
| Model | | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | t | Sig. | Collinearity Statistics | |
| B | Std. Error | Beta | Tolerance | VIF |
| 1 | (Constant) | 2,812 | ,173 |  | 16,269 | ,000 |  |  |
| lnGRDPBQ | ,154 | ,021 | ,719 | 7,295 | ,000 | ,210 | 4,768 |
| lnDTH | ,161 | ,054 | ,291 | 2,959 | ,011 | ,210 | 4,768 |
| a. Dependent Variable: lnDTBQ | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Model Summaryb** | | | | | | | |
| Model | R | R Square |  | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |  | Durbin-Watson |
| 1 | .987a | ,974 |  | ,969 | ,03206 |  | 1,021 |
| a. Predictors: (Constant), lnDTH, lnGRDPBQ | | | | | | | |
| b. Dependent Variable: lnDTBQ | | | | | | | |

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2005 -2020, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2005-2020, tỷ lệ đô thị hóa từ năm 2005-2020.

**Bảng 3.8. Hiện trạng GRDP bình quân và diện tích nhà ở bình quân**

**toàn tỉnh giai đoạn 2005-2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Diện tích bình quân**  **(m2 sàn/người)** | **GRDP\_BQ**  **(triệu đồng/người** | **Tỷ lệ đô thị hóa** |
| 1 | 2005 | 14,8 | 5,52 | 8,9% |
| 2 | 2006 | 15,2 | 6,60 | 9,0% |
| 3 | 2007 | 15,6 | 7,88 | 9,2% |
| 4 | 2008 | 16,1 | 11,06 | 9,4% |
| 5 | 2009 | 16,5 | 13,81 | 9,5% |
| 6 | 2010 | 17,1 | 17,51 | 10,4% |
| 7 | 2011 | 18,2 | 23,87 | 10,6% |
| 8 | 2012 | 19,4 | 28,58 | 10,8% |
| 9 | 2013 | 19,9 | 31,35 | 15,8% |
| 10 | 2014 | 21,5 | 35,34 | 15,9% |
| 11 | 2015 | 22,0 | 38,78 | 16,1% |
| 12 | 2016 | 22,7 | 43,60 | 20,3% |
| 13 | 2017 | 23,5 | 48,84 | 26,08% |
| 14 | 2018 | 23,8 | 56,31 | 36,8% |
| 15 | 2019 | 24,2 | 64,22 | 36,8% |
| 16 | 2020 | 26,0 | 69,67 | 37,15% |

*Nguồn: Niên giám thông kê các năm, Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và năm 2019; Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội các năm; Điều tra mức sống dân cư năm 2018*

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 30,3 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 34,4 m²/người.

***3.2.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới***

Căn cứ diện tích nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2011-2020, theo đó trong giai đoạn 10 năm, diện tích nhà ở toàn tỉnh hoàn thành mới khoảng 11,5 triệu m2 sàn.

**Bảng 3.9. Diện tích nhà ở hoàn thành trong từng năm từ 2011-2020**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Diện tích nhà ở hoàn thành trong năm (m2)**  **( m2 sàn)** |
| 1 | 2011 | 509.142 |
| 2 | 2012 | 779.031 |
| 3 | 2013 | 611.351 |
| 4 | 2014 | 889.246 |
| 5 | 2015 | 909.217 |
| 6 | 2016 | 752.177 |
| 7 | 2017 | 949.800 |
| 8 | 2018 | 1.081.630 |
| 9 | 2019 | 1.233.595 |
| 10 | 2020 | 1.355.966 |
|  | Giai đoạn 2011 - 2020 | 9.071.155 |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam*

Tuy nhiên, theo kết quả thu thập tổng điều tra dân số và nhà ở, số liệu tổng hợp và kết quả tính toán của HRC, tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2011 – 2020 đạt 13,5 triệu m2 sàn.

**Bảng 3.10. Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2010-2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Dân số (người)** | **Tổng diện tích**  **(m2)** |
| 1 | 2010 | 18,0 | 791.404 | 13.533.008 |
| 2 | 2020 | 26,0 | 861.832 | 22.439.255 |
|  | Giai đoạn 2011-2020 |  |  | 8.906.247 |

Mặt khác, diện tích hoàn thành bao gồm diện tích thay thế phần phá dỡ và diện tích tăng thêm so với diện tích cũ. Vì vậy, diện tích thay thế phần phá dỡ trong giai đoạn 2011 – 2020 khoảng 1 triệu m2 sàn. Tỷ lệ diện tích phần phá dỡ (tỷ lệ phá dỡ) giai đoạn 2011-2020 chiếm 11,7% tổng diện tích hoàn thành.

Vì vậy, để đáp ứng được nhu cầu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025, 2030, cần phải phát triển mới:

**Bảng 3.11. Nhu cầu diện tích nhà ở đến năm 2025, 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Dân số (người)** | **Tổng diện tích**  **(m2)** |
| 1 | 2020 | 26,0 | 861.832 | 22.439.255 |
| 2 | 2025 | 30,3 | 900.086 | 30.126.971 |
| 3 | 2030 | 34,4 | 964.713 | 45.253.054 |
|  | Diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025 (m2) | | | 7.687.716 |
|  | Diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030 (m2) | | | 15.126.083 |
|  | Diện tích cần phải hoàn thành giai đoạn 2021 – 2025 (m2) | | | 8.703.143 |
|  | Diện tích cần phải hoàn thành giai đoạn 2026 – 2030 (m2) | | | 17.124.000 |

Như vậy, để phát triển đáp ứng được 7,7 triệu m2 sàn diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025, cần phát triển mới và hoàn thành 8,7 triệu m2 trong giai đoạn.

Để phát triển đáp ứng được 15,1 triệu m2 sàn diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030, cần phát triển mới và hoàn thành 17,1 triệu m2 trong giai đoạn.

**3.3. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội**

***3.3.1.Hộ gia đình người có công với cách mạng***

Theo kết quả báo cáo của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, tính đến 31/12/2020 số hộ gia đình người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 2.136 hộ. Dự báo đến năm 2025 số hộ gia đình có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 3.087 hộ và đến năm 2030 là 3.318 hộ.

***3.3.2. Nhà ở hộ nghèo khu vực nông thôn***

Theo số liệu báo cáo của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, về nhu cầu hỗ trợ về nhà ở hộ nghèo, cận nghèo:

Tại thời điểm 31/12/2020 số hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 2.089 hộ dự báo nhu cầu đến năm 2025 là 5.542 hộ nghèo và đến năm 2030 là 6.270 hộ nghèo.

***3.3.3. Người lao động làm việc trong và người khu công nghiệp***

Toàn tỉnh hiện nay có 8 khu công nghiệp, theo báo cáo Ban quản lý các Khu công nghiệp tính đến tháng 10/2021 tổng số lao động đang làm việc tại đây là 70.432 người trong đó có 22.123 người có nhu cầu về nhà ở. Trong thời gian tới dự kiến phát triển khu công nghiệp trên địa bàn với số lượng công nhân khoảng 200.000 người. Vì vậy, công nhân có nhu cầu về nhà ở được dự báo đến năm 2025 khoảng 73.000 người và đến năm 2030 có khoảng 88.000 người.

***3.3.4. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang***

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, hiện tại trên địa bàn tỉnh số cán bộ, chiến sỹ, công nhân viên có nhu cầu tính đến tháng 12/2020 là 790 người. Đến năm 2025, số lượng người có nhu cầu về nhà ở là 990 người và đến năm 2030 là 1.095 người.

***3.3.5. Học sinh, sinh viên***

Theo hiện trạng tính đến 31/12/2020, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo ít, sinh viên chủ yếu là người trên địa bàn tỉnh, đồng thời số lượng ký túc xá hiện có và nhà trọ đã đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Trong các giai đoạn tiếp theo với sự mở rộng quy mô đào tạo của các cơ sở đào tạo trên địa bàn tỉnh, dự báo đến năm 2025 có khoảng 18.378 học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở và đến năm 2030 có khoảng 37.373 học sinh, sinh viên có nhu cầu được bố trí chỗ ở.

***3.3.6. Cán bộ, công chức, viên chức***

Theo số liệu báo cáo, tổng hợp từ Sở Nội vụ, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 16.934 cán bộ công chức, viên chức, trong đó có 5.351 cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi 35 tuổi; trong đó có khoảng 20% cán bộ trong độ tuổi này có nhu cầu về nhà ở nếu tách hộ tương đương khoảng là 1.070 người. Dự báo đến năm 2025 có 1.284 cán bộ có nhu cầu về nhà ở, đến năm 2030 có 1.541 cán bộ có nhu cầu về nhà ở. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở dựa trên số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân loại theo độ tuổi và chính sách tinh giản biên chế đối với các cơ quan đơn vị.

***3.3.7. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực đô thị***

Theo Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam năm 2020, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 129.200 lao động trên 15 tuổi tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 80% số lượng người lao động có thu nhập dưới 11 triệu đồng/tháng, tương đương 103.368 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác (như cán bộ, công chức, viên chức, học sinh, sinh viên, công nhân, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị có nhu cầu hỗ trợ nhà ở), toàn tỉnh còn lại khoảng 76.000 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Tại địa phương, phần lớn nhóm đối tượng thu nhập thấp đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), với lực lượng người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến thì ở chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo kết quả nghiên cứu đánh giá của Dự án “Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030”, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chiếm khoảng 20% tổng số người thu nhập thấp, tương đương 15.000 người có nhu cầu về nhà ở tính đến cuối năm 2020. Dự kiến đến năm 2025, có khoảng 17.000 người và đến năm 2030 có khoảng 20.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

***3.3.8. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ***

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong các giai đoạn đến năm 2020 và 2021-2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

***3.3.9. Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu***

Theo số liệu tổng hợp của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tính đến tháng 12/2020 số hộ cần di dời là 5.764 hộ, dự báo toàn tỉnh số hộ có nhu cầu về nhà ở đến năm 2025 có 2.519 hộ và đến năm 2030 có 3.245 hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở. Dự kiến mỗi hộ dân cần bố trí 60 m2 diện tích đất.

**Bảng 3.12. Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đối tượng** | **Đơn vị** | **Năm 2020** | **Đến năm 2025** | **Đến năm 2030** |
| 1 | Người có công với cách mạng | Hộ | 2.136 | 3.087 | 3.318 |
| 2 | Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn | Hộ | 2.089 | 5.224 | 6.270 |
| 3 | Nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp | Người | 22.123 | 73.000 | 88.000 |
| 4 | Si quan, quân nhân chuyên nghiệp | Người | 790 | 990 | 1.095 |
| 5 | Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề | Người |  | 18.378 | 37.373 |
| 6 | Cán bộ, công chức, viên chức | Người | 1.070 | 1.284 | 1.541 |
| 7 | Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị | Người | 15.000 | 17.000 | 20.000 |
| 8 | Đối tượng trả lại nhà công vụ | Người | - | - | - |
| 9 | Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu | Hộ | 5.764 | 2.519 | 3.245 |

**CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH**

**4.1. Quan điểm phát triển nhà ở**

- 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 tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

**4.2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

***4.2.1. Định hướng chung***

Nằm trong tam giác kinh tế phía Nam Hà Nội: Phủ Lý - Đồng Văn - Hưng Yên, thuận lợi cho việc phát triển công nghiệp và dịch vụ, Hà Nam là một trong ba vùng du lịch lớn của Vùng thủ đô Hà Nội: vùng du lịch văn hoá, lễ hội kết hợp thắng cảnh hồ - vùng cảnh quan núi đá Hương Sơn - Quan Sơn - Tam Chúc. Đây là vùng du lịch có thể phát triển được bằng cả đường bộ và đường thuỷ. Đây là một lợi thế để Hà Nam có thể phát triển du lịch cũng như thương mại dịch vụ du lịch của tỉnh để từng bước chuyển đổi cơ cấu kinh tế.

Với vị trí là cửa ngõ phía Nam của thủ đô Hà Nội, có các tuyến giao thông quốc gia quan trọng chạy qua địa bàn nên Hà Nam có vai trò phân luồng điều hoà phân phối hàng hoá trong vùng và các khu vực lân cận, thuận lợi cho việc phát triển thương mại dịch vụ của tỉnh, tạo điều kiện cho việc xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại lớn trên địa bàn.

Với mục tiêu phát huy tối đa, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế và nguồn lực để Hà Nam phát triển nhanh, toàn diện và bền vững; trở thành trung tâm công nghiệp công nghệ cao (trong đó phát triển đô thị-công nghiệp là chủ đạo), dịch vụ chất lượng cao về y tế và giáo dục đào tạo, du lịch, dịch vụ logistics của vùng ĐBSH và cả nước; có hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng số đồng bộ, hiện đại và kết nối thuận lợi với các tỉnh trong vùng và cả nước, chất lượng nhân lực ngày càng nâng cao. Trong những năm qua quá trình đô thị hóa tại Hà Nam phát triển ngày một mạnh mẽ khi có nhiều lao động tới làm việc tại các khu công nghiệp tập trung. Bằng chứng cho thấy tốc độ tăng trưởng dân số nhanh chóng và mở rộng không gian đô thị tại thị xã Duy Tiên, thành phố Phủ Lý, huyện Kim Bảng nơi có các khu công nghiệp lớn hoạt động các hiệu quả.

Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở, bất động sản, khu đô thị trên địa bàn, góp phần hình thành các trung tâm lớn về giao thương, nghiên cứu đào tạo, dịch vụ tài chính văn hoá thương mại, văn hoá, du lịch, dịch vụ, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp quy mô lớn đòi hỏi nguồn lực không nhỏ trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Trên cơ sở đó, để hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở đã đặt ra trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021 - 2025, nhằm bắt kịp với tình hình thực tế của địa phương, cần đặt ra định hướng tổng quan phát triển nhà ở mang tính thực tiễn cao, cụ thể là:

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Chú trọng kết nối liên kết vùng, bảo đảm phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội vùng nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương;

- Phát triển đa dạng các loại hình 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 và mang bản sắc văn hóa truyền thống vùng miền theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

### - Tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời 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; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân.

- Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương.

### - Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

***4.2.2. Định hướng phát triển từng khu vực***

***(1)Vùng đô thị trung tâm - dịch vụ chất lượng cao - công nghiệp công nghệ cao:*** Gồm toàn bộ thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên và một phần huyện Thanh Liêm (khu vực từ tả ngạn sông Đáy đến cao tốc Pháp Vân-Cầu Giẽ).

- Hình thành các khu đô thị, thương mại, dịch vụ tập trung, có quy mô công trình lớn trên các trục đường đô thị lớn của thành phố Phủ Lý, các trục đường đô thị lớn của thị xã Duy Tiên, các trục chính của các đô thị Phố Cà, Kiện Khê, khu vực trung tâm huyện lỵ Thanh Liêm.

- Hình thành các khu đô thị, khu dân cư mới tại Lam Hạ, Liêm Chính, Liêm Tuyền, Liêm Chung, Liêm Tiết, Tiên Hải, Trịnh Xá.

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng của các địa phương theo hướng đô thị thông minh, phát triển nhà ở theo hướng văn minh hiện đại, có bản sắc, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh; tiết kiệm năng lượng, thích ứng với biến đổi khí hậu.

### - Phát triển các dự án nhà ở, khu đô thị, thương mại, dịch vụ tập trung, có quy mô công trình lớn trên các trục đường đô thị lớn của thành phố Phủ Lý, các trục đường đô thị lớn của thị xã Duy Tiên, Kim Bảng.

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân trong đó, chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân theo mô hình tập trung để bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng tại khu vực.

- Phát triển các khu đô thị, dự án nhà ở bám dọc theo tuyến đường giao thông quan trọng sẽ hình thành trong giai đoạn 2021 – 2030.

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

(2) ***Vùng đô thị - sinh thái - công nghiệp (phía Tây):*** Là khu vực phía Tây sông Đáy phần lớn thuộc địa bàn huyện Kim Bảng và khu vực phía Tây sông Đáy của huyện Thanh Liêm. Định hướng là khu vực phát triển hài hòa giữa đô thị, công nghiệp với duy trì không gian nông nghiệp; kết hợp giữ gìn cảnh quan sinh thái đặc trưng với phát triển du lịch tâm linh, du lịch sinh thái; Bảo tồn cảnh quan tự nhiên và đa dạng sinh học kết hợp với hoạt động du lịch.

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở tại khu vực đô thị theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực.

- Quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, người lao động làm việc trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Phát triển nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái khu du lịch Tam Chúc Ba Sao, khu du lịch Đền Trúc, khu Kẽm Trống hướng tới phong cách kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

(3) ***- Vùng cảnh quan nông nghiệp:*** Là khu vực phía Đông và phía Nam của tỉnh, chủ yếu thuộc địa bàn các huyện Lý Nhân, Bình Lục và khu vực phía Đông đường Cao tốc của huyện Thanh Liêm.

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị theo mô hình khu đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực. Các khu vực phát triển mới tại các xã dọc hai bên bờ sông Châu Giang.

### - Quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, người lao động làm việc trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp. Cải tạo, xây dựng kiến trúc nhà ở và cơ sở hạ tầng nông thôn phù hợp với điều kiện sống của dân cư theo đặc trưng từng vùng, không phá vỡ cảnh quan sinh thái nông thôn; đối với các điểm dân cư mới phát triển phải có quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với truyền thống, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### **4.2.3. Định hướng phát triển nhà ở tại từng địa phương**

**(1)** **Thành phố Phủ Lý:** với định hướng phát triển là vùng đô thị - thương mại dịch vụ của Tỉnh, quy mô dân số của thành phố đến năm 2030 dự kiến khoảng 350.000 người, dân số tăng thêm chủ yếu tập trung tại khu vực đô thị trung tâm; dự kiến đến 2030 nâng cấp từ đô thị loại II lên thành đô thị loại I. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn như sau:

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý.

- Đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư, 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.

- Đẩy mạnh chỉnh trang, cải tạo các khu nhà ở tại các khu vực đô thị hiện hữu.

- Phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

**(2) Thị xã Duy Tiên:** với định hướng phát triển là vùng đô thị-sinh thái-công nghiệp đô thị-công nghiệp lớn của Tỉnh, quy mô dân số của địa phương đến năm 2030 dự kiến khoảng 262.000 người, dân số tăng thêm chủ yếu tập trung tại khu vực đô thị trung tâm và tại các khu công nghiệp; dự kiến đến 2030 nâng cấp từ đô thị loại IV lên thành đô thị loại III. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn như sau:

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng thị xã Duy Tiên.

- Đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư, 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.

- Đẩy mạnh chỉnh trang, cải tạo các khu nhà ở tại các khu vực đô thị hiện hữu.

- Phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Phát triển nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái khu du lịch.

**(3)** **Huyện Thanh Liêm** với định hướng phát triển đô thị công nghiệp, quy mô dân số của địa phương đến năm 2030 dự kiến khoảng 159.266 người; định hướng phát triển thành đô thị loại IV, phát triển thành thị xã trong giai đoạn sau năm 2030 với trung tâm đô thị tại khu vực thị trấn Tân Thanh và Phố Cà. Từ các cơ sở đó, định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn như sau:

- Đẩy mạnh chỉnh trang, cải tạo các khu nhà ở tại các khu vực đô thị hiện hữu.

- Phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Phát triển nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái khu du lịch, du lịch thể thao (tuyến du lịch: Ba Sao – Bái Đính – Tràng An,..).

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

**(4) Huyện Kim Bảng** Là khu vực phát triển kinh tế- xã hội trọng điểm phía Tây của tỉnh gắn với Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối phía Nam thủ đô Hà Nội và khu công nghiệp tập trung quy mô lớn của tỉnh, quy mô dân số của huyện dự kiến đến năm 2030 khoảng 150.000 người, định hướng nâng cấp một số đô thị (Thị trấn Quế, thị trấn Ba Sao) của huyện từ đô thị loại V lên thành đô thị loại IV. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn như sau:

- Tiếp tục cải tạo nâng cấp các khu nhà ở hiện hữu khu vực trung tâm, bảo đảm chỉnh trang đô thị, hoàn thiện đồng bộ hạ tầng.

- Phát triển các khu nhà ở, khu đô thị, thương mại, dịch vụ mới gắn với các khu dân cư hiện hữu; cải tạo, gắn với các hoạt động dịch vụ hậu cần cho các KCN, dịch vụ phục vụ các hoạt động du lịch & toàn đô thị.

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với Phát triển du lịch sinh thái - tâm linh; du lịch nghỉ dưỡng - sinh thái; du lịch sinh thái - khám phá; du lịch thể thao, giải trí; du lịch sinh thái sông nước, gắn với các tuyến du lịch liên vùng, các tuyến du lịch nội tỉnh (Khu du lịch quốc gia Tam Chúc, các điểm du lịch lịch sử, văn hóa, tâm linh (Chùa Bà Đanh, Ngũ Động Thi Sơn,…).

- Đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn theo mô hình tập trung.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

**(5) Huyện Lý Nhân:** với định hướngphát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp đa ngành; nằm trong chuỗi kết nối du lịch trọng điểm của tỉnh và vùng nam đồng bằng sông Hồng; Là trung tâm dịch vụ, thương mại, đầu mối giao thông phía Đông của tỉnh; vùng dân cư lâu đời, đậm nét văn hóa đồng bằng sông Hồng; Đến năm 2030, Quy mô dân số dự kiến khoảng 236.117 người; huyện Lý Nhân được định hướng nâng cấp thành đô thị loại IV trong tương lai. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn như sau:

- Tiếp tục cải tạo nâng cấp các khu nhà ở hiện hữu khu vực trung tâm, bảo đảm chỉnh trang đô thị, hoàn thiện đồng bộ hạ tầng.

- Phát triển các dự án nhà ở kết hợp phát triển kinh tế gắn với khai thác du lịch cảnh quan, du lịch văn hóa, du lịch trải nghiệm, đồng thời chú trọng cải tạo, bảo vệ hệ sinh thái ven sông Châu, bảo vệ di tích lịch sử kết hợp du lịch văn hóa trong đó hạt nhân là khu tưởng niệm Nam Cao, khu nhà Bá Kiến, làng Vũ Đại,...

- Phát triển, hình thành khu nhà ở, khu đô thị mới trong khu vực trung tâm (Thái Hà, Vĩnh Trụ) làm động lực phát triển cho vùng.

- Bước đầu phát triển các dự án nhà ở chung cư xã hội cho công nhân gắn với các khu công nghiệp trên địa bàn huyện.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

**(6) Huyện Bình Lục** Là huyện trọng tâm phát triển về công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn; thị trấn Bình Mỹ được định hướng nâng cấp thành đô thị loại IV trong tương lai.

- Tiếp tục cải tạo nâng cấp các khu nhà ở hiện hữu khu vực trung tâm, bảo đảm chỉnh trang đô thị, đồng bộ hạ tầng.

- Quy hoạch, phát triển các dự án nhà ở xã hội cho công nhân gắn với quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn huyện (Khu công nghiệp Bình Lục).

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới.

**4.3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở**

***4.3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị***

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển đô thị của tỉnh.

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số từng khu vực đô thị.

- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch cư đến các đô thị.

***4.3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng***

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.

***4.3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu***

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, tạo cảnh quan đô thị khang trang.

***4.3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội***

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, tạo lập, xác định rõ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án của từng giai đoạn 5 năm. Xác định khu vực trung tâm kinh tế (thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng) là khu vực động lực phát triển nhà ở. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng nhà ở của người dân, từng bước hình thành các khu đô thị đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ tiện ích công cộng kèm theo.

**4.4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở**

***4.4.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm***

Căn cứ dự báo tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030, chỉ tiêu diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 4.1: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030**

ĐVT: m2 sàn

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng năm 2020** | **Đến năm 2025** | **Đến năm 2030** |
|  | **Toàn tỉnh** | **22.439.255** | **30.126.971** | **45.253.054** |
| **1** | Khu vực đô thị | 7.957.442 | 16.775.583 | 34.011.888 |
| **2** | Khu vực nông thôn | 14.481.812 | 13.351.389 | 11.241.166 |

Như vậy, giai đoạn 2021-2025 tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 7.687.716 m2 sàn, giai đoạn 2026-2030 tăng thêm là 15.126.083 m2 sàn.

***4.4.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người***

Căn cứ mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hóa, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

**Bảng 4.2: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng năm 2020** | **Đến năm 2025** | **Đến năm 2030** |
|  | **Toàn tỉnh** | **26,0** | **30,3** | **34,4** |
| **1** | Khu vực đô thị | 33,2 | 36,5 | 38,5 |
| **2** | Khu vực nông thôn | 23,3 | 26,3 | 26,1 |

***4.4.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu***

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn tỉnh đến năm 2020, dự báo nhu cầu nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030; Căn cứ mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia[[9]](#footnote-9): chỉ tiêu tiện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 10 m2/người, đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 12 m2/người.

***4.4.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở***

- Căn cứ dự báo tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn;

- Căn cứ tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tái định cư);

- Căn cứ thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2020), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua;

Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 4.3. Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn toàn tỉnh**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **10.204** | **2.315.028** | **20.146** | **4.501.686** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 5.574 | 1.852.022 | 10.886 | 3.575.675 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 4.630 | 463.006 | 9.260 | 926.011 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **5.234** | **327.900** | **10.809** | **701.200** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **1.143** | **80.000** | **2.286** | **160.000** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 1.143 | 80.000 | 2.286 | 160.000 |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **4.091** | **247.900** | **8.523** | **541.200** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 645 | 41.092 | 1.479 | 118.566 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 3.447 | 206.808 | 7.044 | 422.634 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **70** | **5.095** | **127** | **6.330** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 70 | 5.095 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  | 127 | 6.330 |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **50.057** | **6.060.215** | **106.557** | **11.921.114** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 5.110 | 1.565.586 | 6.132 | 1.878.703 |
|  | Ngoài dự án | 44.946 | 4.494.629 | 100.424 | 10.042.410 |
| **Tổng cộng** | | **65.495** | **8.703.143** | **137.512** | **17.124.000** |

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025:

+ Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 2.315.028 m2 sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương khoảng 10.204 căn nhà xây dựng mới. Trong đó: dự kiến diện tích sàn hoàn thành từ các dự án đang triển khai thực hiện (đã chấp thuận chủ trương đầu tư) là 1.852.022 m2 sàn; diện tích sàn kêu gọi xây dựng mới khoảng 463.006 m2 sàn.

+ 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 cho người thu nhập thấp: 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 cho công nhân: phát triển tăng thêm được 247.900 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 4.091 căn nhà xây dựng mới. Trong đó, dự kiến diện tích sàn hoàn thành từ các dự án đang triển khai thực hiện (đã chấp thuận chủ trương đầu tư) là 41.092 m2 sàn, tương ứng khoảng 645 căn; diện tích sàn kêu gọi xây dựng mới khoảng 206.808 m2 sàn, tương ứng khoảng 3.447 căn.

Nhà ở cho sinh viên: phát triển tăng thêm được 5.095 m2 sàn tương đương 70 phòng tại Dự án xây dựng cơ sở đào tạo thực nghiệm trường đại học xây dựng tại tỉnh Hà Nam - Hợp phần 2: đầu tư xây dựng ký túc sá và giảng đường.

+ 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, trong đó diện tích nhà ở người dân xây dựng trong dự án là 1.565.586 m2 sàn, tương ứng khoảng 5.110 căn.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030:

+ Phấn đấu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 4.501.686 m2 sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương khoảng 25.895 căn nhà xây dựng mới. Trong đó: dự kiến diện tích sàn hoàn thành từ các dự án đang triển khai thực hiện (đã chấp thuận chủ trương đầu tư) là 3.575.675 m2 sàn; diện tích sàn kêu gọi xây dựng mới khoảng 926.011 m2 sàn.

+ 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 cho người thu nhập thấp: phát triển tăng thêm được 160.000 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.386 căn nhà xây dựng mới.

Nhà ở cho công nhân: phát triển tăng thêm được 541.200 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 8.523 căn nhà xây dựng mới. Trong đó, dự kiến diện tích sàn hoàn thành từ các dự án đang triển khai thực hiện (đã chấp thuận chủ trương đầu tư) là 118.566 m2 sàn, tương ứng khoảng 1.479 căn; diện tích sàn kêu gọi xây dựng mới khoảng 422.634 m2 sàn, tương ứng khoảng 7.044 căn.

Nhà ở cho sinh viên: phát triển tăng thêm được 6.330 m2 sàn tương đương 127 phòng tại cho sinh viên Trường cao đẳng Thủy Lợi Bắc Bộ.

+ 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, trong đó diện tích nhà ở người dân xây dựng trong dự án là 1.878.703 m2 sàn, tương ứng khoảng 6.132 căn.

**4.5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở**

\* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” x “Suất vốn đầu tư xây dựng”

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;

- Suất vốn đầu tư nhà ở: Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

**Bảng 4.4: Suất vốn đầu tư nhà ở**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Các loại nhà ở** | **Năm 2020** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| (triệu đồng) | (triệu đồng) | (triệu đồng) |
| 1 | Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư | 8,318 | 9,4 | 10,88 |
| 2 | Nhà ở xã hội |  | - | - |
|  | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 6,46 | 7,3 | 8,45 |
|  | Nhà ở cho công nhân | 5,43 | 6,1 | 7,10 |
|  | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 5,43 | 6,1 | 7,10 |
| 3 | Nhà ở tái định cư |  |  |  |
|  | Xây dựng nhà ở | 7,356 | 8,3 | 9,62 |
|  | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 8.450 | 8.872 | 9.316 |
| 4 | Nhà ở công vụ | 6,85 | 7,7 | 8,96 |
| 5 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | 6,85 | 7,7 | 8,96 |

*(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2020 và trượt giá 5%/năm)*

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

**Bảng 4.5: Mô tả công trình điển hình**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Mô tả công trình điển hình** |
| 1 | Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư | Khoảng 20% nhà chung cư 15-25 tầng; 80% nhà liền kề biệt thự 4-5 tầng |
| 2 | Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp | Nhà chung cư 5-7 tầng không có tầng hầm |
| 3 | Nhà ở công nhân | Nhà chung cư <5 tầng không có tầng hầm |
| 4 | Nhà ở sinh viên | Nhà chung cư <5 tầng không có tầng hầm |
| 5 | Nhà ở tái định cư | Nhà liền kề |
| 6 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng Ngoài dự án | Nhà từ 1 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCTđổ tại chỗ |

\* Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh bao gồm:

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v..;

- Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình;

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v.., và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (hỗ trợ này chỉ áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên).

*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.

**Bảng 4.6. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2021-2025**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **2.315.028** | **9,40** | **-** | **-** | **21.761** | **-** | **21.761** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **327.900** |  | **-** | **-** | **2.127** | **-** | **2.127** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 80.000 | 7,3 |  |  | 584 |  | **584** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 247.900 | 6,1 |  |  | 1.512 |  | **1.512** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 5.095 | 6,1 |  |  | 31 |  | **31** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **6.060.215** | **7,74** |  |  |  | **46.898** | **46.898** |
| **Tổng cộng** | | **8.703.143** |  | **0** | **0** | **23.889** | **46.898** | **70.786** |

**Bảng 4.7. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2026-2030**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **4.501.686** | **10,88** | **-** | **-** | **48.971** | **-** | **48.971** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **701.200** |  | **-** | **-** | **5.240** | **-** | **5.240** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 160.000 | 8,45 |  |  | 1.352 |  | 1.352 |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 541.200 | 7,10 |  |  | 3.843 |  | 3.843 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 6.330 | 7,10 |  |  | 45 |  | 45 |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **11.921.114** | **8,96** |  |  |  | **106.794** | **106.794** |
| **Tổng cộng** | | **17.124.000** |  | **0** | **0** | **54.211** | **106.794** | **161.005** |

**4.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở**

Căn cứ nhu cầu diện tích tăng thêm của các loại nhà ở và vị trí kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, dự kiến quỹ đất phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

**Bảng 4.8. Quỹ đất dự kiến phát triển các loại hình nhà ở đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **2.315.028** | **321,53** | **4.501.686** | **625,23** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **327.900** | **23,74** | **701.200** | **50,48** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | 80.000 | 5,71 | 160.000 | 11,43 |
| 2 | Nhà ở công nhân | 247.900 | 17,71 | 541.200 | 38,66 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | 5.095 | 0,32 | 6.330 | 0,40 |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **6.060.215** |  | **11.921.114** |  |
| **ỔNG CỘNG TOÀN TỈNH** | | **8.703.143** | **345,27** | **17.124.000** | **675,72** |

**4.7. Mục tiêu phát triển nhà ở**

***4.7.1. 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.

***4.7.2. 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,* *khu đô thị, khu dân cư*

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*

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

***4.7.3. 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*

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

**4.8. Điều chỉnh các giải pháp thực hiện**

***4.8.1. Giải pháp chung***

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ của tỉnh.

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

***4.8.2. 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 và 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.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên,… ), UBND tỉnh nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- 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 (thành phó Phủ Lý), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp (thị xã Duy Tiên, huyện Kim Bảng) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn. 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 bằng nguồn vốn ngân sách.

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. 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.

- Quy định cụ thể những khu vực đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai.

***4.8.3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở***

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị.

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các công trình 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.

- 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, các khu đô thị mới, đặc biệt nhà ở xã hội.

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn.

- 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.

***4.8.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội***

*a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị*

- Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

- Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; 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.

- Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở xã hội, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phấn đấu từ năm 2026 trở đi, tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

*-*Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương.

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gần với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

*b) Đối với đối tượng người có công cách mạng*

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

*c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn*

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

*d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng*

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

*e) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở*

- 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.

- 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 của mình.

- 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.

***4.8.5. Các nhóm giải pháp khác***

*a) Hoàn thiện thể chế, chính sách và nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở*

- Về hoàn thiện thể chế, chính sách:

+ Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

+ Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Về nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước:

+ Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy về quản lý nhà ở các cấp trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó, tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các huyện đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

+ Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo UBND các huyện, lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo UBND các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

*b) Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở*

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

*c) Giải pháp tuyên truyền, vận động*

- Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và tiếp cận với cuộc sống đô thị, góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham khảo trong việc xây dựng nhà ở, đảm bảo thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ thu nhập thấp khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

*d) Giải pháp về quy hoạch kiến trúc*

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, trong đó xác định địa bàn các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; quy định về quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho khu vực mới phát triển, các khu vực bảo tồn để cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị. Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

+ Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương, đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên.

+ Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án (thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên), tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở. Tiến hành lập quy hoạch phân khu, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương để thực hiện trong giai đoạn 2021 - 2025.

+ Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

+ Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp như thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên.

+ Việc đầu tư xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê do dân tự đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng, thực hiện cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về kiến trúc nhà ở:

+ Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền; có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

+ Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD).

*e) 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.

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để 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; khuyến khích nghiên cứu và sản xuất vật liệu xây dựng mới trong xây dựng nhà ở trên địa bàn, đặc biệt cần có cơ chế bắt buộc đối với các công trình xây dựng mới về sử dụng vật liệu không nung trong xây dựng, tiết kiệm đất, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.

- Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

**CHƯƠNG** **V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh 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 của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

**5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành**

***5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng***

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, thị xã trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh và của sở.

***5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường***

Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt;

Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

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

***5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư***

Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm;

Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt.

***5.2.4. Sở Tài chính***

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước;

Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá;

Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới;

Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

***5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội***

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, tỉnh, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ;

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

***5.2.6. Sở Nội vụ***

Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ban ngành, UBND cấp huyện trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

***5.2.7. Sở Giao thông - Vận tải***

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

***5.2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh***

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

***5.2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh***

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

**5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể**

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

**5.4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2030 được điều chỉnh. Tuy nhiên, trên cơ sở đánh giá tình hình triển khai thực tế chương trình phát triển nhà trong năm 2020 cùng với những kết quả đạt được và những tồn tại, trong Chương trình điều chỉnh đề xuất một vài dự báo mới về một số chỉ tiêu đã được xác định trong chương trình, kế hoạch cũ để phù hợp với thực tế và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng triển khai giai đoạn đến năm 2030.

Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà. Theo đó là căn cứ triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2022-2027 để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho từng năm, từng địa phương.

# PHỤ LỤC

**PHỤ LỤC 1. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TẠI CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH NĂM 2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Dân số** | **Tổng số căn nhà** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Tổng diện tích nhà ở** | **Chất lượng nhà ở\*** | | | |
| **Kiên cố và bán kiên cố** | | **Thiếu kiên cố và đơn sơ** | |
| **Số căn** | **Diện tích (m2)** | **Số căn** | **Diện tích (m2)** |
| **Toàn tỉnh** | | **861.832** | **310.012** | **26,04** | **22.439.255** | **309.806** | **22.424.351** | **206** | **14.904** |
| Khu vực đô thị | | 239.682 | 78.188 | 33,2 | 7.957.442 | 78.172 | 7.955.851 | 16 | 1.591 |
| Khu vực nông thôn | | 622.150 | 231.824 | 23,3 | 14.481.812 | 231.634 | 14.469.926 | 190 | 11.886 |
| 1 | TP. Phủ Lý | 161.350 | 56.004 | 32,06 | 5.173.365 | 55.981 | 5.171.296 | 22 | 2.069 |
| 2 | Thị xã Duy Tiên | 140.286 | 67.252 | 25,66 | 3.599.940 | 67.158 | 3.594.900 | 94 | 5.040 |
| 3 | Huyện Kim Bảng | 126.814 | 41.801 | 26,29 | 3.333.617 | 41.780 | 3.331.950 | 21 | 1.667 |
| 4 | Huyện Thanh Liêm | 119.340 | 41.929 | 25,20 | 3.007.368 | 41.904 | 3.005.564 | 25 | 1.804 |
| 5 | Huyện Bình Lục | 133.162 | 45.377 | 24,68 | 3.285.860 | 45.345 | 3.283.560 | 32 | 2.300 |
| 6 | Huyện Lý Nhân | 180.880 | 57.650 | 22,33 | 4.039.105 | 57.638 | 4.037.082 | 12 | 2.023 |

**PHỤ LỤC 2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN 2014-2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Địa điểm** | **Chủ đầu tư** | **Quy mô đất** | **Các lô đất người dân tự xây dựng nhà ở (\*)** | | **Nhà ở riêng lẻ (\*\*)** | | **Nhà chung cư** | | **Tổng cộng** | |
| **Số lô nền** | **Diện tích sàn (m²)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** |
| **Toàn tỉnh** | | **47,0** |  | **777,1** | **19.044** | **6.082.822** | **397** | **83.115** | **1.000** | **96.408** | **20.441** | **6.262.345** |
| **I** | **TP. Phủ Lý** | **29** |  | **304,65** | **8.461** | **2.796.330** | **60** | **18.452** | **1.000** | **96.408** | **9.521** | **2.911.189** |
| 1 | Khu nhà ở cho cán bộ, bác sỹ Bệnh viện Bạch Mai | Xã Đinh Xá, Liêm Tuyền | Bệnh viện Bạch Mai | 47,62 | 531 | 264.860 |  |  | 1.000 | 96.408 | 1.531 | 361.268 |
| 2 | HTKT Khu nhà ở cho cán bộ, bác sỹ công nhân Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức | Phường Liêm Chính | Bệnh viện Việt Đức | 5,35 | 178 | 102.294 |  |  |  |  | 178 | 102.294 |
| 3 | Phân kỳ II (Khu phía Nam)Khu ĐTM River Silk City | xã Liêm Tuyền, P. Liêm Chính | Công ty CP đầu tư C. E .O | 31,15 | 874 | 300.068 |  |  |  |  | 874 | 300.068 |
| 4 | Khu Dịch vụ, thương mại, nhà ở thôn Phú Cường, xã Thanh Sơn (nay là phường Lê Hồng Phong, TP Phủ Lý) | P. Lê Hồng Phong | Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam | 3,5 | 162 | 44.838 |  |  |  |  | 162 | 44.838 |
| 5 | Chỉnh trang hạ tầng xung quanh Hồ vực Kiếu, thành phố Phủ Lý | Phường Liêm Chính | Công ty TNHH Thắng Lợi Thanh Liêm | 3,07 | 79 | 44.209 |  |  |  |  | 79 | 44.209 |
| 6 | ĐTXD 02 tuyến đường kết nối KĐT Liêm Chính với QL21A, kênh chính Tây và hạ tầng kỹ thuật hai bên đường tại xã Liêm Chung, thành phố Phủ Lý | Phường Liêm Chính, xã Liêm Chung | Công ty TNHH xây dựng Tùng Phát | 8,77 | 382 | 127.684 |  |  |  |  | 382 | 127.684 |
| 7 | Khu thương mại, dịch vụ, nhà ở đô thị và nhà ở công nhân Happytex, thành phố Phủ Lý | Phường Lê Hồng Phong | Công ty cổ phần liên doanh Vạn Hải Lý-Happytex | 1,42 | 58 | 17.231 | 6 | 1.562 |  |  | 64 | 18.793 |
| 8 | Khu nhà ở Thôn Khê Lôi | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt | Xã Liêm Tiết | 1,85 | 124 | 41.328 |  |  |  |  | 124 | 41.328 |
| 9 | Khu đô thị mới Nam Châu Giang | Phường Liêm Chính | Công ty TNHH Minh Khôi | 20,88 | 220 | 19.800 |  |  |  |  | 220 | 19.800 |
| 10 | Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo | Phường Liêm Chính, Thanh Châu, Trần Hưng Đạo | Công ty CP Hưng Hòa | 12,34 | 183 | 42.945 |  |  |  |  | 183 | 42.945 |
| 11 | Khu đô thị mới Châu Sơn (Nam Lê Chân) | phường Châu Sơn | Tổng công ty đầu tư phát triể nhà và đô thị HUD | 36,44 | 1.036 | 200.251 | 37 | 6.490 |  |  | 1.073 | 206.741 |
| 12 | Khu TTTM, khu nhà ở kết hợp vui chơi giải trí | phường Châu Sơn | Công ty CP đầu tư địa ốc Sunrise | 3,07 | 103 | 30.366 |  |  |  |  | 103 | 30.366 |
| 13 | Khu nhà ở thuộc KĐT Liêm Chính | Phường Liêm Chính- Phủ Lý | Cty CP môi trường đô thị Hà Nam | 8,59 | 505 | 101.037 |  |  |  |  | 505 | 101.037 |
| 14 | Dự án khu hồ Vân Sơn | Phường Lê Hồng Phong | LD Công ty CP môi trường đô thị  và Công ty dệt Hà Nam | 5,92 | 139 | 43.860 |  |  |  |  | 139 | 43.860 |
| 15 | Khu nhà ở bờ đông sông Đáy | Phường Thanh Châu-Phủ Lý | Công ty TNHH Tài Tâm | 13,91 | 65 | 12.963 |  |  |  |  | 65 | 12.963 |
| 16 | Khu nhà ở Sunrise Liêm Chính | Phường Liêm Chính-Phủ Lý | Công ty CP đầu tư địa ốc Sunrise | 1,85 | 92 | 38.336 |  |  |  |  | 92 | 38.336 |
| 17 | Khu hồ A1 Xây dựng HTKT khu hồ A1(giáp Bệnh viện Lao) và tuyến đường nối từ đường THĐ với đường 42m thuộc QH KĐT Liêm Chính | Phường Liêm Chính-Phủ Lý | LD công ty CP xây dựng dầu khí Idico – Công ty TNHH xây dựng Tùng Phát | 7,77 | 206 | 77.873 |  |  |  |  | 206 | 77.873 |
| 18 | Khu đô thị Liêm Chính | Phường Liêm Chính, xã Liêm Chung-Phủ Lý | Liên danh 12345 (Công ty cổ phần xây lắp làm đại diện) | 27,67 | 1.134 | 427.803 |  |  |  |  | 1.134 | 427.803 |
| 19 | Khu đô thị River Silk city (Phân kỳ I) | Phường Liêm Chính-Phủ Lý | Cty CP đầu tư CEO | 4,74 | 195 | 94.452 |  |  |  |  | 195 | 94.452 |
| 20 | Khu nhà ở 3,3 ha thuộc khu đô thị mới Nam Trần Hưng Đạo, TP Phủ Lý (Khu nhà ở Tây phố Yết Kiêu) | Phường Thanh Châu-Phủ Lý | Tập đoàn Hải Lý | 3,48 | 185 | 78.365 |  |  |  |  | 185 | 78.365 |
| 21 | Khu dân cư Thanh Sơn | Phường Lê Hồng Phong-Phủ Lý | Cty TNHH XD và PT Thiên Trường | 3,00 | 155 | 57.912 |  |  |  |  | 155 | 57.912 |
| 22 | Khu nhà ở thấp tầng Tiến Lộc | Phường Lê Hồng Phong-Phủ Lý | Tập đoàn Tiến Lộc | 6,16 | 315 | 125.617 |  |  |  |  | 315 | 125.617 |
| 23 | Khu đât giáp kè sông Đáy thuộc thôn 1 Phù Vân | Xã Phù Vân-Phủ Lý | Cty TNHH XD Tùng Phát | 2,37 | 136 | 52.716 |  |  |  |  | 136 | 52.716 |
| 24 | Khu đô thị sinh thái và DVTM Lam Hạ | Phường Lam Hạ | Công ty CP Phương Bắc | 27,61 | 633 | 282.784 | 17 | 10.400 |  |  | 650 | 293.183 |
| 25 | Khu đô thị bờ Tây sông Đáy | Phường Lê Hồng Phong-Phủ Lý | Công ty CP tập đoàn XD HJC | 9,47 | 408 | 81.639 |  |  |  |  | 408 | 81.639 |
| 26 | Khu nhà ở ĐVO2, KĐT Bắc Châu Giang | Phường Lam Hạ | Công ty Minh Anh | 2,83 | 125 | 25.029 |  |  |  |  | 125 | 25.029 |
| 27 | Khu nhà ở thương mại Hồng Phú Square tại lô RMDV 5A+5B thuộc dự án Đông Đáy II | Phường Thanh Châu | Tập đoàn Tiến Lộc | 2,02 | 63 | 25.148 |  |  |  |  | 63 | 25.148 |
| 28 | HTKT Khu đất tại thôn Hồng Phú và thôn Bầu Cừu, xã Thanh Châu (Dự án BT) | Phường Thanh Châu | Công ty cổ phần Vĩnh Thịnh | 0,59 | 58 | 11.683 |  |  |  |  | 58 | 11.683 |
| 29 | TTTM&DV tổng hợp, văn phòng cho thuê, nhà liền kề và một số nhà vườn | Công ty CP ĐT XD XNK Thăng Long | P. Châu Sơn | 1,19 | 116 | 23.240 |  |  |  |  | 116 | 23.240 |
| **II** | **Thị xã Duy Tiên** | **7** |  | **132,04** | **4.732** | **1.258.213** | **337** | **64.663** | **-** | **-** | **5.069** | **1.322.876** |
| 1 | Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên | Xã Hoàng Đông | Công ty Cổ phần TMXD Phú Minh | 10,74 | 337 | 161.514 |  |  |  |  | 337 | 161.514 |
| 2 | Dự án TTTM, VP kết hợp nhà ở phục vụ công nhân KCN Đồng Văn | Công ty cổ phần giống cây trồng TW | phườngVăn- Duy Tiên | 1,29 | 40 | 6.661 |  |  |  |  | 40 | 6.661 |
| 3 | Khu đô thị mới Đồng Văn | Công ty cổ phần hỗ trợ Phát triển công nghệ DETECH TSC | phườngVăn- Duy Tiên | 11,54 | 621 | 155.181 |  |  |  |  | 621 | 155.181 |
| 4 | Khu dân cư CCN Hoàng Đông | Công ty Cổ phần Hà Hoa Tiên | phường Hòang Đông- Duy Tiên | 17,51 |  |  | 337 | 64.663 |  |  | 337 | 64.663 |
| 5 | Khu đô thị mới dọc QL.38 (KĐT Hòa Mạc) | Cty cổ phần Thành Mỹ | Xã Trác Văn, thị trấn Hòa Mạc-Duy Tiên | 23,12 | 1.292 | 322.989 |  |  |  |  | 1.292 | 322.989 |
| 6 | Khu sân vận động trung tâm TT Đồng Văn | Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội | thị trấn Đồng Văn | 10,44 | 439 | 122.223 |  |  |  |  | 439 | 122.223 |
| 7 | Khu đô thị Đồng Văn Xanh | Cty TNHH Nam Sơn | xã Duy Minh, Duy Hải-Duy Tiên; xã Nhật Tựu-Kim Bảng | 57,41 | 2.003 | 489.646 |  |  |  |  | 2.003 | 489.646 |
| **III** | **Huyện Kim Bảng** | **3** |  | **65,99** | **1.523** | **436.072** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.523** | **436.072** |
| 1 | Khu nhà ở Trung Đông tại xã Nhật Tân, huyện Kim Bảng | Xã Nhật Tân | Công ty CP đầu tư xây dựng Trung Đông | 39,37 | 717 | 146.302 |  |  |  |  | 717 | 146.302 |
| 2 | Khu nhà ở đô thị tại xã Đại Cương | Xã Đại Cương | Công ty CP XD và PT HTKT | 12,42 | 306 | 104.664 |  |  |  |  | 306 | 104.664 |
| 3 | Khu dân cư thương mại và chợ Nhật Tân | Xã Nhật Tân | Công ty CP Đầu tư Tây Bắc | 14,2 | 500 | 185.107 |  |  |  |  | 500 | 185.107 |
| **IV** | **Huyện Thanh Liêm** | **2** |  | **100,35** | **1.234** | **397.947** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1.234** | **397.947** |
| 1 | Khu đô thị Hưng Hòa Thanh Phong | xã Thanh Phong | Công ty cổ phần Hưng Hòa | 43,5 | 925 | 294.139 |  |  |  |  | 925 | 294.139 |
| 2 | Điểm du lịch làng nghề và khu dân cư xã Thanh Hà | xã Thanh Hà | Công ty TNHH Hợp Tiến | 56,85 | 309 | 103.808 |  |  |  |  | 309 | 103.808 |
| **V** | **Huyện Bình Lục** | **1** |  | **89,3** | **872** | **458.335** | **-** | **-** | **-** | **-** | **872** | **458.335** |
| 1 | Khu nhà ở phía Tây thị trấn Bình Mỹ | Thị trấn Bình Mỹ, xã An Mỹ | Công ty TNHH Hải Vượng | 89,3 | 872 | 458.335 |  |  |  |  | 872 | 458.335 |
| **Vi** | **Huyện Lý Nhân** | **5** |  | **84,73** | **2.223** | **735.924** | **-** | **-** | **-** | **-** | **2.223** | **735.924** |
| 1 | Khu dân cư Bắc Lý | xã Bắc Lý | Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Mạnh Hùng | 31,93 | 620 | 277.041 |  |  |  |  | 620 | 277.041 |
| 2 | Khu nhà ở và thương mại tại thị trấn Vĩnh Trụ, huyện Lý Nhân | thị trấn Vĩnh trụ | Công ty TNHH Đông Châu Giang (Công ty CP Đầu tư Tây Bắc) | 9,07 | 300 | 113.187 |  |  |  |  | 300 | 113.187 |
| 3 | Khu nhà ở phía Đông thị trấn Vĩnh Trụ, huyện Lý Nhân | thị trấn Vĩnh trụ | Công ty TNHH Hà Phương | 38,21 | 904 | 246.009 |  |  |  |  | 904 | 246.009 |
| 4 | Khu đô thị sông Châu | thị trấn Vĩnh trụ | Công ty CP Sông Châu | 3,71 | 251 | 62.852 |  |  |  |  | 251 | 62.852 |
| 5 | Khu Sống Châu Hà Thần | thị trấn Vĩnh trụ | Cty CP Châu Giang | 1,80 | 147 | 36.835 |  |  |  |  | 147 | 36.835 |

**PHỤ LỤC 3. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN 2014-2020**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Địa điểm** | **Chủ đầu tư** | **Quy mô (ha)** | **Các lô đất người dân tự xây dựng nhà ở (\*)** | | **Nhà ở riêng lẻ (\*\*)** | | **Nhà chung cư** | | **Tổng cộng** | |
| **Số lô nền** | **Diện tích sàn (m²)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** |
| **Toàn tỉnh** | |  |  | **8,31** | **6** | **1.562** | **-** | **-** | **968** | **46.905** | **974** | **48.467** |
| Nhà ở cho người thu nhập thấp | |  |  | 1,14 | - | - | - | - | 372 | 12.271 | 372 | 12.271 |
| Nhà ở công nhân | |  |  | 7,17 | 6,00 | 1.562,00 | - | - | 596 | 34.634 | 602 | 36.196 |
| **1** | **TP. Phủ Lý** |  |  | **2,84** | **6** | **1.562** | **-** | **-** | **-** | **-** | **6** | **1.562** |
| *Nhà ở cho người thu nhập thấp* | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Nhà ở công nhân* | |  |  | *2,84* | *6* | *1.562* | *-* | *-* | *-* | *-* | *6* | *1.562* |
|  | Khu thương mại, dịch vụ, nhà ở đô thị và nhà ở công nhân Happytex, thành phố Phủ Lý | Phường Lê Hồng Phong | Công ty cổ phần liên doanh Vạn Hải Lý-Happytex | 2,84 | 6 | 1.562 |  |  |  |  | 6 | 1.562 |
| **2** | **Thị xã Duy Tiên** |  |  | **5,47** | **-** | **-** | **-** | **-** | **968** | **46.905** | **968** | **46.905** |
| *Nhà ở cho người thu nhập thấp* | |  |  | *1,1* | *-* | *-* | *-* | *-* | *372* | *12.271* | *372* | *12.271* |
|  | Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh | Liên danh Công ty CP doanh nghiệp Hà Nam và Công ty TNHH Thi Sơn | Khu đô thị Đồng Văn Xanh | 1,14 |  |  |  |  | 372 | 12.271 | 372 | 12.271 |
| *Nhà ở công nhân* | |  |  | *4,3* | *-* | *-* | *-* | *-* | *596* | *34.634* | *596* | *34.634* |
|  | Dự án nhà ở xã hội thuộc Trung tâm TM, VP kết hợp nhà ở phục vụ công nhân KCN Đồng Văn | Cty CP đầu tư xây dựng và dịch vụ nhà Việt Nam | phường Đồng Văn | 0,38 |  |  |  |  | 144 | 3.233 | 144 | 3.233 |
|  | Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu nhà ở công nhân phục vụ KCN Đồng Văn | Tổng liên đoàn lao động VN | phường Đồng Văn | 2,32 |  |  |  |  | 285 | 23.269 | 285 | 23.269 |
|  | Dự án ký túc xá Công ty Honda Việt Nam giai đoạn 1 |  | KCN Đồng Văn 1 | 1,63 |  |  |  |  | 167 | 8.132 | 167 | 8.132 |
| **4** | **Huyện Thanh Liêm** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **-** | **-** |
| **5** | **Huyện Bình Lục** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **-** | **-** |
| **6** | **Huyện Lý Nhân** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **-** | **-** |

**PHỤ LỤC 4. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN 2014-2020**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Tên dự án** | **Địa điểm** | **Tổng diện tích** | **Đất TĐC** |
| **(m2)** | **(m2)** |
| **I** | **Thành phố Phủ Lý** |  | **133.526,6** | **44.563,5** |
| 1 | Khu TĐC phục vụ GPMB vị trí đã có quy hoạch khu vực giữa đường vành đai thành phố nhánh N2 và đường gom đường cao tốc Cầu Giẽ - Nình Bình trên địa bàn phường Liêm Chính | phường Liêm Chính, | 8.340,2 | 4.695,0 |
| 2 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD công trình QL1 đoạn tránh TP.Phủ Lý, thuộc địa bàn phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý (vị trí 2) | phường Lê Hồng Phong | 1.621,0 | 1.090,0 |
| 3 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD Nhà lưu niệm đồng chí Lương Khánh Thiện và GPMB (GĐ 2) thuộc Khu đền thờ các AHLS và di tích lịch sử văn hóa tỉnh (Vị trí 2) | phường Lam Hạ | 2.375,0 | 1.843,9 |
| 4 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD Nhà lưu niệm đồng chí Lương Khánh Thiện và GPMB (GĐ 2) thuộc Khu đền thờ các AHLS và di tích lịch sử văn hóa tỉnh (Vị trí 1) | phường Lam Hạ | 15.787,0 | 7.125,0 |
| 5 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng đường Lê Công Thanh GĐ3 | Xã Tiên Tân | 9.267,0 | 3.165,0 |
| 6 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD công trình QL1 đoạn tránh TP.Phủ Lý, thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý | phường Lê Hồng Phong | 166,0 | 166,0 |
| 7 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án cầu vượt đường sắt Bắc Nam với QL21 và khu đấu giá QSDĐ thuộc địa bàn xã Liêm Chung, phường Liêm Chính, TP.Phủ Lý | xã Liêm Chung, phường Liêm Chính | 90.532,6 | 24.275,1 |
| 8 | Khu TĐC phuc vụ GPMB dự án ĐTXD khu nhà ở cán bộ, bác sỹ bệnh viện Bạch Mai tại địa bàn xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý | xã Liêm Tiết | 5.437,8 | 2.203,5 |
| **II** | **Thị xã Duy Tiên** |  | **41.566,5** | **15.001,9** |
| 1 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD QL38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng xã Yên Bắc | xã Yên Bắc | 9.699,3 | 3.108,9 |
| 2 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD QL38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng xã Châu Giang (Vị trí 1,2) | xã Châu Giang | 13.661,2 | 5.867,0 |
| 3 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD cầu Phú Tiên vượt sông Nông Giang nối hai huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội với huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | xã Yên Bắc | 714,0 | 652,0 |
| 4 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng đường Lê Công Thanh GĐ3 | Phường Hoàng Đông | 10.210,0 | 3.714,0 |
| 5 | TĐC phục vụ GPMB thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường từ QL38 đến QL21B dọc phía Tây đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình | Tiên Nội, Tiên Ngoại |  | 1.440,0 |
| 6 | TĐC DA Cải tạo, nâng cấp đường ĐT492 đoạn Km0-Km12 và nhánh nối từ ĐT492 đến bến xe Hòa Mạc-QL38 tại địa bàn huyện Duy Tiên | Chuyên Ngoại |  | 220,0 |
| **III** | **Huyện Lý Nhân** |  | **84.892,7** | **24.422,4** |
| 1 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại xã Công Lý | xã Công Lý | 12.553,0 | 7.983,0 |
| 2 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại xã Chân Lý | xã Chân Lý | 22.506,0 | 13.586,0 |
| 3 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại xã Đức Lý (vị trí 1) | xã Đức Lý | 25.900,0 |  |
| 4 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp hạ tầng du lịch di tích lịch sử văn hóa Quốc gia Đền Trần Thương tại xã Nhân Đạo, huyện Lý Nhân | xã Nhân Đạo | 23.933,7 | 2.853,4 |
| **IV** | **Huyện Kim Bảng** |  | **167.328,3** | **58.174,7** |
| 1 | Khu TĐC kết hợp đấu giá QSDĐ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án ĐTXD công trình QL1 đoạn tránh thành phố Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1 đoạn Km215+775 đến Km235+885 thuộc địa bàn xã Thi sơn | xã Thi Sơn | 3.095,6 | 2.193,1 |
| 2 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD công trình QL1 đoạn tránh TP.Phủ Lý và tăng cường mặt đường QL1A tại xã Văn Xá | xã Văn Xá | 9.669,5 | 5.869,4 |
| 3 | Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng hạng mục tuyến đường T3 từ QL1A vào Khu du lịch Tam Chúc thuộc dự án ĐTXD công trình HTKT Khu du lịch Tam Chúc tại địa bàn xã Hoàng Tây, huyện Kim Bảng - vị trí 1 | xã Hoàng Tây | 11.700,0 |  |
| 4 | Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng hạng mục tuyến đường T3 từ QL1A vào Khu du lịch Tam Chúc thuộc dự án ĐTXD công trình HTKT Khu du lịch Tam Chúc tại địa bàn xã Hoàng Tây, huyện Kim Bảng - vị trí 2 | xã Hoàng Tây | 27.136,6 | 11.322,2 |
| 5 | Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng hạng mục tuyến đường T3 từ QL1A vào Khu du lịch Tam Chúc thuộc dự án ĐTXD công trình HTKT Khu du lịch Tam Chúc tại địa bàn xã Ngọc Sơn, huyện Kim Bảng | xã Ngọc Sơn | 17.152,2 | 7.184,0 |
| 6 | Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng hạng mục tuyến đường T3 từ QL1A vào Khu du lịch Tam Chúc thuộc dự án ĐTXD công trình HTKT Khu du lịch Tam Chúc tại địa bàn xã Đồng Hóa, huyện Kim Bảng | xã Đồng Hóa | 21.432,2 | 12.926,0 |
| 7 | Khu TĐ các dự án trên địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng | TT Ba Sao | 14.747,0 | 7.145,0 |
| 8 | Khu tái định cư cho các hộ làng Phong, thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng | TT Ba Sao | 50.659,7 | 5.760,0 |
| 9 | Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng hạng mục tuyến đường T3 từ QL1A vào Khu du lịch Tam Chúc thuộc dự án ĐTXD công trình HTKT Khu du lịch Tam Chúc tại địa bàn xã Hoàng Tây, huyện Kim Bảng - vị trí 1 | xã Hoàng Tây | 11.735,5 | 5.775,0 |
| **V** | **Huyện Thanh Liêm** |  | **14.921,4** | **7.650,5** |
| 1 | Khu TĐC phục vụ GPMB dự án ĐTXD công trình QL1 đoạn tránh TP.Phủ Lý, thuộc địa bàn thị trấn Kiện Khê | thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm | 4.664,4 | 2.804,5 |
| 2 | Khu TĐC phuục vụ GPMB dự án xây dựng dây chuyền 2 nhà máy xi măng Thành Thắng tại xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm | xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm | 10.257,0 | 4.846,0 |
| **VI** | **Huyện Bình Lục** |  | **21.466,7** | **11.888,4** |
| 1 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại vị trí xóm 2, xã Tràng An | xã Tràng An, huyện Bình Lục | 8.885,9 | 5.332,0 |
| 2 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại vị trí xóm 8, xã Tràng An | xã Tràng An, huyện Bình Lục | 10.619,3 | 5.597,0 |
| 3 | Khu TĐC phục vụ Dự án xây dựng tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình tại xã Bình Nghĩa | xã Bình Nghĩa, huyện Bình Lục | 1.961,6 | 959,4 |
| **Tổng cộng** | |  | **463.702,3** | **161.701,4** |

**PHỤ LỤC 5. NHU CẦU NHÀ Ở TOÀN TỈNH ĐẾN NĂM 2025, 2030**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng 2020** | | | | **Đến năm 2025** | | | **Đến năm 2030** | | |
| **Dân số (người)** | **Tổng số căn nhà** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** | **Dân số (người)** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** | **Dân số (người)** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** |
| **Toàn tỉnh** | | **861.832** | **310.012** | **26,0** | **22.439.255** | **994.816** | **30,3** | **30.126.971** | **1.314.832** | **34,4** | **45.253.054** |
| Khu vực đô thị | | 239.682 | 78.188 | 33,2 | 7.957.442 | 459.605 | 36,5 | 16.775.583 | 883.426 | 38,5 | 34.011.888 |
| Khu vực nông thôn | | 622.150 | 231.824 | 23,3 | 14.481.812 | 508.215 | 26,3 | 13.351.389 | 431.406 | 26,1 | 11.241.166 |
| 1 | UBND TP. Phủ Lý | 161.350 | 56.004 | 32,1 | 5.173.365 | 193.259 | 36,3 | 7.018.003 | 350.000 | 41,2 | 14.426.625 |
| 2 | UBND Thị xã Duy Tiên | 140.286 | 67.252 | 25,7 | 3.599.940 | 194.602 | 34,6 | 6.739.911 | 262.000 | 37,9 | 9.925.589 |
| 3 | UBND huyện Kim Bảng | 126.814 | 41.801 | 26,3 | 3.333.617 | 138.700 | 29,0 | 4.020.739 | 153.125 | 30,7 | 4.702.560 |
| 4 | UBND huyện Thanh Liêm | 119.340 | 41.929 | 25,2 | 3.007.368 | 130.900 | 28,1 | 3.675.644 | 159.266 | 31,5 | 5.016.410 |
| 5 | UBND huyện Bình Lục | 133.162 | 45.377 | 24,7 | 3.285.860 | 143.291 | 27,0 | 3.871.411 | 154.324 | 28,5 | 4.392.903 |
| 6 | UBND huyện Lý Nhân | 180.880 | 57.650 | 22,3 | 4.039.105 | 194.064 | 24,7 | 4.801.263 | 236.117 | 28,8 | 6.788.968 |

**PHỤ LỤC 6. NHÀ Ở TẠI TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH**

**1. Thành phố Phủ Lý**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **3.732** | **957.171** | **9.460** | **2.001.280** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 2.621 | 846.074 | 4.924 | 1.547.728 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 1.111 | 111.096 | 4.536 | 453.552 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **777** | **53.482** | **1.558** | **107.176** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **686** | **48.000** | **1.371** | **96.000** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 686 | 48.000 | 1.371 | 96.000 |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **91** | **5.482** | **186** | **11.176** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 91 | 5.482 | 186 | 11.176 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **0** | **0** | **127** | **6.330** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 |  |  |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  | 127 | 6.330 |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **5.879** | **1.077.633** | **56.910** | **6.278.728** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 2.380 | 727.797 | 2.856 | 873.357 |
|  | Ngoài dự án | 3.498 | 349.836 | 54.054 | 5.405.371 |
| **Tổng cộng** | | **10.387** | **2.088.286** | **67.927** | **8.387.184** |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **957.171** | **9,40** |  |  | **8.997** |  | **8.997** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **53.482** |  | **-** | **-** | **384** | **-** | **384** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 48.000 | 7,3 |  |  | 350 |  | **350** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 5.482 | 6,1 |  |  | 33 |  | **33** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **1.077.633** | **7,74** |  |  |  | **8.339** | **8.339** |
| **Tổng cộng** | | **2.088.286** |  | **0** | **0** | **9.381** | **8.339** | **17.721** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **2.001.280** | **10,88** |  |  | **21.770** |  | **21.770** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **107.176** |  | **-** | **-** | **935** | **-** | **935** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 96.000 | 8,45 |  |  | 811 |  | 811 |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 11.176 | 7,10 |  |  | 79 |  | 79 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 6.330 | 7,10 |  |  | 45 |  | 45 |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **6.278.728** | **8,96** |  |  |  | **56.248** | **56.248** |
| **Tổng cộng** | | **8.387.184** |  | **0** | **0** | **22.706** | **56.248** | **78.953** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **957.171** | **132,94** | **2.001.280** | **277,96** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **53.482** | **3,82** | **107.176** | **8,05** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | 48.000 | 3,43 | 96.000 | 6,86 |
| 2 | Nhà ở công nhân | 5.482 | 0,39 | 11.176 | 0,80 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | - | - | 6.330 | 0,40 |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **1.077.633** |  | **6.278.728** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **2.088.286** | **136,76** | **8.387.184** | **286,01** |

**2. Thị xã Duy Tiên**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | | | Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) | | **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **3.350** | **700.707** | **4.456** | **1.007.714** | |  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 1.459 | 511.597 | 2.506 | 812.688 | |  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 1.891 | 189.110 | 1.950 | 195.026 | | **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **2.124** | **133.939** | **4.039** | **260.653** | | 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **457** | **32.000** | **914** | **64.000** | |  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 | |  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 457 | 32.000 | 914 | 64.000 | | 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **1.667** | **101.939** | **3.124** | **196.653** | |  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 315 | 20.812 | 368 | 31.244 | |  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 1.352 | 81.127 | 2.757 | 165.409 | | 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **70** | **5.095** | **0** | **0** | |  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 70 | 5.095 |  |  | |  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  | | **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **25.161** | **2.720.067** | **20.933** | **2.338.088** | |  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 1.267 | 330.719 | 1.521 | 396.863 | |  | Ngoài dự án | 23.893 | 2.389.348 | 19.412 | 1.941.225 | | **Tổng cộng** | | **30.634** | **3.554.713** | **29.428** | **3.606.455** | |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **700.707** | **9,40** |  |  | **6.587** |  | **6.587** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **133.939** |  | **-** | **-** | **887** | **-** | **887** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 32.000 | 7,3 |  |  | 234 |  | **234** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 101.939 | 6,1 |  |  | 622 |  | **622** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 5.095 | 6,1 |  |  | 31 |  | **31** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **2.720.067** | **7,74** |  |  |  | **21.050** | **21.050** |
| **Tổng cộng** | | **3.554.713** |  | **0** | **0** | **7.473** | **21.050** | **28.523** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **1.007.714** | **10,88** |  |  | **10.962** |  | **10.962** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **260.653** |  | **-** | **-** | **1.937** | **-** | **1.937** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 64.000 | 8,45 |  |  | 541 |  | 541 |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 196.653 | 7,10 |  |  | 1.397 |  | 1.397 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 7,10 |  |  | - |  | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **2.338.088** | **8,96** |  |  |  | **20.946** | **20.946** |
| **Tổng cộng** | | **3.606.455** |  | **0** | **0** | **12.899** | **20.946** | **33.845** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **700.707** | **97,32** | **1.007.714** | **139,96** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **133.939** | **9,89** | **260.653** | **18,62** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | 32.000 | 2,29 | 64.000 | 4,57 |
| 2 | Nhà ở công nhân | 101.939 | 7,28 | 196.653 | 14,05 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | 5.095 | 0,32 | - | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **2.720.067** |  | **2.338.088** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **3.554.713** | **107,21** | **3.606.455** | **158,58** |

**3. Huyện Kim Bảng**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **969** | **196.035** | **1.138** | **298.309** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 555 | 154.652 | 720 | 256.568 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 414 | 41.383 | 417 | 41.741 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **2.157** | **129.911** | **4.837** | **310.849** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **2.157** | **129.911** | **4.837** | **310.849** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 330 | 20.280 | 1.112 | 87.323 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 1.827 | 109.631 | 3.725 | 223.526 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 |  |  |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **3.810** | **451.934** | **776** | **162.722** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 381 | 109.018 | 457 | 130.822 |
|  | Ngoài dự án | 3.429 | 342.916 | 319 | 31.900 |
| **Tổng cộng** | | **6.936** | **777.880** | **6.751** | **771.879** |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **196.035** | **9,40** |  |  | **1.843** |  | **1.843** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **129.911** |  | **-** | **-** | **792** | **-** | **792** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 7,3 |  |  | - |  | **-** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 129.911 | 6,1 |  |  | 792 |  | **792** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **451.934** | **7,74** |  |  |  | **3.497** | **3.497** |
| **Tổng cộng** | | **777.880** |  | **0** | **0** | **2.635** | **3.497** | **6.133** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **298.309** | **10,88** |  |  | **3.245** |  | **3.245** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **310.849** |  | **-** | **-** | **2.207** | **-** | **2.207** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 8,45 |  |  | - |  | - |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 310.849 | 7,10 |  |  | 2.207 |  | 2.207 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 7,10 |  |  | - |  | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **162.722** | **8,96** |  |  |  | **1.458** | **1.458** |
| **Tổng cộng** | | **771.879** |  | **0** | **0** | **5.453** | **1.458** | **6.910** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **196.035** | **27,23** | **298.309** | **41,43** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **129.911** | **9,28** | **310.849** | **22,20** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | - | - | - | - |
| 2 | Nhà ở công nhân | 129.911 | 9,28 | 310.849 | 22,20 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | - | - | - | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **451.934** |  | **162.722** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **777.880** | **36,51** | **771.879** | **63,64** |

**4. Huyện Thanh Liêm**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **754** | **188.730** | **1.668** | **454.497** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 352 | 148.482 | 847 | 372.416 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 402 | 40.248 | 821 | 82.081 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **85** | **5.087** | **95** | **5.723** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **85** | **5.087** | **95** | **5.723** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 85 | 5.087 | 95 | 5.723 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 |  |  |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **4.941** | **562.728** | **9.753** | **1.057.639** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 309 | 99.487 | 370 | 119.384 |
|  | Ngoài dự án | 4.632 | 463.241 | 9.383 | 938.255 |
| **Tổng cộng** | | **5.780** | **756.545** | **11.516** | **1.517.860** |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **188.730** | **9,40** |  |  | **1.774** |  | **1.774** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **5.087** |  | **-** | **-** | **1** | **-** | **1** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 7,3 |  |  | - |  | **-** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 85 | 6,1 |  |  | 1 |  | **1** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **562.728** | **7,74** |  |  |  | **4.355** | **4.355** |
| **Tổng cộng** | | **756.545** |  | **0** | **0** | **1.775** | **4.355** | **6.129** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **454.497** | **10,88** |  |  | **4.944** |  | **4.944** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **5.723** |  | **-** | **-** | **41** | **-** | **41** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 8,45 |  |  | - |  | - |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 5.723 | 7,10 |  |  | 41 |  | 41 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 7,10 |  |  | - |  | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **1.057.639** | **8,96** |  |  |  | **9.475** | **9.475** |
| **Tổng cộng** | | **1.517.860** |  | **0** | **0** | **4.985** | **9.475** | **14.460** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **188.730** | **26,21** | **454.497** | **63,12** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **5.087** | **0,01** | **5.723** | **0,41** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | - | - | - | - |
| 2 | Nhà ở công nhân | 85 | 0,01 | 5.723 | 0,41 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | - | - | - | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **562.728** |  | **1.057.639** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **756.545** | **26,22** | **1.517.860** | **63,53** |

**5. Huyện Bình Lục**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **550** | **107.222** | **964** | **259.385** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 197 | 71.956 | 645 | 227.459 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 353 | 35.266 | 319 | 31.926 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **0** | **0** | **94** | **5.622** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **0** | **0** | **94** | **5.622** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 0 | 0 | 94 | 5.622 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 |  |  |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **4.629** | **555.671** | **2.140** | **325.367** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 218 | 114.584 | 262 | 137.501 |
|  | Ngoài dự án | 4.411 | 441.087 | 1.879 | 187.866 |
| **Tổng cộng** | | **5.179** | **662.893** | **3.198** | **590.374** |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **107.222** | **9,40** |  |  | **1.008** |  | **1.008** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **0** |  | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 7,3 |  |  | - |  | **-** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **555.671** | **7,74** |  |  |  | **4.300** | **4.300** |
| **Tổng cộng** | | **662.893** |  | **0** | **0** | **1.008** | **4.300** | **5.308** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **259.385** | **10,88** |  |  | **2.822** |  | **2.822** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **5.622** |  | **-** | **-** | **40** | **-** | **40** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 8,45 |  |  | - |  | - |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 5.622 | 7,10 |  |  | 40 |  | 40 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 7,10 |  |  | - |  | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **325.367** | **8,96** |  |  |  | **2.915** | **2.915** |
| **Tổng cộng** | | **590.374** |  | **0** | **0** | **2.862** | **2.915** | **5.776** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **107.222** | **14,89** | **259.385** | **36,03** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **-** | **-** | **5.622** | **0,40** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | - | - | - | - |
| 2 | Nhà ở công nhân | - | - | 5.622 | 0,40 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | - | - | - | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **555.671** |  | **325.367** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **662.893** | **14,89** | **590.374** | **36,43** |

**6. Huyện Lý Nhân**

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| Số căn | Diện tích sàn (m2) | Số căn | Diện tích sàn (m2) |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **850** | **165.164** | **2.461** | **480.502** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 391 | 119.261 | 1.244 | 358.816 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 459 | 45.902 | 1.217 | 121.686 |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **91** | **5.482** | **186** | **11.176** |
| 1 | **Nhà ở cho người thu nhập thấp** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  | 0 |
| 2 | **Nhà ở cho công nhân** | **91** | **5.482** | **186** | **11.176** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới | 91 | 5.482 | 186 | 11.176 |
| 3 | **Nhà ở cho học sinh, sinh viên** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | Hoàn thành từ dự án đang thực hiện | 0 | 0 |  |  |
|  | Hoàn thành từ dự án phát triển mới |  |  |  |  |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **5.638** | **692.182** | **16.045** | **1.758.570** |
|  | Hoàn thành từ dự án khu đô thị, khu dân cư giai đoạn trước | 556 | 183.981 | 667 | 220.777 |
|  | Ngoài dự án | 5.082 | 508.201 | 15.378 | 1.537.793 |
| **Tổng cộng** | | **6.579** | **862.827** | **18.692** | **2.250.249** |

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **165.164** | **9,40** |  |  | **1.553** |  | **1.553** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **5.482** |  | **-** | **-** | **33** | **-** | **33** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 7,3 |  |  | - |  | **-** |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 5.482 | 6,1 |  |  | 33 |  | **33** |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 6,1 |  |  | - |  | **-** |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **692.182** | **7,74** |  |  |  | **5.357** | **5.357** |
| **Tổng cộng** | | **862.827** |  | **0** | **0** | **1.586** | **5.357** | **6.943** |

- Giai đoạn 2026-2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| Ngân sách TW | Ngân sách địa phương | Doanh nghiệp | Người dân | **Tổng** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị** | **480.502** | **10,88** |  |  | **5.227** |  | **5.227** |
| **II** | **Nhà ở cho các đối tượng xã hội** | **11.176** |  | **-** | **-** | **79** | **-** | **79** |
| 1 | Nhà ở cho người thu nhập thấp | 0 | 8,45 |  |  | - |  | - |
| 2 | Nhà ở cho công nhân | 11.176 | 7,10 |  |  | 79 |  | 79 |
| 3 | Nhà ở cho học sinh, sinh viên | 0 | 7,10 |  |  | - |  | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây** | **1.758.570** | **8,96** |  |  |  | **15.754** | **15.754** |
| **Tổng cộng** | | **2.250.249** |  | **0** | **0** | **5.306** | **15.754** | **21.060** |

c) Quỹ đất phát triển nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại dự án** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** | **Diên tích sàn** | **Đất ở (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư** | **165.164** | **22,94** | **480.502** | **66,74** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **5.482** | **0,39** | **11.176** | **0,80** |
| 1 | Nhà ở thu nhập thấp | - | - | - | - |
| 2 | Nhà ở công nhân | 5.482 | 0,39 | 11.176 | 0,80 |
| 3 | Nhà ở sinh viên | - | - | - | - |
| **III** | **Nhà ở dân tự xây dựng** | **692.182** |  | **1.758.570** |  |
|  | **TỔNG CỘNG** | **862.827** | **23,33** | **2.250.249** | **67,53** |

1. So với cùng kỳ năm trước: năm 2019 tăng 12,0%; 2018 tăng 11,9%; 2017 tăng 10,8%; 2016 tăng 12,6%. [↑](#footnote-ref-1)
2. Báo cáo của các trường: Các cơ sở đào tạo trong Khu đại học Nam Cao; Trường Cao đẳng Công nghệ kinh tế và chế biến lâm sản, Trường Cao đẳng nghề Hà Nam, Trường Cao đẳng thủy lợi Bắc Bộ, Trường Đại học sư phạm Hà Nội tại Hà Nam, Đại học Thương mại cơ sở Hà Nam, Trường Cao đẳng Phát thanh – truyền hình I và Trường đại học Công nghiệp Hà Nội [↑](#footnote-ref-2)
3. Diện tích cải tạo nhà ở = Diện tích nhà ở hoàn thành xây dựng mới – diện tích nhà ở tăng thêm. Trong đó diện tích nhà ở hoàn thành xây dựng mới được tổng hợp từ Niên giám thống kê tỉnh Hà Nam giai đoạn 2014-2020 là 7.367.828 (m2) Diện tích nhà ở tăng thêm được tính bằng hiệu diện tích nhà ở năm 2020 và diện tích nhà ở năm 2014 là 6.508.198 (m2) [↑](#footnote-ref-3)
4. Chỉ tính các sản phẩm hoàn thành là nhà ở: nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư, không tổng kết các lô đất chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư [↑](#footnote-ref-4)
5. Hoàn thành hỗ trợ 1.109 hộ, ước tính mỗi căn xây dựng trung bình 40m2 sàn thì tổng diện tích là: 44.360 m2 sàn [↑](#footnote-ref-5)
6. Hoàn thành hỗ trợ 6.108 hộ (bao gồm cả xây mới và sửa chữa), ước tính mỗi căn xây dựng trung bình 30m2 sàn thì tổng diện tích là: 183.240 m2 sàn [↑](#footnote-ref-6)
7. Theo số liệu báo cáo của huyện Thanh Liêm, huyện Lý Nhân và Thị xã Duy Tiên [↑](#footnote-ref-7)
8. () Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009);

   120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space - Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015);

   IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

   Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkelmans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia. [↑](#footnote-ref-8)
9. Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ) mục tiêu nhà ở tối thiểu toàn quốc đến năm 2020 đạt khoảng 8 m2/người [↑](#footnote-ref-9)