

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HẢI DƯƠNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /NQ-HĐND

Hải Dương, ngày tháng 12 năm 2021

Dự thảo

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương
giai đoạn năm 2022-2030 và định hướng đến năm 2045**

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG
KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ 6

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

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 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP;*

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

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015;*

*Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-
2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Xét Tờ trình số 138/TTr-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban
nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm
2022-2030 và định hướng đến năm 2045; Báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế -
ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng
nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn
năm 2022-2030 và định hướng đến năm 2045 (có Chương trình kèm theo).

Điều 2: Giao UBND tỉnh chỉ đạo tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Điều 3: Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện nghị quyết.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XVII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28 tháng 12 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Ủy ban TV Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Công tác Đại biểu;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UB MTTQ tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- VP: Tỉnh ủy, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể của tỉnh;
- Lãnh đạo và CV Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- TT HĐND, UBND các huyện, TX, TP;
- Báo Hải Dương, Trang TTĐT Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trung tâm CNTT - VP UBND tỉnh;
- Lưu VT.

} (*để báo cáo*)

CHỦ TỊCH

Phạm Xuân Thăng

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HẢI DƯƠNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH HẢI DƯƠNG
GIAI ĐOẠN NĂM 2022-2030 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng 12 năm 2021)

I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN NHU CẦU NHÀ Ở

1. Chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh được tính toán trên cơ sở

- Sự gia tăng dân số;
- Căn cứ vào thực trạng nhà ở năm 2020, dự báo nhà ở năm 2021 để tính toán nhu cầu nhà ở theo quy mô dân số và tỷ lệ đô thị hoá giai đoạn năm 2022-2030 và định hướng đến năm 2045;
- Diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2021, dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030, năm 2045;
- Căn cứ mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của Tỉnh;
- Thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, chuyên gia nước ngoài;
- Căn cứ vào thực tiễn vận hành của thị trường bất động sản (có tính đến nhu cầu tích lũy của người dân).

2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo

Theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng bao gồm: Nhà ở thương mại (trong đó có xác định nhà ở cho chuyên gia, cán bộ kỹ thuật là người nước ngoài); Nhà ở xã hội; Nhà ở phục vụ tái định; Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

II. NHU CẦU NHÀ Ở

1. Chỉ tiêu về dân số, diện tích nhà ở bình quân

Đơn vị tính: người

	Năm 2020	Năm 2021	Dự kiến đến năm 2030	Dự kiến đến năm 2045
Dân số toàn Tỉnh	1.916.774	1.950.080	2.801.769	3.672.962
Dân số khu vực đô thị	604.217	614.715	1.681.062	2.497.614
Dân số khu vực nông thôn	1.312.557	1.335.365	1.120.707	1.175.348

Chỉ tiêu nhà ở quốc gia về diện tích ở bình quân đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 27,0 m² sàn/người và đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 30,0m² sàn/người.

Theo Niên giám thống kê năm 2020, diện tích nhà ở bình quân của Tỉnh năm 2020 là 28,0 m² sàn /người. Dự kiến đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân của tỉnh là 35,5 m² sàn /người; đến năm 2045, diện tích nhà ở bình quân của tỉnh là 37,0 m² sàn /người

2. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở

Bảng Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở

Đơn vị tính: %

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Đến 2021	Đến 2030	Đến 2045
1	Nhà ở kiên cố	98,3	98,4	99,0	100,0
2	Nhà ở bán kiên cố	1,54	1,5	1,0	0,0
3	Nhà ở thiếu kiên cố, Nhà ở đơn sơ	0,16	0,1	0,0	0,0
Tổng cộng		100,0	100,0	100,0	100,0

III. TỔNG HỢP NHU CẦU ĐẤT Ở ĐẾN NĂM 2030

1. Tổng hợp nhu cầu đất ở của các địa phương đến năm 2030

Theo Niên giám thống kê năm 2020 của tỉnh Hải Dương, dân số của Tỉnh đến năm 2020 là 1.916.774 người. Dân số năm 2021 ước đạt khoảng 1.950.080 người. Dự kiến dân số của Tỉnh đến năm 2030 là 2.801.769 người tăng 851.690 người so với năm 2021, diện tích nhà ở bình quân của tỉnh là 35,5 m²/người. Nhu cầu đất ở (có tính đến hệ số tích lũy của người dân) là 2.287,04 ha.

Hiện tại trên địa bàn toàn tỉnh quỹ đất ở tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư mới được lựa chọn chủ đầu tư, đã hoàn thành và đang triển khai thực hiện là 1.093,37 ha, trong đó có 425,02 ha đất người dân đã xây dựng nhà ở và 668,35 ha đất ở chưa xây dựng nhà ở. Do đó diện tích đất ở được phép bổ sung đến năm 2030 là khoảng **1.618,69** ha.

Bảng xác định nhu cầu đất ở tăng thêm đến năm 2030

Đơn vị: ha

TT	Địa phương	Diện tích đất ở phát triển			Tổng DT đất ở tại các dự án đã và đang triển khai thực hiện	DT đất ở được phép bổ sung vào Chương trình
		Diện tích đất tối thiểu để xây dựng nhà ở theo tính toán đến năm 2030	Hệ số	Tổng diện tích đất ở để XD nhà ở đến năm 2030		
1	TP Hải Dương	287,52	1,30	373,78	171,70	202,08
2	Thành phố Chí Linh	182,56	1,25	228,20	96,26	131,94
3	Thị xã Kinh Môn	150,49	1,25	188,11	58,20	129,91
4	Huyện Bình Giang	173,49	1,20	208,19	69,80	138,39

5	Huyện Cẩm Giàng	142,49	1,20	170,99	48,92	122.07
6	Huyện Gia Lộc	140,96	1,20	169,15	45,78	123.37
7	Huyện Kim Thành	141,37	1,20	169,65	41,03	128.62
8	Huyện Nam Sách	132,61	1,20	159,13	30,86	128.27
9	Huyện Ninh Giang	121,58	1,20	145,90	11,46	134.44
10	Huyện Thanh Hà	125,72	1,20	150,87	26,53	124.34
11	Huyện Thanh Miện	142,24	1,20	170,69	54,53	116.16
12	Huyện Tứ Kỳ	126,99	1,20	152,39	13,29	139.10
	Tổng:	1.868,03		2.287,04	668,36	1,618.69

2. Tổng hợp danh mục các dự án động lực của một số địa phương đến năm 2030 (trong đó có đất ở)

Với mục tiêu phấn đấu đến năm 2025 là tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại, năm 2030 là tỉnh công nghiệp hiện đại, tạo nền tảng để Hải Dương sớm trở thành thành phố trực thuộc Trung ương theo Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Hải Dương lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020-2025. Cơ cấu lại kinh tế theo hướng tăng trưởng xanh, chuyển đổi số với các trụ cột: (1) công nghiệp công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ; (2) sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, ứng dụng công nghệ cao; (3) dịch vụ chất lượng cao; (4) phát triển đô thị xanh, thông minh, hiện đại. Trong đó có một số giải pháp trọng tâm: Đẩy mạnh phát triển các đô thị và xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu vực nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại, hạ tầng đồng bộ, bền vững; Tập trung đầu tư xây dựng các đô thị động lực của tỉnh trở thành đô thị xanh, thông minh, hiện đại, đáng sống; Đẩy mạnh tuyên truyền, quảng bá tiềm năng, lợi thế phát triển dịch vụ của tỉnh; Tập trung phát triển du lịch thông minh, xây dựng sản phẩm du lịch có chất lượng cao, đa dạng, có thương hiệu.

Tỉnh ủy, UBND tỉnh đã đồng ý về chủ trương cho phép một số nhà đầu tư nghiên cứu quy hoạch một số khu vực để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị xanh, thông minh; du lịch sinh thái, tâm linh và các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Đây được xác định là các dự án tạo động lực phát triển đối với kinh tế xã hội của địa phương; thu hút một bộ phận người dân các tỉnh lân cận đến sinh sống, đầu tư và đáp ứng nhu cầu chỗ ở của người lao động, chuyên gia người nước ngoài tại các khu, cụm công nghiệp. Các dự án trên khi triển khai thực hiện sẽ không tính toán, cân đối với nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương trong giai đoạn năm 2022-2030, với tổng diện tích đất ở khoảng 749,46 ha (có danh mục cụ thể kèm theo).

Tổng hợp danh mục các dự án động lực cấp vùng

Đơn vị: ha

TT	Dự án/ Khu vực nghiên cứu quy hoạch	Địa điểm	Theo QH được duyệt hoặc dự kiến quy hoạch		Dự kiến đưa vào Chương trình phát triển nhà ở (Giai đoạn 2022-2030)	
			Tổng diện tích	Diện tích đất ở theo QH hoặc dự kiến diện tích đất ở	Tổng diện tích	Dự kiến diện tích đất ở theo QH hoặc diện tích đất ở
I	THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG		3.419,82	781,14	1.270,60	286,52
1	Khu đô thị phía Nam cầu Lộ Cương (phần khu phía Đông)	P. Thạch Khôi, X. Liên Hồng	196,00	39,20	196,00	39,20
2	Khu đô thị mới An Thượng	X. An Thượng	542,00	137,72	180,67	45,91
3	Khu đô thị sinh thái xã Nam Đồng	P. Nam Đồng, X. Tiên Tiến, Quyết Thắng	349,23	92,44	116,41	30,81
4	Khu đô thị mới tại đại bàn phường Hải Tân và phường Tân Hưng	P. Hải Tân, X. Tân Hưng	257,59	78,78	85,86	26,26
5	Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình	X. Tiên Tiến, P. Nam Đồng	400,00	120,00	133,33	40,00
6	Khu đô thị tại xã Liên Hồng	X. Liên Hồng	490,00	147,00	163,33	49,00
7	Khu đô thị mới phường Ái Quốc	P.Ái Quốc	205,00	68,00	68,33	22,67
8	Các khu đô thị dọc tuyến đường Vành đai 1 thành phố từ QL37 đến đường tỉnh 391	X. Gia Xuyên, Ngọc Sơn	980,00	98,00	326,67	32,67
II	THÀNH PHỐ CHÍ LINH		3.772,00	190,50	959,00	129,50
1	KĐT du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, thể thao và vui chơi giải trí Hồ Bến Tắm	P. Bến Tắm	502,00	79,50	502,00	79,50
2	KĐT du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, thể thao và vui chơi giải trí cồn Vĩnh Trụ	P. Đồng Lạc	335,00	16,00	150,00	10,00
3	Khu đô thị sinh thái 1,2,3	P. Hoàng Tiến, Bến Tắm	1.400,00	45,00	207,00	30,00
4	Khu du lịch văn hóa giải trí, nghỉ dưỡng	P. Cộng Hòa, Văn An; X. Lê Lợi, Hưng Đạo.	1.535,00	50,00	100,00	10,00
III	HUYỆN NAM SÁCH		343,00	70,00	70,00	30,00

1	Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn	X. Minh Tân, Hồng Phong	343,00	70,00	100,00	30,00
IV	HUYỆN CẨM GIANG		195,88	54,02		44,02
1	Khu đô thị mới Lai Cách (chuyên tiếp)	TT Lai Cách, X. Cẩm Đông	95,88	29,02	95,88	29,02
2	Khu đô thị Phúc Thành - Park Hill	TT Cẩm Giang, X. Thạch Lỗi, Định Sơn	100,00	25,00	50,00	15,00
V	HUYỆN THANH HÀ		863,50	62,00	863,50	62,00
1	Khu đô thị du lịch sinh thái sông Hương	X. Liên Mạc, Thanh Xá, Tân Việt, Thanh Thủy, Thanh Xuân...	863,50	62,00	863,50	62,00
VI	HUYỆN KIM THÀNH		92,00	23,00	57,00	18,00
1	Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Phú Thái	Thị trấn Phú Thái, X. Kim Liên	92,00	23,00	57,00	18,00
VII	HUYỆN BÌNH GIANG		425,00	84,00	212,50	41,42
1	Khu đô thị phía Đông đường 394	X. Long Xuyên, Hồng Khê	135,00	40,50	67,50	20,25
2	Khu đô thị sinh thái Bình Giang	X. Thúc Kháng, Tân Hồng	290,00	43,50	145,00	21,17
VIII	HUYỆN THANH MIỆN		545,00	163,50	195,00	58,50
1	Khu đô thị phía Tây Thanh Miện	TT. Thanh Miện	165,00	49,50	70,00	21,00
2	Khu đô thị mới hai bên đường 392 huyện Thanh Miện	X. Tứ Cường	230,00	69,00	50,00	15,00
3	Khu đô thị phía Đông đường trục Bắc Nam Thanh Miện	x. Thanh Tùng, Đoàn Tùng	150,00	45,00	75,00	22,50
IX	HUYỆN TỨ KỶ		820,00	36,90	200,00	36,90
1	Khu du lịch sinh thái gắn với dân cư ven sông Thái Bình	X. Đại Sơn, Bình Lăng, Chí Minh, Hưng Đạo...	820,00	36,90	200,00	36,90
X	HUYỆN GIA LỘC		315,00	95,00	142,00	42,60
1	Khu đô thị mới phía Nam thành phố Hải Dương (phân khu 3,4,5)	TT. Gia Lộc	315,00	95,00	142,00	42,60
24	Tổng:		10.791,20	1.560,06	3.969,60	749,46

3. Tổng diện tích đất ở tối đa được phép phát triển đến năm 2030 của các địa phương: khoảng 2.368,15ha.

Tổng hợp diện tích đất ở tối đa được phép phát triển đến năm 2030

Đơn vị: ha

TT	Địa phương	Diện tích đất ở tối đa theo tính toán đến năm 2030	Diện tích đất ở của các dự án động lực cấp vùng	Cộng
1	Thành phố Hải Dương	202,08	286,52	488,60
2	Thành phố Chí Linh	131,94	129,50	261,44
3	Thị xã Kinh Môn	129,91	0,00	129,91
4	Huyện Bình Giang	138,39	41,42	179,81
5	Huyện Cẩm Giàng	122,07	44,02	166,09
6	Huyện Gia Lộc	123,37	42,60	165,97
7	Huyện Kim Thành	128,62	18,00	146,62
8	Huyện Nam Sách	128,27	30,00	158,27
9	Huyện Ninh Giang	134,44	0,00	134,44
10	Huyện Thanh Hà	124,34	62,00	186,34
11	Huyện Thanh Miện	116,16	58,50	174,66
12	Huyện Tứ Kỳ	139,10	36,90	176,00
	Tổng:	1.618,69	749,46	2.368,15

IV. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA TỈNH HẢI DƯƠNG

1. Quan điểm phát triển nhà ở của tỉnh

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Tỉnh.
- Phát triển nhà ở phải theo quy hoạch, kế hoạch.
- Phát triển nhà ở theo hướng phát triển bền vững, đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh

2.1. Mục tiêu chung

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh Hải Dương và nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2030, định hướng đến năm 2045;
- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp;
- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh;

- 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 hình thành và phát triển lành mạnh thị trường nhà ở trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

2.2. Mục tiêu cụ thể

2.2.1. Mục tiêu phấn đấu đến năm 2030

2.2.1.1 Về diện tích nhà ở:

a) Diện tích nhà ở bình quân:

- Phát triển diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 35,5 m² sàn/người.
- Tổng diện tích sàn nhà ở đạt 99.404.484,0 m²; Diện tích sàn nhà ở tăng thêm 44.682.374 m².

b) Nhà ở dạng chung cư: Xây dựng mới 251.095 m² sàn nhà ở

c) Mục tiêu cụ thể giải quyết cho các nhóm đối tượng xã hội:

- Nhà ở tái định cư: xây dựng mới 335.118,0 m² sàn nhà ở.
- Thực hiện tốt chính sách hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng và hộ nghèo.
- Nhà ở xã hội: xây dựng mới 1.061.305,0 m² sàn nhà ở.
- + Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị (thành phố Hải Dương và thành phố Chí Linh): 295.163 m² sàn nhà ở.
- + Nhà ở công nhân: 766.143,0 m² sàn nhà ở.

2.2.1.2 Về chất lượng nhà ở

- Phấn đấu nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 99%, nhà ở bán kiên cố đạt 1%, xóa bỏ nhà thiếu kiên cố;

2.2.2. Mục tiêu tầm nhìn đến năm 2045

- Phấn đấu đến năm 2045 đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh khoảng 37,0m² sàn/người;
- Phấn đấu nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 100%.
- Phát triển đồng bộ các loại hình nhà ở đáp ứng cho nhu cầu của xã hội.

V. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH ĐẾN NĂM 2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045

1. Đối với khu vực đô thị

1.1. Tại các khu dân cư cũ

- Cải tạo chỉnh trang nhà ở tại phố cũ để tạo sự đồng nhất về kiến trúc công trình.
- Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở tại khu chung cư, tập thể cũ, góp phần chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng nhà ở; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ

thuật hiện có như: hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng.

- Hạn chế phát triển nhà cao tầng và tập trung dân cư trong khu phố cũ làm phá vỡ không gian cảnh quan chung, gây quá tải cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có.

1.2. Tại các khu dân cư mới

- Phát triển các khu đô thị mới, xây dựng mới các khu nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được thiết kế hoàn chỉnh, đồng bộ, đặc biệt là các hệ thống ngầm dưới đất; cần tính toán định hướng phát triển lâu dài, như tạo không gian mở và khoảng lùi phù hợp.

2. Đối với khu vực nông thôn

Quy hoạch phát triển nhà ở gắn với làng nghề truyền thống theo hướng giữ gìn và bảo tồn nghề truyền thống kết hợp phát triển dịch vụ - thương mại - du lịch. Giữ gìn và bảo tồn kiến trúc cảnh quan về không gian, giữ gìn những nét đặc trưng các làng nghề và bản sắc văn hóa truyền thống. Phát triển nhà ở khu vực nông thôn theo mô hình xây dựng nông thôn mới.

VI. GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH ĐẾN NĂM 2030 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045

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 và tham gia tích cực trong việc phát triển nhà ở của Tỉnh.

- Triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn Tỉnh.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính và 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.

2. Các nhóm giải pháp cụ thể.

Ngoài các nhóm giải pháp chung đã nêu trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục 1 nêu trên, các Sở, ban ngành, các địa phương trong tỉnh cần tập trung thực hiện các nhóm giải pháp sau:

2.1. Nhóm giải pháp về lập và công khai quy hoạch xây dựng

Tập trung lập quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, các mẫu thiết kế nhà ở điển hình và cung cấp đầy đủ, kịp thời cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia phát triển nhà ở của Tỉnh.

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư để đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

- Khi tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu, cụm công nghiệp thì phải đồng thời tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch nhà ở cho công nhân gắn với quy hoạch phát triển khu công nghiệp. Đối với các khu, cụm công nghiệp đã hình thành mà chưa bố trí đất xây dựng nhà ở công nhân thì cần rà soát, bổ sung quy hoạch, tổ chức thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới và yêu cầu chủ đầu tư Khu, cụm công nghiệp có trách nhiệm thực hiện xây dựng đồng bộ khu nhà ở để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho các chuyên gia, công nhân lao động.

- Công bố công khai quy hoạch xây dựng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy hoạch khu dân cư nông thôn để nhân dân biết và tuân thủ, làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới cũng như cải tạo chỉnh trang đô thị.

2.2. Nhóm giải pháp về chính sách đất đai

- Khi lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, phải bố trí quỹ đất ở đô thị và quỹ đất ở nông thôn để phát triển nhà ở; tạo quỹ đất phát triển nhà ở tái định cư và quỹ đất dành để hoán đổi cho nhà đầu tư theo hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao.

- Tạo quỹ đất sạch, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

2.3. Nhóm giải pháp về chính sách tài chính, tín dụng và thuế

- Tập trung huy động tối đa các nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở:

- Thực hiện miễn tiền sử dụng đất theo quy định đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Thực hiện áp dụng mức thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp (*mức thấp nhất theo quy định*) để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở xã hội, giảm giá thành sản phẩm.

2.4. Nhóm giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm của Tỉnh, các huyện và thành phố. Hàng năm và cuối mỗi kỳ kế hoạch có kiểm điểm kết quả thực hiện các chỉ tiêu đề ra.

- Đối với các dự án có chuẩn bị triển khai có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III bắt buộc phải dành 20% quỹ ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Rà soát lại các dự án nhà ở, khu đô thị mới đã giao

cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ quy định, để xem xét thu hồi, giao chủ đầu tư khác có đủ năng lực để triển khai thực hiện.

- Tăng cường công tác kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản để đảm bảo các giao dịch bất động sản được công khai, minh bạch.

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.5. Nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ

- Ưu tiên lựa chọn nhà đầu tư sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án có nguồn vốn ngân sách. Khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng mới tiết kiệm năng lượng, vật liệu không nung, vật liệu tái chế.

- Tăng cường kiểm tra công tác quản lý chất lượng trong khâu khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng.

2.6. Nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ chế, chính sách và cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

- Trên cơ sở các chính sách chung, các Sở, ban, ngành theo chức năng nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định về phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn Tỉnh, phù hợp với điều kiện và đặc thù của địa phương.

- Tập trung rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để đảm bảo đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở.

2.7. Nhóm giải pháp về củng cố, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của ngành Xây dựng, Sở Xây dựng phối hợp với Sở Nội vụ nghiên cứu, đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy đáp ứng yêu cầu và nhiệm vụ quản lý, phát triển nhà ở các cấp.

- Đẩy mạnh 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; Tổ chức tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo cấp huyện, thị trong Tỉnh; lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo Ủy ban nhân dân các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

2.8. Nhóm giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động

Các Báo, Đài và các cơ quan truyền thông Tỉnh thường xuyên tuyên truyền, phổ biến các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; đồng thời tuyên truyền vận động các tổ chức, đoàn thể, cá nhân tích cực tham gia ủng

hộ, giúp đỡ người có công với cách mạng, người nghèo, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn cải thiện nhà ở.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Tỉnh:

Chỉ đạo việc nghiên cứu xây dựng mới, sửa đổi, bổ sung các quy định, các cơ chế, chính sách liên quan đến quản lý, phát triển nhà ở, thị trường bất động sản để ban hành đảm bảo phù hợp với pháp luật và tình hình, điều kiện thực tế của địa phương.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Có trách nhiệm triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu nhà ở bố trí đất để phát triển nhà ở phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Sở Xây dựng:

Tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2030 và định hướng đến năm 2045; đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện tốt các nhiệm vụ đã được phân công trong Chương trình.

4. Các Sở, ngành, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh, Ban Quản lý Khu công nghiệp, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh tỉnh:

Căn cứ nhiệm vụ được giao phối hợp với Sở Xây dựng trong việc triển khai thực hiện chương trình.