

Số: /TTr-UBND

Hải Dương, ngày tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương năm 2021

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

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

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

Trên cơ sở Tờ trình số 217/TTr-SXD ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương năm 2021;

UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh xem xét thông qua Chương trình phát triển nhà ở năm 2021 làm cơ sở triển khai thực hiện, với những nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2380/QĐ-UBND ngày 09-8-2018; Phê duyệt sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 22-01-2020. Đến nay là kỳ cuối thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Căn cứ quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25-11-2014; 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, các địa phương tiếp tục lập Chương trình cho giai đoạn tiếp theo, cụ thể: đối với tỉnh Hải Dương cần thiết lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045.

Theo quy định, việc lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045 thực hiện trên cơ sở chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt. Tuy nhiên, hiện nay đang tổ chức lập Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 chưa được phê duyệt;

Do đó, trước mắt để việc triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở trong năm 2021 đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh xem xét thông qua Chương trình phát triển nhà ở năm 2021. Khi

lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045, UBND tỉnh sẽ chỉ đạo Sở Xây dựng cập nhật danh mục các dự án được chấp thuận trong Chương trình phát triển nhà ở năm 2021 vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045 đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Nhà ở.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Cụ thể hóa thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn tiếp theo;
- Cân đối cung cầu để đảm bảo sự phát triển lành mạnh thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

2. Yêu cầu

- Phù hợp tình hình phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, nhu cầu nhà ở của thị trường để tổ chức thực hiện. Các dự án phát triển nhà ở trước khi triển khai phải được xem xét, đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh;
- Việc xây dựng Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở phải gắn với Chương trình phát triển đô thị của tỉnh và của địa phương; Phù hợp với quy hoạch chung xây dựng; Kế hoạch sử dụng đất được duyệt;
- Các Sở, ngành của tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện được giao nhiệm vụ tổ chức triển khai có hiệu quả Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

III. CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NĂM 2021

Tiếp tục triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở, dự án khu dân cư, khu đô thị đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; các dự án đã hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; các dự án đã được phê duyệt vào danh mục công bố để lựa chọn nhà đầu tư.

1. Đối với nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội

- Thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng: Người có công với cách mạng; người nghèo ... thực hiện bằng các Đề án cụ thể theo Chính sách của nhà nước.
- Thực hiện đầu tư các dự án Nhà ở xã hội trong các dự án Khu dân cư, khu đô thị mới... đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hoặc chấp thuận theo tiến độ được duyệt, hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với quỹ đất sạch.

2. Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

2.1. Về hạn mức:

- Không vượt quá diện tích đất ở năm 2020 theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 321/QĐ-UBND ngày 22-01-2020 là 516,23ha;

- Trường hợp địa phương đề xuất diện tích đất ở vượt hạn mức được phép phát triển hoặc chưa đề xuất danh mục dự án; cho phép các địa phương lập danh mục dự án trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt trên cơ sở không vượt hạn mức cho phép;

2.2. Danh mục dự án phát triển nhà ở thương mại:

Chương trình phát triển nhà ở năm 2021 gồm 243 dự án; diện tích đất quy hoạch 1.139,80ha, trong đó diện tích đất ở 363,33ha.

(Chi tiết tại Phụ lục 01, 02 kèm theo)

3. Đối với các dự án bức thiết phục vụ chỉnh trang, nâng cấp đô thị và phát triển kinh tế xã hội của địa phương (không cân đối trong hạn mức Chương trình trên) theo đề nghị của các địa phương

Danh mục đề xuất các dự án theo đề nghị của địa phương bao gồm các dự án điểm dân cư nhỏ lẻ và các dự án khu dân cư. UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh cho ý kiến về việc không cân đối trong hạn mức chương trình trên. *(Chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo).*

4. Dự án động lực phát triển cấp vùng (không cân đối trong hạn mức Chương trình trên): Danh mục đề xuất các dự án theo đề nghị của địa phương gồm các dự án quy mô lớn; UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh có ý kiến về việc không cân đối trong hạn mức Chương trình trên. *(Chi tiết tại Phụ lục 4 kèm theo).*

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

- Là cơ quan Thường trực, có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc các dự án được triển khai, tổng hợp kết quả phát triển nhà ở hàng năm; thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư đối với các trường hợp chấp thuận đầu tư dự án hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Định kỳ hàng năm đánh giá kết quả thực hiện, đề xuất việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phù hợp với nhu cầu thực tiễn và thị trường. Tổ chức sơ kết Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà theo định kỳ;

- Tổ chức triển khai Chương trình, Kế hoạch sau khi được UBND tỉnh phê duyệt; Công bố công khai vị trí, danh mục các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại trên địa bàn trên các phương tiện thông tin đại chúng để các nhà đầu tư đăng ký tham gia đầu tư xây dựng đảm bảo các chỉ tiêu của Chương trình, Kế hoạch. Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và cấp phép xây dựng. Thẩm định tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng để bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở theo Chương trình, Kế hoạch được duyệt.

- Khi lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045, Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật danh mục các dự án được UBND tỉnh phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển năm 2021 vào Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Nhà ở.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định;

- Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án khu dân cư, khu đô thị đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư;

các dự án đã hoàn thành việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

- Trên cơ sở danh mục dự án trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt để triển khai tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Kêu gọi đầu tư đối với các dự án động lực nhằm tạo đà cho phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh;

- Phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan trong việc kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh;

- Kiểm tra, kiến nghị UBND tỉnh thu hồi các dự án phát triển nhà ở, đô thị của chủ đầu tư thực hiện dự án chậm tiến độ hoặc không triển khai thực hiện.

3. Sở Tài chính

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

- Chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan xây dựng và ban hành khung giá dịch vụ về quản lý vận hành nhà chung cư;

- Phân bổ kế hoạch vốn hàng năm để thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ hoặc của Tỉnh (nếu có).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Phối hợp với các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp kế hoạch, danh mục sử dụng đất phát triển nhà ở hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để triển khai thực hiện;

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các đơn vị liên quan tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh;

- Kiểm tra, kiến nghị UBND tỉnh thu hồi dự án và không giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án tiếp theo cho chủ đầu tư vi phạm pháp luật về đất đai.

5. Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Hải Dương

Tổ chức tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

6. Các sở, ban, ngành liên quan

Tổ chức phối hợp với các cơ quan, đơn vị trong quy trình thực hiện để đảm bảo Chương trình, Kế hoạch đề ra.

7. UBND cấp huyện

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn. Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở đảm bảo đúng nội dung, tiến độ dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận hoặc phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng cập nhật danh mục các dự án được UBND tỉnh phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển năm 2021 vào giai đoạn năm 2021-2030, định hướng đến năm 2045, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Nhà ở;

- Trên cơ sở Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, phối hợp với các ngành liên quan rà soát lại nhu cầu phát triển nhà trên địa bàn, đề xuất kiến nghị điều chỉnh bố trí quỹ đất cho phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương;

- Lập báo cáo đánh giá, tổng hợp kết quả thực hiện công tác phát triển nhà ở trong năm, đồng thời xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho năm sau;

- Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án để bàn giao quỹ đất sạch cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng tiến độ;

- Thực hiện công tác quản lý, đôn đốc, giám sát chủ đầu tư thực hiện hợp đồng từ khi khởi công đến khi hoàn thành theo đúng các quy định;

- Kiểm tra, giám sát công tác nghiệm thu của chủ đầu tư từ khi khởi công đến khi hoàn thành, bàn giao dự án;

- Tổng hợp báo cáo kết quả sau mỗi đợt kiểm tra;

- Phối hợp với các Sở, ngành trong quá trình chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Nhận bàn giao và quản lý đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án.

8. Chủ đầu tư dự án

- Tập trung nguồn lực để triển khai các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng;

- Thực hiện báo cáo đánh giá đầu tư dự án định kỳ theo đúng quy định của pháp luật; gửi báo cáo về Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư định kỳ 6 tháng và định kỳ hàng năm để các sở theo dõi, quản lý và báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật khi kết thúc dự án đưa vào khai thác sử dụng và tổ chức bàn giao cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án và quản lý hành chính theo quy định;

- Phối hợp với chính quyền địa phương nơi có dự án để thực hiện việc quản lý dự án đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành;

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 96/TTr-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Hải Dương)

UBND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh xem xét thông qua các nội dung trên làm cơ sở tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Thành ủy, Thị ủy, Huyện ủy;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNGTXD, Cường (40b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Dương Thái