

Số: 134/BCTT-KTNS

Hải Dương, ngày 10 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO THẨM TRA

Sửa đổi, bổ sung một số mục tiêu, nội dung Nghị quyết số 01/2018/NQ-HĐND ngày 11/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030
(Báo cáo tại kỳ họp thứ 12 - HĐND tỉnh khóa XVI)

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2018/NQ-HĐND ngày 11/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2830/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3962/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và định hướng phát triển đến năm 2030;

Căn cứ Báo cáo rà soát Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương của các địa phương giai đoạn 2015-2020, lập kế hoạch phát triển nhà ở năm 2020;

Căn cứ nguồn dữ liệu của đợt Tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Hải Dương ngày 01/4/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 87/NQ-CP ngày 07/10/2019 của Chính phủ về điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Hải Dương;

Sau khi nghiên cứu đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh, sửa đổi một số nội dung của mục tiêu cụ thể đến năm 2020 của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và qua giám sát thực tế, Ban kinh tế - ngân sách HĐND tỉnh có một số ý kiến như sau:

1. Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp thứ 6 HĐND tỉnh khóa XVI. Tuy nhiên, niên hạn của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đã lập được tính toán cho giai đoạn đến năm 2020 và có định hướng đến năm 2030, do vậy thời điểm hiện tại đã vào cuối kỳ của giai đoạn đến năm 2020, nên cần thiết phải thực hiện rà soát, đánh giá việc thực hiện Chương

trình và điều chỉnh những nội dung, chỉ tiêu chưa phù hợp với thực tế (Theo quy định tại Điểm 4 Điều 3 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).

Qua kết quả rà soát và căn cứ vào kết quả đợt Tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Hải Dương ngày 01/4/2019 cho thấy: Mục tiêu xây dựng nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội hiện chưa phù hợp với tình hình thực tiễn trên địa bàn Tỉnh nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Chương trình phát triển Nhà ở khi lập chưa cập nhật đầy đủ một số số liệu, danh mục dự án ở khu vực nông thôn đã và đang thực hiện tại thời đó; chưa tính toán đến số lượng dân số, lao động cơ học, chưa phân biệt tiêu chí hệ số sử dụng đất giữa đô thị và nông thôn, chưa tính toán đến thực tiễn vận hành của thị trường bất động sản...

Do vậy, cần thiết phải có sự điều chỉnh một số chỉ tiêu cụ thể của năm 2020 của Chương trình phát triển nhà ở để đảm bảo phù hợp với Chương trình phát triển đô thị đến năm 2020 được phê duyệt với tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2020 đạt 35% (đến nay mới ước đạt khoảng 33,2%). Đảm bảo phát triển khu vực nông thôn theo quy hoạch đề án xây dựng, phát triển nông thôn mới của các địa phương. Đảm bảo cân đối cung - cầu quỹ đất và phù hợp với thực tiễn vận hành của thị trường bất động sản ở từng giai đoạn; đảm bảo sử dụng đất đai có hiệu quả, cân đối hợp lý trong các lĩnh vực phát triển kinh tế - xã hội; Để đảm bảo thực hiện Nghị quyết của Chính phủ, của HĐND tỉnh đã thông qua về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại các địa phương và của Tỉnh.

2. Ban Kinh tế ngân sách nhất trí với nội dung sửa đổi bổ sung như sau:

2.1. Sửa đổi, bổ sung về diện tích, chất lượng nhà ở đến năm 2020:

- Phát triển diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt ít nhất 28,5m² sàn/người, trong đó: đô thị đạt 35m² sàn/người và tại nông thôn đạt 27m² sàn/người.

- Năm 2020 xây dựng mới 13.112.790m² sàn nhà ở tại các dự án khu dân cư, khu đô thị mới, điểm dân cư nông thôn.

- Không xây dựng mới nhà ở sinh viên, nhà ở công vụ.

- Các mục tiêu cho nhóm đối tượng xã hội khác: huy động nguồn lực nhằm đạt mục tiêu đã đề ra.

- Từng bước nâng cao chất lượng nhà ở cho người dân trong tương lai (nâng cao tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố tiến tới xóa bỏ nhà thiếu kiên cố; tăng số m² sàn nhà ở bình quân đầu người); Thích ứng với thực tiễn vận hành nhưng phải đảm bảo bình ổn thị trường bất động sản nhà đất.

2.2. Nguyên tắc, trình tự điều chỉnh, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở:

- Cho phép tính toán nguồn cung quỹ đất ở tại các dự án khu dân cư, khu đô thị, điểm dân cư nông thôn tại các địa phương vượt quá quỹ đất ở tối thiểu theo tính toán Chương trình nhưng không vượt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 87/NQ-CP ngày 07/10/2019 về việc điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Hải Dương.

- Đối với những địa phương theo tính toán quỹ đất ở đã và đang triển khai đã vượt nhu cầu tối đa: Chỉ cho phép bổ sung vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở những dự án có ý nghĩa quan trọng, cấp thiết để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và phải được cơ quan chuyên môn xem xét báo cáo Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận;

- Cho phép một số dự án đặc thù như: khu đô thị, du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng ... với tâm cỡ, quy mô và sức thu hút cấp vùng, cấp quốc gia được tính toán thêm lượng đất ở ngoài nhu cầu đất ở của địa phương nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chung của Tỉnh và khu vực.

- Trường hợp trong nội dung kế hoạch có quy định về sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân tỉnh phải xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp về kế hoạch sử dụng vốn trước khi phê duyệt;

2.3. Căn cứ thực tiễn tình hình phát triển kinh tế - xã hội và đề xuất của các địa phương, nhất trí với đề nghị điều chỉnh một số nội dung, phương pháp tính toán của Chương trình phát triển nhà ở, cụ thể như sau:

- Bổ sung tính toán thêm nhu cầu phát triển nhà ở cho lượng dân số cơ học của các địa phương. Đối với Thành phố Hải Dương dân số cơ học lấy theo số liệu tại Đề án nâng cấp đô thị; Đối với các địa phương còn lại, lượng dân số cơ học tính toán theo số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở tại thời điểm tháng 4/2019. Mặt khác, căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, đặc biệt là phát triển một số khu, cụm, điểm công nghiệp tập trung, dự báo dân số, lao động tại các địa phương có sự chuyển dịch, tăng thêm từ 6-10%.

- Để từng bước nâng cao chất lượng sống cho người dân trong tương lai (sẽ tăng số m² sàn nhà ở bình quân đầu người), đồng thời thích ứng với thực tiễn vận hành của thị trường bất động sản nhà đất (việc tích lũy bất động sản của một bộ phận người dân): Cho phép tính toán nguồn cung tối đa quỹ đất ở đủ điều kiện xây dựng nhà ở tại các dự án khu dân cư, khu đô thị, điểm dân cư nông thôn tại các địa phương đáp ứng không vượt quá 1,5 lần diện tích đất ở tối thiểu cần sử dụng để xây dựng nhà ở theo tính toán của Chương trình (đối với thành phố Hải Dương không quá 2,3 lần, Thành phố Chí Linh, thị xã Kinh Môn không quá 2 lần);

- Cho phép tính toán nhu cầu phát triển đất ở tại khu vực đô thị mật độ 80%, chiều cao trung bình 2,5 tầng; khu vực nông thôn mật độ xây dựng khoảng 60-70%, chiều cao trung bình 1,5 tầng;

- Đối với những địa phương theo tính toán quỹ đất ở đã và đang triển khai đã vượt nhu cầu tối đa: Chỉ cho phép bổ sung vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở những dự án có ý nghĩa quan trọng, cấp thiết để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và phải được cơ quan chuyên môn xem xét báo cáo Tỉnh ủy, Thường trực HĐND, UBND tỉnh chấp thuận;

- Ưu tiên các dự án nhằm thực hiện chương trình phát triển đô thị, nhà ở đối với thành phố Hải Dương lên đô thị loại I, thị xã Chí Linh lên thành phố, Kinh Môn lên thị xã và một số đô thị dự kiến phát triển lên đô thị loại 4, 5; Ưu tiên một

số khu vực dự kiến phát triển đô thị để đáp ứng theo Chương trình phát triển đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 của tỉnh và các đề án nâng cấp đô thị được duyệt.

- Cho phép một số dự án đặc thù như: khu đô thị, du lịch, dịch vụ, nghỉ dưỡng với tầm cỡ, quy mô và sức thu hút cấp vùng, cấp quốc gia được tính toán thêm lượng đất ở ngoài nhu cầu đất ở của địa phương nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội chung của Tỉnh và khu vực.

2.4. Nguyên tắc, điều kiện đối với các dự án được bổ sung Chương trình, Kế hoạch.

- Không làm vượt quá diện tích đất ở tối đa được phép phát triển đến năm 2020 theo tính toán đối với từng địa phương.

- Không làm vượt quá Kế hoạch sử dụng đất ở của tỉnh theo Nghị quyết số 87/NQ-CP ngày 07/10/2019 của Chính phủ về điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Hải Dương; Khi thực hiện dự án phải có trong kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

- Thứ tự ưu tiên bổ sung Chương trình đối với các dự án như sau: Đã tổ chức lựa chọn xong chủ đầu tư hoặc đã có Quyết định chủ trương đầu tư và đang triển khai thực hiện; Đã có trong Kế hoạch sử dụng đất của địa phương; Các dự án chưa lựa chọn chủ đầu tư, nhưng đã đưa vào danh mục dự án có sử dụng đất kêu gọi đầu tư; đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Cho phép bổ sung Chương trình đối với các dự án nằm ngoài các điều kiện nêu trên nhưng là các dự án quan trọng phục vụ chỉnh trang đô thị, nâng cấp đô thị, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội cấp thiết của địa phương (sau khi được UBND tỉnh, Thường trực HĐND, Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, chấp thuận).

- Một số dự án đô thị, du lịch, dịch vụ đặc thù, có quy mô, tầm ảnh hưởng cấp vùng, cấp quốc gia...: cho phép bổ sung vào Chương trình mà không cần cân tối tính toán theo nhu cầu sử dụng đất ở của địa phương (sau khi được UBND tỉnh, Thường trực HĐND, Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, chấp thuận).

Trên đây là ý kiến thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách HĐND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đại biểu dự kỳ họp;
- Lưu KTNS, VT.

**TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Phạm Quang Hưng