



**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở  
TỈNH KHÁNH HÒA  
GIAI ĐOẠN 2021-2030  
(ĐIỀU CHỈNH LẦN THỨ 2)**

**NĂM 2024**

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa..	1
2. Mục tiêu, yêu cầu .....	8
2.1. Mục tiêu .....	8
2.2. Yêu cầu .....	8
3. Phạm vi nghiên cứu .....	9
4. Các căn cứ xây dựng Chương trình.....	9
4.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương .....	9
4.2. Các căn cứ pháp lý tại địa phương .....	11
Chương I.....	13
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2022 .....	13
1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính .....	13
1.1. Vị trí địa lý .....	13
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	14
1.3. Đặc điểm khí hậu.....	16
1.4. Đơn vị hành chính .....	16
2. Đặc điểm xã hội .....	17
2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số.....	17
2.2. Lao động.....	20
2.3. Dân tộc .....	21
2.4. Yếu tố văn hóa khác .....	23
3. Các yếu tố kinh tế.....	24
3.1. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế.....	26
3.2. Mức sống người dân.....	27
4. Phát triển cơ sở hạ tầng .....	28
4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thông tin liên lạc...).....	29

4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục) .....	31
5. Các chỉ số đánh giá hoạt động quản lý hành chính nhà nước của tỉnh Khánh Hòa .....	33
5.1. Cân đối thu chi ngân sách .....	33
5.2. Chỉ số nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI).....	33
5.3. Chỉ số cải cách hành chính (Par-Index) .....	36
5.4. Chỉ số hiệu quả Quản trị và Hành chính công cấp tỉnh (PAPI) .....	37
Chương II: .....	39
<b>ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021-2030</b> .....	<b>39</b>
1. Số liệu hiện trạng nhà ở.....	39
1.1. Số lượng nhà ở .....	39
1.2. Chất lượng nhà ở.....	39
1.3. Diện tích nhà ở và diện tích bình quân .....	40
1.4. Nhà ở khu vực đô thị và nhà ở khu vực nông thôn .....	41
2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở.....	43
2.1. Hiện trạng nhà ở riêng lẻ, nhà ở dân tự xây .....	43
2.2. Hiện trạng nhà chung cư .....	46
3. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu .....	47
3.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng.....	49
3.2. Nhà ở cho hộ gia đình nghèo, và cận nghèo tại khu vực nông thôn; người có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.....	50
3.3. Nhà ở cho công nhân.....	56
3.4. Nhà ở cho sinh viên.....	59
3.5. Nhà ở công vụ .....	59
3.6. Nhà ở tái định cư.....	59
3.7. Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức .....	62

3.8. Nhà ở cho hộ gia đình khu vực thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng thiên tai và biến đổi khí hậu .....	62
4. Thực tiễn phát triển bất động sản nhà ở .....	63
5. Đánh giá tình hình triển khai thực hiện Điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 .....	67
5.1. Kết quả đạt được .....	67
5.2. Một số tồn tại.....	68
5.3. Bài học kinh nghiệm .....	70
CHƯƠNG III.....	72
DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021 – 2030 .....	72
1. Định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 2021 – 2030 .....	72
1.1.1. Thành phố Nha Trang .....	72
1.1.2. Thành phố Cam Ranh.....	79
1.1.3. Thị xã Ninh Hòa.....	81
1.1.4. Huyện Diên Khánh.....	83
1.1.5. Huyện Vạn Ninh.....	85
1.1.6. Huyện Cam Lâm .....	88
1.1.7. Huyện Khánh Vĩnh.....	92
1.1.8. Huyện Khánh Sơn .....	95
1.1.9. Khu Kinh tế Vân Phong .....	96
1.2. Khu vực ngoại ô đang được đô thị hoá .....	99
1.2. Phương án phát triển nhà ở .....	100
2. Quan điểm .....	100
3. Cơ sở dự báo.....	101
4. Nhu cầu nhà ở năm 2025 và năm 2030 .....	102
4.1. Xác định nhu cầu chung về nhà ở .....	102
4.2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người .....	109
4.3. Dự báo diện tích nhà ở không bao gồm đô thị mới Cam Lâm.....	115

4.4. Dự báo nhu cầu nhà ở và mục tiêu theo các trường hợp phát triển nhà ở .	117
4.5. Nhu cầu vốn đầy tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 .....	135
4.6. Dự báo quỹ đất để đầy tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 .....	141
5. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể.....	143
Chương IV.....	146
<b>GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....</b>	<b>146</b>
1. Các giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực thường xuyên xảy ra thiên tai ...	146
2. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý, cải cách thủ tục hành chính (nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở; nhóm giải pháp cải cách thủ tục hành chính).....	148
3. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội (nhóm giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội).....	149
4. Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc và quản lý phát triển đô thị (nhóm giải pháp về quy hoạch kiến trúc) .....	150
5. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu (nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ).....	151
6. Nhóm giải pháp về nguồn vốn, tài chính, tín dụng phát triển nhà ở (nhóm giải pháp về chính sách tài chính-tín dụng và thuế).....	152
7. Nhóm giải pháp về đất đai (nhóm giải pháp về chính sách đất đai).....	152
8. Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng .....	153
9. Nhóm giải pháp khác.....	153
Chương V .....	156
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>156</b>
1. Trách nhiệm của UBND tỉnh .....	156
2. Trách nhiệm của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa và Sở Xây dựng.....	156
3. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan .....	158
3.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	158
3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường .....	158

3.3. Sở Tài chính .....	159
3.4. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	159
3.5. Sở Giao thông – Vận tải.....	159
3.6. Trách nhiệm của Sở Nội vụ: .....	159
3.7. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong.....	160
3.8. Cục Thuế tỉnh.....	160
3.9. Ngân hàng nhà nước và các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh .....	160
4. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố .....	161
5. Trách nhiệm của các chủ đầu tư.....	162

### **DANH MỤC BIỂU ĐỒ**

Biểu đồ 1. Diện tích các đơn vị hành chính cấp huyện.....	16
Biểu đồ 2. Tỷ lệ phân bố dân cư tại tỉnh Khánh Hòa năm 2022.....	19
Biểu đồ 3. Lực lượng lao động động trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.....	21
Biểu đồ 4. Cơ cấu dân số theo tôn giáo.....	23
Biểu đồ 5. GRDP phân theo ngành kinh tế tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2010-2023 .....	25
Biểu đồ 6. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Khánh Hòa.....	27
Biểu đồ 7. Điểm số PCI và xếp hạng của Khánh Hòa giai đoạn 2016 - 2022....	34
Biểu đồ 8. Chỉ số thành phần PAPI tỉnh Khánh Hòa năm 2022.....	37
Biểu đồ 9. Diện tích sàn nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa qua các năm.....	40
Biểu đồ 10: Lượng giao dịch một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2022 .....	64
Biểu đồ 11: Tỷ trọng lượng giao dịch của một số loại bất động sản .....	65
Biểu đồ 12: Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2022 .....	66
Biểu đồ 13: Giá trị GRDP và GRFPBQ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo giá hiện hành giai đoạn 2010 – 2022 .....	106

## DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Bản đồ tỉnh Khánh Hòa.....	13
Hình 2. Bản đồ hiện trạng phát triển hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa .....	30
Hình 3. Nhà ở tại huyện Khánh Sơn .....	43
Hình 4. Nhà ở tại thành phố Nha Trang.....	45
Hình 5. Chung cư HQC Nha Trang do Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư .....	46
Hình 6. Hiện trạng chung cư ở Thành phố Nha Trang .....	47
Hình 7. Lễ khởi công dự án nhà ở xã hội Happy home .....	56
Hình 8. Dự án nhà ở cho công nhân do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm chủ đầu tư tại thị xã Ninh Hòa .....	58
Hình 9. Bản đồ quy hoạch chung thành phố Nha Trang.....	73
Hình 10. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang.....	75
Hình 11. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2035.....	80
Hình 12. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa năm 2020.....	82
Hình 13. Bản đồ kiến trúc cảnh quan Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 (khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh) .....	84
Hình 14. Bản đồ khu vực dự kiến phát triển nội thị theo đồ án Quy hoạch chung Diên Khánh.....	85
Hình 15. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh năm 2020.....	86
Hình 16. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm năm 2020.....	89
Hình 17. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Vĩnh năm 2020.....	92
Hình 18. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Sơn .....	95

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023 .....	5
Bảng 2. Các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023 .....	6
Bảng 3. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố tính đến 31/12/2022.....	15

Bảng 4. Các đơn vị hành chính cấp xã.....	17
Bảng 5. Dân số phân theo khu vực đô thị và nông thôn qua các năm.....	18
Bảng 6. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2022.....	19
Bảng 7. So sánh mật độ dân số trong vùng, từ năm 2020 đến năm 2022.....	20
Bảng 8. Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019.....	22
Bảng 9. Chỉ số thành phần của PCI(1-100) tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016 - 2022.....	35
Bảng 10. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2019 - 2023.....	39
Bảng 11. Chất lượng nhà ở toàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016-2022.....	40
Bảng 12. So sánh Diện tích nhà ở bình quân đầu người.....	41
Bảng 13. Tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo khu vực giai đoạn 2021-2023.....	42
Bảng 14. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn.....	44
Bảng 15. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn.....	46
Bảng 16. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023.....	48
Bảng 17. Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng.....	49
Bảng 18. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025.....	51
Bảng 19. Các dự án NOXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2020.....	53
Bảng 20. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023.....	54
Bảng 21. Các dự án NOXH đang triển khai đoạn 2021-2023.....	55
Bảng 22. Các dự án tái định cư đang triển khai.....	61
Bảng 23. Bảng so sánh kết quả thực hiện các chỉ tiêu thuộc Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2023 so với mục tiêu được duyệt.....	67
Bảng 24. Dự báo dân số theo khu vực của tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và năm 2030.....	105
Bảng 25. Dự báo dân số tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và 2030.....	105
Bảng 26. Dự báo dân số các huyện, thành phố đến năm 2025 và đến năm 2030.....	106
Bảng 27. Giá trị GRDP và GRDPBQ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo giá hiện hành giai đoạn 2010 – 2022.....	106

Bảng 28. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030 ...	108
Bảng 29. Dự báo tỉ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2025 và đến năm 2030....	109
Bảng 30. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2020 .....	113
Bảng 31. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 .....	114
Bảng 32. Dự báo tổng diện tích nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.....	115
Bảng 33. Dự báo diện tích nhà ở tăng thêm từng địa phương .....	116
Bảng 35. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở thương mại.....	118
Bảng 36. Dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại.....	119
Bảng 37. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở xã hội .....	120
Bảng 38. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở học sinh đến năm 2025 và năm 2030 .....	121
Bảng 39. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở sinh viên, học sinh.....	121
Bảng 40. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở công nhân .....	122
Bảng 41. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo.....	123
Bảng 42. Dự báo diện tích nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức.....	125
Bảng 43. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn dành cho lực lượng vũ trang .....	126
Bảng 44. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị .....	127
Bảng 45. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị .....	128
Bảng 46. Dự báo diện tích nhà ở cho hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu .....	130
Bảng 47. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở công vụ.....	130
Bảng 48. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở tái định cư .....	132
Bảng 49. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.....	133
Bảng 50. Suất vốn đầu tư .....	136
Bảng 51. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh.....	137

Bảng 52. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2025 .....	139
Bảng 53. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030 .....	140
Bảng 54. Dự báo nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026 – 2030 .....	142

## MỞ ĐẦU

### **1. Sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa**

#### a) Lý do và sự cần thiết

Nhằm tiếp tục triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011; UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.

Ngay sau đó, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó điều chỉnh một số cách thức, phương pháp dự báo các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, định hướng phát triển của quốc gia thời gian tới. Vì vậy, để đảm bảo triển khai kịp thời các định hướng, mục tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn theo tinh thần của Chiến lược phát triển nhà ở mới ban hành, ngày 23/12/2022, HĐND tỉnh Khánh Hòa đã thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 tại Nghị quyết số 155/NQ-HĐND; trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh (lần thứ 1) tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 12/01/2023

Thế nhưng, đến nay việc xây dựng, triển khai thực hiện các cơ chế chính sách phát triển nhà ở quốc gia đã có nhiều thay đổi; đặc biệt là những thay đổi trong mục tiêu, định hướng, chiến lược phát triển tổng thể tỉnh Khánh Hòa - đến năm 2030 trở thành thành phố trực thuộc Trung ương theo Nghị quyết số 09-TQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị - sẽ tác động không nhỏ đến việc triển khai Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, cụ thể:

- Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ngày ngày 03/4/2023 tại Quyết định 338/QĐ-TTg, nhằm triển khai chính sách hỗ trợ cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp và các công nhân trong khu công nghiệp được tiếp cận với nhà ở một cách dễ dàng hơn, tạo tiền đề cho sự công bằng trong đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các thành phần người dân trong xã hội;

- Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày

29/3/2023, theo đó: xác định phát triển đột phá 03 vùng trọng điểm – động lực phát triển của tỉnh là khu vực Vân Phong, thành phố Nha Trang và khu vực Vĩnh Cam Ranh; đồng thời tạo đột phá trong phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; dịch chuyển cơ cấu kinh tế, tập trung ứng dụng khoa học công nghệ vào phát triển kinh tế đặc biệt là kinh tế biển; tăng cường đầu tư, huy động và sử dụng hiệu quả mọi nguồn lực trong xã hội để tạo đột phá trong xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng đồng bộ, hiện đại.

- Các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành đã và đang trong quá trình thẩm định, trình phê duyệt: (1) Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023; trên cơ sở đó các Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) thuộc khu kinh tế Vân Phong cũng đang triển khai thực hiện; (2) Các Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố, thị xã, vùng huyện, các đô thị mới đã và đang triển khai đồng bộ với các điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển đô thị và các chương trình, đề án khác có liên quan.

Có thể thấy rõ, những chính sách điều hành của Trung ương trong công tác quản lý và phát triển nhà ở đặc biệt chú trọng đến hỗ trợ cho các nhóm đối tượng thu nhập thấp; những định hướng phát triển kinh tế xã hội của Khánh Hòa thông qua Quy hoạch tỉnh, các quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị các cấp nói trên sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện các mục tiêu và chỉ tiêu phát triển nhà ở của tỉnh đã đề ra tại Quyết định số 99/QĐ-UBND.

Vì vậy để đảm bảo thống nhất trong cụ thể hóa các chính sách, chiến lược phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển nhà ở nói riêng của tỉnh Khánh Hòa đã nêu tại các Quy định, Quy hoạch tỉnh, các Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch phát triển đô thị nêu trên, làm cơ sở triển khai thực hiện đồng bộ các giải pháp trong quản lý nhà nước và định hướng phát triển thị trường nhà ở trên địa bàn tỉnh thời gian tới, việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2) là hết sức cần thiết và cấp bách - đảm bảo theo đúng quy định 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 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

b) Đánh giá kết quả thực hiện theo Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND của UBND tỉnh ngày 16/11/2021 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

Ngày 16/11/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, đến thời điểm tháng 11/2022 đã thực hiện được các nội dung sau:

- Về phát triển nhà ở

- Nhà ở xã hội cho các đối tượng Điều 49 Luật Nhà ở giai đoạn 2021 – 2022: 193.402 m<sup>2</sup> sàn (1.809 căn) + 86.610,6 m<sup>2</sup> sàn (1.072 căn) = 280.012 m<sup>2</sup> sàn (2.881 căn).

- Nhà ở thương mại 2021 - 2022: 74.096m<sup>2</sup> sàn (824 căn) + 255.386m<sup>2</sup> sàn (935 căn) = 329.428m<sup>2</sup> sàn (1.759 căn).

- Nhà ở do cá nhân, hộ gia đình tự xây dựng: 1.511.547m<sup>2</sup> sàn (Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2021).

- Theo Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hòa đến năm 2021: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 24,3m<sup>2</sup> sàn/người (đô thị đạt khoảng 26,3m<sup>2</sup> sàn/người, nông thôn đạt khoảng 22,8m<sup>2</sup> sàn/người).

- Từ khi Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 trên địa bàn tỉnh đến hết năm 2022 chỉ có 01 dự án nhà ở thương mại mới được chấp thuận chủ trương đầu tư

- (i) Chung cư Hoàng đế tại số 04-06 Bắc Sơn, thành phố Nha Trang

- Về ban hành các kế hoạch phát triển nhà ở

- Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2025 (tại Quyết định số 618/QĐ-CTUBND ngày 01/3/2022)

- Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa năm 2021 (tại Quyết định số 1264/QĐ-CTUBND ngày 10/5/2022);

- Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa năm 2022 (tại Quyết định số 2532/QĐ-CTUBND ngày 12/9/2022);

- c) Đánh giá kết quả thực hiện theo Quyết định số 99/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 09/01/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030.

- Về chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2023

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-UBND, mục tiêu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt **26,0 m<sup>2</sup>** sàn/người, trong đó tại khu vực đô thị đạt **27,5 m<sup>2</sup>** sàn/ người, tại khu vực nông thôn đạt **24,9 m<sup>2</sup>** sàn/người.

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh năm 2023 dự kiến đạt: khoảng **26,32 m<sup>2</sup>** sàn/người, trong đó tại khu vực đô thị đạt **27,05 m<sup>2</sup>** sàn/người, khu vực nông thôn đạt **25,84 m<sup>2</sup>** sàn/người<sup>1</sup>.

Như vậy, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2023 đã vượt so với chỉ tiêu toàn giai đoạn 2021-2025 là **0,32 m<sup>2</sup>** sàn/người (trong đó, khu vực đô thị chỉ còn thiếu **0,45 m<sup>2</sup>** sàn/người, và khu vực nông thôn đã vượt so với chỉ tiêu đề ra là **0,96 m<sup>2</sup>** sàn/người).

• Về phát triển nhà ở cho các đối tượng quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 (Nhà ở xã hội):

- Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp năm 2023: hoàn thành 01 dự án với diện tích sàn nhà ở đạt khoảng 16.815m<sup>2</sup> sàn (208 căn)<sup>2</sup>.

- Trong năm 2023, UBND tỉnh đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư với các dự án sau:

(i) Dự án nhà ở xã hội Hưng Phú II với diện tích sàn dự kiến khoảng 120.000m<sup>2</sup> sàn (khoảng 1.200 căn);

(ii) Dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh với diện tích sàn dự kiến khoảng 771.269m<sup>2</sup> sàn (khoảng 4.104 căn);

(iii) Dự án Khu đô thị Ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh: 1.981.600m<sup>2</sup> sàn (khoảng 19.816 căn);

(iv) Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, thành phố Nha Trang: 38.602m<sup>2</sup> sàn (khoảng 602 căn).

Tổng diện tích sàn nhà ở của các dự án là 3.991.471 m<sup>2</sup> sàn tương ứng với khoảng 25.722 căn.

---

<sup>1</sup> Công văn số 749/CTK-KTXH ngày 09/10/2023 của Cục Thống kê

<sup>2</sup> Công văn số 2890/SXD-KTQH ngày 13/8/2019 và Thông báo số 1415/TB-SXD ngày 11/5/2023 của Sở Xây dựng (Nhà ở xã hội Cam Ranh – Công ty TNHH Thành Mỹ)

**Bảng 1. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn  
2021-2023**

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>DT đất (ha)</b>	<b>DT sàn xây dựng (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lượng căn hộ NOXH /tổng số căn hộ của dự án</b>	<b>Tổng mức ĐT (tỷ)</b>
<b>Năm 2021</b>						
1	Chung cư xã hội P.H Nha Trang	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	133.681	1094/1.216	1.238,5
2	Chung cư XH1- Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,78	38.527	331/382	531
	Chung cư XH2 - Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,28	21.194	171/211	
	<b>Tổng</b>		<b>2,0</b>	<b>193.402</b>	<b>1.596/1.809</b>	<b>1.769,5</b>
<b>Năm 2022</b>						
3	Chung cư xã hội NOXH SSH07	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,53	40.817,2	404/487	<b>793,7</b>
	Chung cư xã hội NOXH SSH08	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,42	31.652,4	283/346	
	Chung cư xã hội NOXH SSH09	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,25	14.141,0	189/239	
	<b>Tổng</b>		<b>1.2</b>	<b>86.610,6</b>	<b>876/1072</b>	<b>793,7</b>
<b>Năm 2023</b>						
1	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Thành phố Cam Ranh	2,21	16.815	208/223	<b>145</b>
	<b>Tổng</b>		<b>2,21</b>	<b>16.815</b>	<b>208/223</b>	<b>145</b>
	<b>Tổng giai đoạn 2021-2023</b>		<b>5,41</b>	<b>296.827,6</b>	<b>2.680/3.104</b>	<b>2.708,2</b>

Theo dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2025 là khoảng 44.461 căn, như vậy trong thời gian từ đây đến hết năm 2025 phải phát triển thêm 18.739 căn.

- Về phát triển nhà thương mại

Trong năm 2023, có 02 dự án nhà ở thương mại hoàn thành việc xây dựng với 82.873 m<sup>2</sup> sàn tương ứng với 598 căn, cụ thể: Chung cư CT3: 62.372m<sup>2</sup> sàn (432 căn); Chung cư CT9: 20.501m<sup>2</sup> sàn (166 căn).

Theo báo cáo của các chủ đầu tư về tình hình phát triển nhà ở các dự án độc lập, khu nhà ở, khu đô thị, diện tích sàn nhà ở thương mại hoàn thành mới trong năm 2023 là 266.720 m<sup>2</sup> tương đương với 1.613 căn.

**Bảng 2. Các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023**

TT	Tên dự án	Địa điểm	DT đất (ha)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Tổng mức ĐT (tỷ)
<b>Năm 2021</b>						
1	Chung cư Napoleon Castle 1 <sup>3</sup>	25-26 Nguyễn Đình Chiểu, thành phố Nha Trang	0,185	74.096	824	1.053
	<b>Tổng</b>		<b>0,185</b>	<b>74.096</b>	<b>824</b>	<b>1.053</b>
<b>Năm 2022</b>						
Không có dự án nào được nghiệm thu đưa vào sử dụng						
<b>Năm 2023</b>						
1	Chung cư CT3	Khu đô thị Vĩnh Diêm, Xã Vĩnh Hiệp, Nha Trang		62.372	432	
2	Chung cư CT9	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, TP Nha Trang		20.501	166	
	<b>Tổng</b>			<b>82.873</b>	<b>598</b>	

<sup>3</sup> Công văn số Công văn số 21/GĐ-Đ3/HT của Cục Giám định – Bộ Xây dựng

Bên cạnh đó, trong giai đoạn 2021-2023, diện tích nhà ở thương mại (nhà ở riêng lẻ) hoàn thành mới là 596.202 m<sup>2</sup> sàn tương ứng với 3.372 căn<sup>4</sup>.

Trong năm 2023, UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án sau:

(i) Khu đô thị Hưng Thịnh<sup>5</sup> tại huyện Cam Lâm có quy mô khoảng 78,8 ha.

(ii) Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội tại phía Bắc bán đảo Cam Ranh<sup>6</sup> tại huyện Cam Lâm có quy mô khoảng 47,61 ha.

(iii) Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh<sup>7</sup>, thành phố Cam Ranh có quy mô khoảng 1.254,14 ha.

(iv) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý<sup>8</sup> tại thành phố Nha Trang có quy mô khoảng 33,8 ha.

(v) Khu đô thị Mipeco-Nha Trang<sup>9</sup> tại thành phố Nha Trang có quy mô khoảng 15,99 ha.

(vi) Khu đô thị hành chính huyện Diên Khánh<sup>10</sup> có quy mô khoảng 89,1 ha.

(vii) Tổ hợp căn hộ du lịch, khu thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư để ở cao tầng An Viên<sup>11</sup> tại thành phố Nha Trang có quy mô khoảng 0,56 ha.

(viii) Khu đô thị mới Phước Long<sup>12</sup> tại thành phố Nha Trang có quy mô khoảng 49,58 ha.

(ix) Khu đô thị Hoàng Long<sup>13</sup> tại thành phố Nha Trang có quy mô khoảng 25,79 ha.

\* Nhà ở thương mại 2021 - 2023: 74.096m<sup>2</sup> sàn (824 căn) + 255.386m<sup>2</sup> sàn (935 căn) + 266.720m<sup>2</sup> sàn (1.613 căn) + 596.202 m<sup>2</sup> sàn (3.372 căn) = 1.192.404m<sup>2</sup> sàn (6.744 căn).

<sup>4</sup> Báo cáo số 4661/BC-BCĐ ngày 26/12/2023 của Ban chỉ đạo nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa

<sup>5</sup> Quyết định số 714/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>6</sup> Quyết định 1258/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>7</sup> Quyết định số 336/QĐ-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>8</sup> Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>9</sup> Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>10</sup> Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>11</sup> Quyết định số 2578/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>12</sup> Quyết định số 2524/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

<sup>13</sup> Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa

## **2. Mục tiêu, yêu cầu**

### **2.1. Mục tiêu**

- Làm cơ sở để xác định và triển khai các giải pháp nhằm phấn đấu đạt các chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển nhà ở nói riêng trên địa bàn tỉnh; cụ thể hóa các chỉ tiêu, nguồn lực thực hiện trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, phát triển nhà ở 05 năm (năm) và hàng năm; góp phần phát triển đô thị và nông thôn bền vững;

- Nghiên cứu giải quyết vấn đề nhà ở của các tầng lớp nhân dân theo quy định của Luật Nhà ở, làm cơ sở khoa học, căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

- Làm cơ sở để triển khai các công tác lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng cho các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh và thực hiện các công việc liên quan khác;

- Dự báo nhu cầu nhà ở và nghiên cứu giải quyết nhu cầu nhà ở theo các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định; làm cơ sở thu hút đầu tư phát triển đô thị, nông thôn cùng với chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn;

- Dự báo quỹ đất để đảm bảo nhu cầu đất đai phục vụ cho việc phát triển nhà ở; tổng hợp danh mục, vị trí, quy mô dự án; cập nhật dữ liệu về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

- Đề xuất giải pháp thực hiện phù hợp để mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; thực hiện có hiệu quả các chủ trương, cơ chế, chính sách kích cầu trong lĩnh vực nhà ở; giải quyết một số khó khăn vướng mắc, thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển lành mạnh; xây dựng lộ trình ưu tiên giải quyết nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân.

### **2.2. Yêu cầu**

- Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa (lần 2) phải phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa được duyệt, các Quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng các cấp của tỉnh; phù hợp với các chính sách phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội, đối tượng có thu nhập thấp; đồng thời phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn;

- 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

### **3. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh Khánh Hòa.

- Phạm vi về thời gian: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030 (Điều chỉnh lần 2).

### **4. Các căn cứ xây dựng Chương trình**

#### **4.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

- Luật Xây dựng số 50/2014QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- 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 01/04/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đính chính

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

- Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 về việc Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của luật nhà ở và 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;

- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và 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 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;

- Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

- Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đến năm 2040.

#### **4.2. Các căn cứ pháp lý tại địa phương**

- Chương trình hành động số 30-CTr/TU ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy Khánh Hòa thực hiện Nghị quyết 09-TQ/TW, ngày 28/01/2022 của Bộ chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Chương trình hành động số 37-CTr/TU ngày 21/7/2022 của Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết 06-TQ/TW, ngày 24/01/2022 của Bộ chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý phát triển đô thị bền vững đô thị Việt Nam;

- Công văn số 820/BXD-QLN ngày 14/3/2022 của Bộ Xây dựng về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030;

- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Khánh Hòa lần thứ XVIII, nhiệm kỳ 2020 – 2025, ngày 14/10/2020;

- Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

- Nghị quyết số 155/NQ-HĐND ngày 23/12/2022 của HĐND tỉnh Khánh Hòa đã thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030;

- Kế hoạch 2391/KH-UBND ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Chương trình hành động số 45-CTr/TU, ngày 02/12/2022 của Tỉnh Ủy về thực hiện Kết luận số 36-KL/TW, ngày 23/6/2022 của Bộ Chính Trị;

- Kế hoạch 3025/KH-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thực hiện Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 25/11/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (điều chỉnh lần 2);

- Quyết định 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chung thành phố, thị xã, huyện, đô thị mới; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các phường, KCN,... trên địa bàn tỉnh;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố, thị xã, huyện trên địa bàn tỉnh;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch Nông thôn mới của các xã trên toàn địa bàn tỉnh;

- Các Nghị quyết, văn bản pháp lý liên quan của tỉnh Khánh Hòa;

- Các tài liệu, số liệu điều tra về điều kiện tự nhiên và hiện trạng



Tỉnh Khánh Hòa giáp với tỉnh Phú Yên ở phía Bắc, Ninh Thuận ở phía Nam, Đắk Lắk và Lâm Đồng ở phía Tây. Phía Đông của Khánh Hòa là Biển Đông với đường bờ biển dài 385 km. Trên đường bờ biển này có các vịnh Vân Phong, Nha Trang, Cam Ranh nối tiếp nhau và đều có những giá trị đặc thù với rất nhiều tiềm năng có thể khai thác cho các mục đích kinh tế, du lịch, cảnh quan, nghiên cứu khoa học và quốc phòng - an ninh. Đặc biệt, vịnh Vân Phong có diện tích lớn khoảng 46.000 ha, độ sâu trung bình từ 20 - 30m, tương đối kín và chắn gió tốt; là địa điểm của Việt Nam có vị trí gần nhất với tuyến hàng hải quốc tế, nằm gần ngã ba các tuyến hàng hải quan trọng của thế giới; do vậy có vị trí rất thuận lợi để phát triển cảng biển và các dịch vụ hậu cần cảng, nhất là cảng trung chuyển quốc tế. Với vịnh Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa có tiềm năng trở thành cửa ngõ ra biển quan trọng hàng đầu của cả nước.

Khánh Hòa có thêm lục địa và vùng lãnh hải rộng lớn với trên 200 đảo lớn nhỏ nằm rải rác trên biển, trong đó có quần đảo Trường Sa với vị trí rất quan trọng về quốc phòng và kinh tế của cả nước.

Tỉnh Khánh Hòa nằm ở vị trí thuận tiện cả về giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không. Quốc lộ 1 và đường sắt Bắc - Nam là các tuyến đường huyết mạch quốc gia đi dọc chiều dài của tỉnh (và kết nối với hai tỉnh giáp ranh là Phú Yên và Ninh Thuận). Có Quốc lộ 26 nối Thị xã Ninh Hòa của tỉnh Khánh Hòa với TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk - đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên; Quốc lộ 27C kết nối TP. Nha Trang với TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng - một trung tâm du lịch của quốc gia; Quốc lộ 27B kết nối TP. Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa với huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

## **1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai**

Là một tỉnh nằm sát dãy núi Trường Sơn, đa số diện tích Khánh Hòa là núi non, miền đồng bằng rất hẹp, chỉ khoảng 400 km<sup>2</sup>, chiếm chưa đến 1/10 diện tích toàn tỉnh. Miền đồng bằng lại bị chia thành từng ô, cách ngăn bởi những dãy núi ăn ra biển. Do đó để đi suốt dọc tỉnh phải đi qua rất nhiều đèo như đèo Cả, đèo Cổ Mã, đèo Chín Cùm, đèo Bánh Ít, đèo Rọ Tượng, đèo Rù Rì.

Khánh Hòa là một tỉnh có địa hình tương đối cao ở Việt Nam, độ cao trung bình so với mực nước biển khoảng 60m. Núi ở Khánh Hòa tuy hiếm những đỉnh cao chót vót, phần lớn chỉ trên dưới một nghìn mét nhưng gắn với dãy Trường Sơn, lại là phần cuối phía cực Nam nên địa hình núi khá đa dạng.

Đồng bằng ở Khánh Hòa nhỏ hẹp, bị chia cắt bởi các dãy núi đâm ra biển. Chẳng những thế, địa hình rừng núi của tỉnh không thuận lợi cho quá trình lắng

động phù sa, nên nhìn chung Khánh Hòa không phải là nơi thuận lợi để phát triển nông nghiệp.

**Bảng 3. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố tính đến 31/12/2022**

*Đơn vị tính: ha*

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Tổng diện tích	Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất chuyên dùng	Đất ở
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>530.011</b>	<b>98.581</b>	<b>275.315</b>	<b>41.231</b>	<b>7.698</b>
1	Thành phố Nha Trang	25.423	4.341	5.847	4.782	1.823
2	Thành phố Cam Ranh	32.706	6.862	5.522	10.993	936
3	Thị xã Ninh Hòa	116.466	33.207	59.091	11.245	1.997
4	Huyện Cam Lâm	54.708	13.318	32.679	4.843	799
5	Huyện Vạn Ninh	56.202	8.296	36.364	3.075	732
6	Huyện Khánh Vĩnh	116.643	12.393	100.102	1.637	447
7	Huyện Diên Khánh	34.380	12.440	15.394	3.577	805
8	Huyện Khánh Sơn	33.853	7.724	20.316	1.012	159
9	Huyện Trường Sa	59.630	-	-	67	0,42

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa 2022*

Là một trong những tỉnh có đường bờ biển đẹp của Việt Nam. Đường bờ biển kéo dài từ xã Đại Lãnh tới cuối Vịnh Cam Ranh, có độ dài khoảng 385 km tính theo mép nước với nhiều cửa lạch, đầm, vịnh, cùng khoảng 200 đảo lớn, nhỏ ven bờ. Khánh Hòa có sáu đầm và vịnh lớn, đó là Đại Lãnh, vịnh Vân Phong, Hòn Khói, đầm Nha Phu, vịnh Nha Trang (Cù Huân) và vịnh Cam Ranh. Trong đó có nổi bật nhất vịnh Cam Ranh với chiều dài 32 km, chiều rộng 16 km, thông với biển thông qua eo biển rộng 1,6 km, có độ sâu từ 18–20 m, và thường được xem là cảng biển có điều kiện tự nhiên tốt nhất Đông Nam Á.

Ngoài các đảo đá ven bờ, Khánh Hòa còn có các đảo san hô ở huyện đảo Trường Sa, với khoảng 100 đảo bãi cạn, bãi ngầm rải rác trên một diện tích từ 160 đến 180 nghìn km<sup>2</sup>, trong đó có từ 23 đến 25 đảo, bãi cạn nổi thường xuyên, với tổng diện tích 10 km<sup>2</sup>. Đảo lớn nhất trong quần đảo Trường Sa là Ba Bình chỉ rộng 0,65 km<sup>2</sup>. Bãi lớn nhất là bãi Thuyền Chài, dài 30 km; rộng 5 km (ngập nước khi

triều lên). Địa hình trên bề mặt các đảo rất đơn giản, chỉ là những mồm đá, vách đá vôi san hô, cao vài ba mét.

### 1.3. Đặc điểm khí hậu

Khánh Hòa là một tỉnh ở vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới xavan. Song khí hậu Khánh Hòa có những nét biến dạng độc đáo với các đặc điểm riêng biệt. So với các tỉnh, thành phía Bắc từ Đèo Cả trở ra và phía Nam từ Ghềnh Đá Bạc trở vào, khí hậu ở Khánh Hòa tương đối ôn hòa hơn do mang tính chất của khí hậu đại dương.

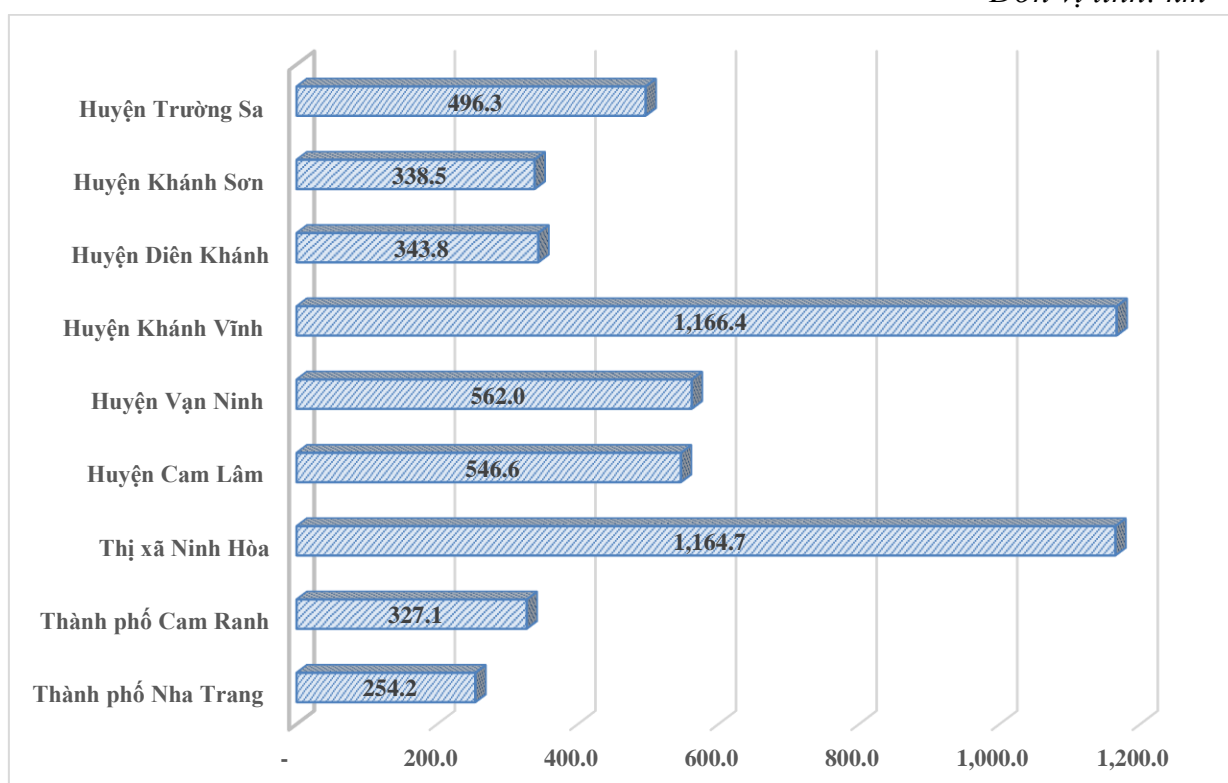
Khánh Hòa thường chỉ có 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa nắng. Mùa mưa ngắn, từ khoảng giữa tháng 9 đến giữa tháng 12 dương lịch, tập trung vào 2 tháng 10 và tháng 11, lượng mưa thường chiếm trên 50% lượng mưa trong năm. Những tháng còn lại là mùa nắng, trung bình hàng năm có tới 2.600 giờ nắng. Nhiệt độ trung bình hàng năm của Khánh Hòa cao khoảng 26,7°C riêng trên đỉnh núi Hòn Bà (cách Nha Trang 30 km đường chim bay) có khí hậu như Đà Lạt. Độ ẩm tương đối khoảng 80,5%.

### 1.4. Đơn vị hành chính

Khánh Hòa có 9 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 2 thành phố thuộc tỉnh, 1 thị xã và 6 huyện với 139 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 35 phường, 6 thị trấn và 98 xã.

**Biểu đồ 1. Diện tích các đơn vị hành chính cấp huyện**

*Đơn vị tính: km<sup>2</sup>*



**Bảng 4. Số lượng đơn vị hành chính cấp xã**

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Số đơn vị hành chính cấp xã		
		Tổng số	Phường/ Thị trấn	Xã
1	Thành phố Nha Trang	27	19	8
2	Thành phố Cam Ranh	15	9	6
3	Thị xã Ninh Hòa	27	7	20
4	Huyện Cam Lâm	14	1	13
5	Huyện Vạn Ninh	13	1	12
6	Huyện Khánh Vĩnh	14	1	13
7	Huyện Diên Khánh	18	1	17
8	Huyện Khánh Sơn	8	1	7
9	Huyện Trường Sa	3	1	2
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>139</b>	<b>41</b>	<b>98</b>

*Nguồn: Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022*

## **2. Đặc điểm xã hội**

### **2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số**

Từ năm 2020 đến năm 2022, dân số trung bình tỉnh Khánh Hòa tăng từ 1.240.726 người lên 1.253.969 người - tăng 13.243 người tương đương 1,07%. Trong đó, dân số đô thị là 531.192 người - chiếm 42,36%; dân số nông thôn là 722.777 người - chiếm 57,64%. Tỷ lệ đô thị hóa tính đến hết năm 2022 đạt 42,36%.

Đến năm 2023, dân số trung bình toàn tỉnh khoảng 1.260.632 người, trong đó, dân số khu vực đô thị là 534.364 người, khu vực nông thôn là 726.268 người<sup>14</sup>.

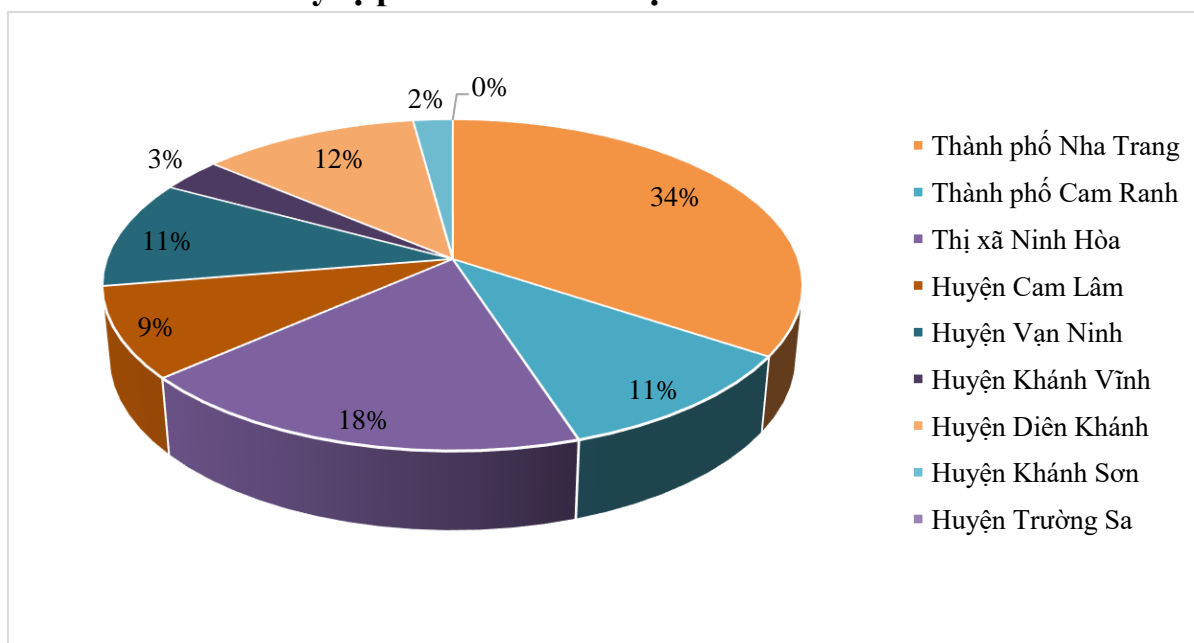
Bên cạnh đó, cơ cấu dân số theo giới tính năm 2022 hầu như không thay đổi so với năm 2020, dân số nam chiếm 49,87% tương ứng với 531.192 người, còn lại là dân số nữ.

<sup>14</sup> Theo Văn bản số 941/CTK-TKXH ngày 15/12/2023 của Cục thống kê tỉnh Khánh Hòa.

**Bảng 5. Dân số phân theo khu vực đô thị và nông thôn qua các năm***Đơn vị tính: người*

<b>Khu vực</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>1.207.163</b>	<b>1.216.289</b>	<b>1.224.485</b>	<b>1.232.823</b>	<b>1.240.726</b>	<b>1.248.062</b>	<b>1.253.969</b>
Đô thị	501.464	508.158	514.696	521.354	524.869	528.743	531.192
Nông thôn	705.699	708.131	709.789	711.469	715.857	719.319	722.777
<b>Thành phố Nha Trang</b>							
Đô thị	267.043	272.164	277.566	286.074	288.272	289.692	291.055
Nông thôn	144.057	143.300	141.588	136.819	137.916	138.271	138.990
<b>Thành phố Cam Ranh</b>							
Đô thị	90.495	90.953	91.549	92.776	93.736	94.575	95.035
Nông thôn	37.627	38.285	38.601	38.448	38.723	38.771	38.983
<b>Thị xã Ninh Hòa</b>							
Đô thị	75.246	75.787	76.014	76.368	76.419	77.320	77.456
Nông thôn	155.307	154.771	154.548	154.198	154.248	154.556	154.962
<b>Huyện Cam Lâm</b>							
Đô thị	16.116	16.276	16.389	16.604	16.869	17.177	17.355
Nông thôn	90.157	91.046	91.806	92.382	92.984	93.473	93.875
<b>Huyện Vạn Ninh</b>							
Đô thị	19.702	19.772	19.827	19.943	19.779	19.881	19.974
Nông thôn	109.754	110.144	110.391	110.581	111.115	111.694	112.132
<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>							
Đô thị	4.560	4.638	4.725	4.851	4.896	4.942	4.989
Nông thôn	33.464	33.966	34.529	34.972	35.390	35.907	36.264
<b>Huyện Diên Khánh</b>							
Đô thị	23.550	23.734	23.851	20.078	20.219	20365	20488
Nông thôn	116.182	117.088	118.214	123.342	124.271	125120	125755
<b>Huyện Khánh Sơn</b>							
Đô thị	4.752	4.834	4.775	4.660	4.679	4.791	4.840
Nông thôn	19.151	19.531	20.112	20.727	21.210	21.527	21.816
<b>Huyện Trường Sa</b>	-	-	-	-	-	-	-

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022*

**Biểu đồ 2. Tỷ lệ phân bố dân cư tại tỉnh Khánh Hòa năm 2022**

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022*

Theo số liệu thống kê năm 2022, dân số Khánh Hòa hiện nay phân bố không đều. Dân cư tập trung đông nhất ở thành phố Nha Trang với 430.045 người - chiếm gần 1/3 dân số toàn tỉnh tương ứng với tỷ lệ hơn 34%; tiếp đến là thị xã Ninh Hòa với tổng số dân là 232.418 người - tương ứng với 12% tổng dân số toàn tỉnh. Các huyện đồng bằng còn lại có dân số trung bình khoảng từ 110 nghìn người đến hơn 140 nghìn người. Trong khi đó khu vực miền núi có dân số chiếm tỷ lệ rất thấp – chỉ khoảng 2%-3% tổng dân số toàn tỉnh.

**Bảng 6. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2022**

Đơn vị hành chính cấp huyện	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>5.200,1</b>	<b>1.253.969</b>	<b>241</b>
Thành phố Nha Trang	254,2	430.045	1.692
Thành phố Cam Ranh	327,1	134.018	410
Thị xã Ninh Hòa	1.164,7	232.418	200
Huyện Cam Lâm	547,1	111.230	203
Huyện Vạn Ninh	562,0	132.106	235
Huyện Khánh Vĩnh	1.166,4	41.253	35
Huyện Diên Khánh	343,8	146.243	425
Huyện Khánh Sơn	338,5	26.656	79
Huyện Trường Sa	496,3	-	-

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022*

So sánh về mật độ dân số giữa các khu vực có sự khác biệt rất lớn. Dân số tập trung chủ yếu tại khu vực có nền kinh tế - xã hội phát triển, mật độ dân số cao, như: Thành phố Nha Trang là khu vực đông dân nhất của tỉnh, có mật độ dân số là 1.682 người/km<sup>2</sup>; kế đến là huyện Diên Khánh với mật độ dân số 425 người/km<sup>2</sup> và thành phố Cam Ranh là 410 người/km<sup>2</sup>. Ngược lại, hai huyện có mật độ dân số thấp nhất là huyện Khánh Vĩnh và huyện Khánh Sơn chỉ có 6,4% số dân nhưng lại chiếm trên gần một phần năm lãnh thổ toàn tỉnh.

Theo Niên giám thống kê toàn quốc năm 2022, Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa là 241 người/km<sup>2</sup> (cả nước 300 người/km<sup>2</sup>, vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung 216 người/km<sup>2</sup>), tăng 2 người/km<sup>2</sup> so với năm 2020.

**Bảng 7. So sánh mật độ dân số trong vùng, từ năm 2020 đến năm 2022**

*Đơn vị tính: người/km<sup>2</sup>*

Khu vực	Năm 2020	Năm 2022
Toàn quốc	295	300
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	212	216
Tỉnh Khánh Hòa	239	241

*Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam năm 2022*

Với mật độ dân cư không đồng đều, phân bố tập trung chủ yếu ở các khu vực trung tâm, dẫn đến việc phát triển về số lượng và chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh cũng có sự khác biệt giữa các khu vực. Tại khu vực đông dân cư, số lượng về nhà ở nhiều hơn, các dự án nhà ở cũng nhiều, đa dạng và phong phú hơn các khu vực dân cư thưa thớt.

## 2.2. Lao động

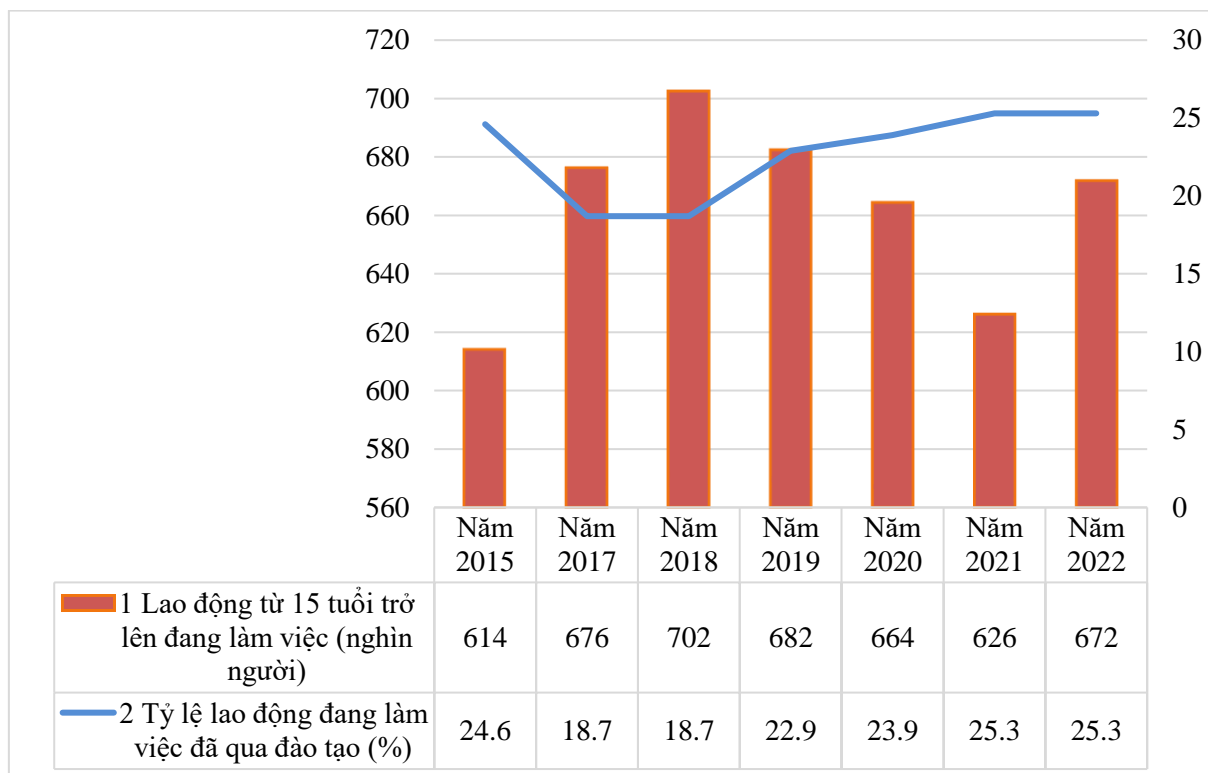
Một trong các yếu tố tác động đến nhu cầu phát triển nhà ở của mỗi địa phương chính là lực lượng lao động hiện có trên địa bàn. Với lực lượng lao động

Trong giai đoạn 2016-2021, quy mô lực lượng lao động có biến động tăng giảm giữa các năm, trong đó đạt cao nhất là 702.192 người vào năm 2018, sau đó giảm dần đến năm 2020 xuống còn 664.146 người. Đến năm 2021, do tác động của dịch bệnh COVID-19, tình hình việc làm càng trở nên khó khăn, lực lượng lao động tiếp tục giảm mạnh (giảm 36,8 nghìn người) so với năm trước đó.

Từ năm 2022, tình hình dịch bệnh COVID-19 trên địa bàn tỉnh đã được kiểm soát tốt, các hoạt động sản xuất, kinh doanh dần trở về trạng thái “Bình thường mới”, thị trường lao động phục hồi mạnh mẽ. Để thực hiện hiệu quả kế hoạch phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong điều kiện thích ứng an toàn, linh hoạt,

kiểm soát hiệu quả dịch bệnh, UBND tỉnh chỉ đạo triển khai đầy đủ các chính sách hỗ trợ người lao động, người sử dụng lao động gặp khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội tăng trưởng trở lại. Số lượng lao động có việc làm đến năm 2022 là 671.614 người, tăng 16.560 người so với năm 2021 (tương ứng tăng 2,65%)

**Biểu đồ 3. Lực lượng lao động động trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**



*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh năm 2022*

Chất lượng giáo dục nghề nghiệp không ngừng đổi mới, phát triển và nâng cao. Tỉnh tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các cơ sở giáo dục nghề nghiệp; tăng cường gắn kết giáo dục nghề nghiệp với thị trường lao động và việc làm bền vững. Trong năm 2022, tỉnh đã tổ chức tuyển sinh giáo dục nghề nghiệp cho 29.550 người (trình độ cao đẳng: 1.871 sinh viên; trình độ trung cấp: 3.554 học viên; sơ cấp và đào tạo thường xuyên: 24.125 học viên), nâng tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo là 25,3% - tăng 1,4% so với năm 2020 và tăng 6,6% so với năm 2018 (năm có lực lượng lao động cao nhất trong giai đoạn 2016-2022).

### 2.3. Dân tộc

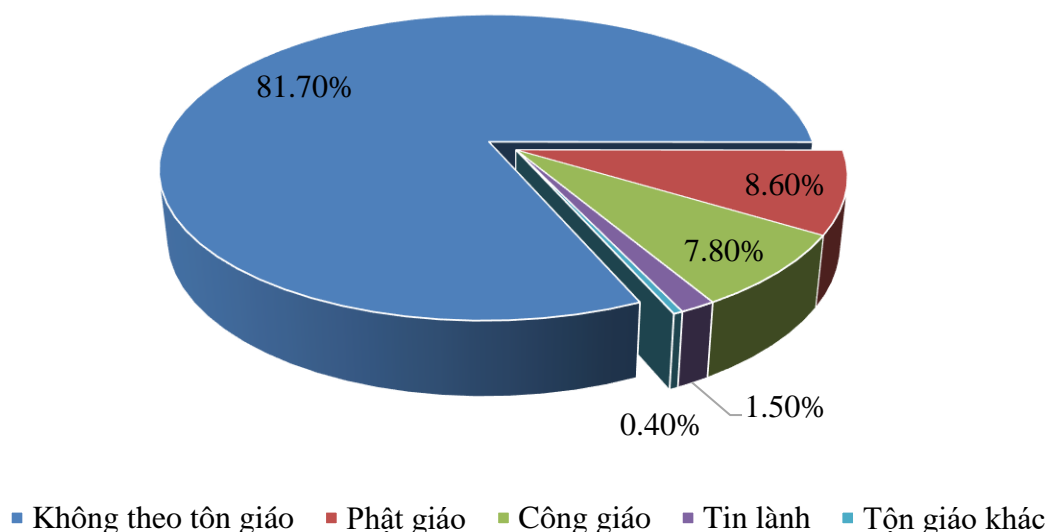
Theo số liệu thống kê về dân số và nhà ở năm 2019, có 32 dân tộc đang sinh sống trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, trong đó, số lượng đồng bào dân tộc Kinh chiếm 95,3%, dân tộc Raglai chiếm 3,4%, còn lại là các dân tộc khác.

**Bảng 8. Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019**

Đơn vị hành chính	Dân số (Người)				Cơ cấu dân số (%)			
	2009		2019		2009		2019	
	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác
TP. Nha Trang	389.204	3.075	420.410	2.191	99,2	0,8	99,5	0,5
TP. Cam Ranh	112.740	8.310	121.271	9.543	93,1	6,9	92,7	7,3
Thị xã Ninh Hòa	95.785	5.065	102.797	6.182	95	5	94,3	5,7
Huyện Cam Lâm	125.885	592	129.823	408	99,5	0,5	99,7	0,3
Huyện Vạn Ninh	226.471	3.919	225.741	4.308	98,3	1,7	98,1	1,9
Huyện Khánh Vĩnh	9.121	24.593	10.103	29.677	27,1	72,9	25,4	74,6
Huyện Diên Khánh	130.857	862	142.329	882	99,4	0,6	99,4	0,6
Huyện Khánh Sơn	5.727	15.203	6.534	18.815	27,4	72,6	25,8	74,2
Huyện Trường Sa	191	4	93	0	97,9	2,1	100	0
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>1.095.981</b>	<b>61.623</b>	<b>1.159.101</b>	<b>72.006</b>	<b>94,7</b>	<b>5,3</b>	<b>94,2</b>	<b>5,8</b>

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019*

Theo số liệu thống kê năm 2019, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, dân tộc Kinh có 1.159.101 người sống phân bố đều khắp huyện, thị, thành phố, nhưng tập trung nhiều nhất vẫn là các vùng đồng bằng, thành phố, thị xã, thị trấn. Bên cạnh đó, dân tộc thiểu số lớn nhất là người Raglai với 55.844 người sống tập trung chủ yếu ở hai huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và một vài xã miền núi các huyện Diên Khánh, Cam Lâm và thành phố Cam Ranh trong các bản làng (palây). Tại các khu vực giáp ranh với tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Đắk Lắk có khoảng 5.721 người Cơ-ho và 3.759 người Ê-đê sinh sống.

**Biểu đồ 4. Cơ cấu dân số theo tôn giáo**

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa*

Dân tộc Hoa có khoảng 1.969 người tập trung chủ yếu ở thành phố Nha Trang, thị xã Ninh Hòa và các xã phía Đông huyện Diên Khánh. Một nhóm thiểu số chính khác là người Tày (1.682 người) và người Nùng (991 người) di cư từ các tỉnh phía Bắc vào trong cuộc di cư năm 1954 và trong các năm gần đây sinh sống chủ yếu ở huyện Khánh Vĩnh. Ngoài các nhóm chính trên còn có các nhóm dân tộc chiếm thiểu số rất nhỏ trong dân số như Mường, Thái, Chăm, Khmer, Thổ... Người Chăm là cư dân bản địa ở Khánh Hòa. Tuy nhiên do những điều kiện lịch sử, từ giữa thế kỷ XVII về sau này, người Chăm ở Khánh Hòa lần lượt di chuyển vào các tỉnh phía Nam. Vì vậy, ngày nay người Chăm ở tỉnh Khánh Hòa chỉ còn khoảng 325 người.

Trên địa bàn thành phố Nha Trang cũng có một vài nhóm người nước ngoài sinh sống và làm việc thường xuyên trong những năm gần đây như Nga, Trung Quốc, Đức, Hàn Quốc một ít trong số họ hiện đã định cư lâu dài và nhập quốc tịch Việt Nam.

Theo số liệu nêu trên cho thấy địa phương có tỷ lệ dân tộc thiểu số cao nhất là Huyện Khánh Vĩnh 41,25%, tiếp đến Huyện Khánh Sơn 26.15%, thấp nhất là huyện Vạn Ninh chiếm 0,5%.

#### **2.4. Yếu tố văn hóa khác**

Với những đặc điểm về địa lý tự nhiên và nhân văn, Khánh Hòa hội tụ đầy đủ các yếu tố văn hóa núi rừng, văn hóa đồng bằng và văn hóa biển - đảo dưới các dạng văn hóa vật thể và phi vật thể tiêu biểu và đặc sắc, nơi đây đã từng tồn tại

một nền văn hóa Xóm Cồn (Ba Ngòi, Cam Ranh) có niên đại khoảng trên dưới 3.000-4.000 năm trước - trước cả văn minh Sa Huỳnh.

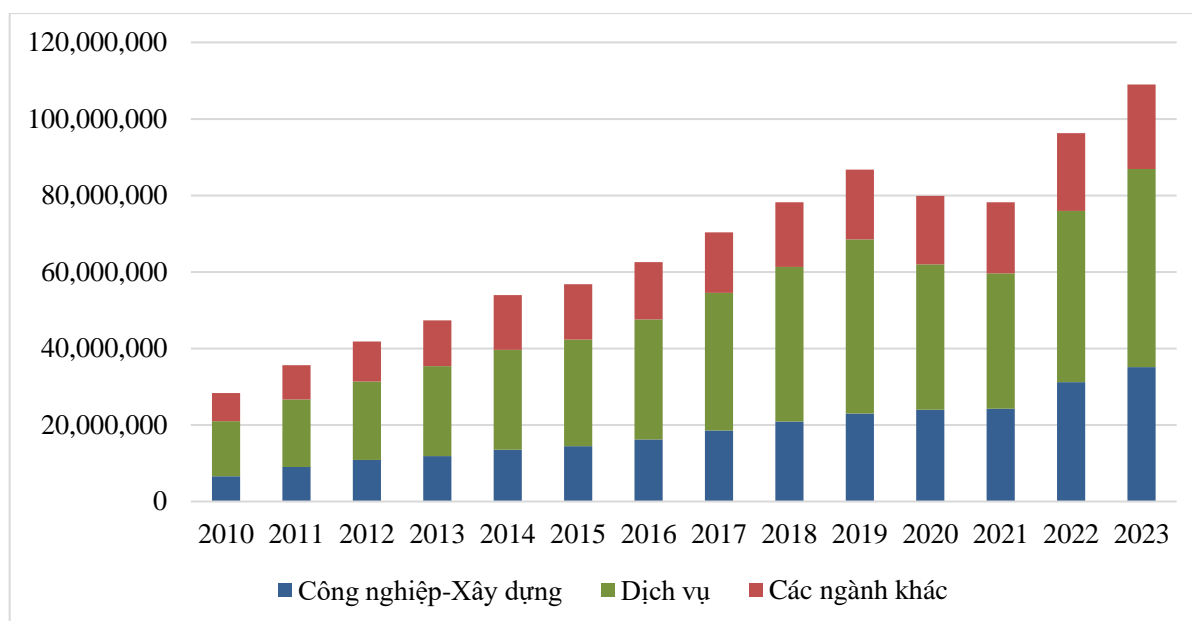
Qua nhiều thế kỷ cộng cư và hòa cư, người Việt đã giao lưu, tiếp nhận và tiếp biến những tinh hoa văn hóa truyền thống của các dân tộc khác (văn hóa dân tộc Chăm, Raglai, Hoa...) tạo nên một bản sắc văn hóa riêng, đa dạng và phong phú trong hình thức sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng dân gian và lễ hội. Trong đó, một số tín ngưỡng dân gian của người Kinh như: thờ cúng ông bà; thờ thành hoàng nông nghiệp, ngư nghiệp với tục thờ cúng Ông Nam Hải (Cá Voi); các đình làng đều có sự phối thờ Bà Thiên Y A Na; tín ngưỡng dân gian của các dân tộc thiểu số chủ yếu theo tín ngưỡng đa thần: Thần Núi, Thần Sông, Thần Đất, Thần Lúa, Thần Rẫy,... Một số lễ hội truyền thống tiêu biểu như: Lễ hội cầu ngư của cư dân vùng biển, Lễ hội Am Chúa gắn với truyền thuyết nơi Bà mẹ xứ sở Thiên Y A Na giáng trần, Lễ hội Tháp Bà Ponagar Nha Trang gắn với tín ngưỡng thờ Mẫu, thể hiện giao thoa văn hóa giữa người Chăm và Việt, Lễ bỏ mả của người Raglai, Lễ ăn mừng lúa mới của các dân tộc thiểu số, Lễ hội Yên Sào, Lễ hội đình làng nông nghiệp,...

Trong quá trình định cư và phát triển ở Khánh Hòa, nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, người dân Khánh Hòa lập nên những làng nghề, nghề truyền thống như: gốm, nghề rèn, đúc đồng, mộc, kéo sợi dệt vải, đan lát, chạm khắc, chế biến nông sản (làm bún, bánh tráng, bánh ướt), chế biến thủy sản (thủy sản phơi khô, ướp muối, làm nước mắm), làm muối. Tuy nhiên ngày nay, do sự tác động của phát triển kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa; phần lớn các nghề, làng nghề truyền thống đều bị thu hẹp quy mô sản xuất như: làng nghề đúc đồng ở Diên Khánh, làng nghề làm bún, làm bánh ở Ninh Hòa, Diên Khánh, làng nghề gốm ở Lu Cầm (Nha Trang), làng nghề làm muối ở Hòn Khói (Ninh Hòa), làng nghề làm nước mắm ở Vĩnh Nguyên, Vĩnh Trường (Nha Trang).

### **3. Các yếu tố kinh tế**

Theo Báo cáo kinh tế xã hội năm 2023, Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (theo giá so sánh 2010) năm 2023 ước đạt 60.158,8 tỷ đồng, tăng 10,35% so với năm 2022, vượt kế hoạch năm 2023 đã đề ra (8,7%), là tỉnh có tốc độ tăng GRDP xếp thứ 4/63 tỉnh thành trong cả nước và thứ 01 của vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung. Bên cạnh đó GRDP theo giá hiện hành năm 2023 đạt 108.968,9 tỷ đồng (hoặc 60.158,8 tỷ đồng, theo so sánh giá 2010), với cơ cấu nền kinh tế như sau: Ngành công nghiệp và xây dựng chiếm 32,23%; ngành dịch vụ chiếm 47,56%; các ngành còn lại chiếm tỷ trọng 21,21%.

**Biểu đồ 5. GRDP phân theo ngành kinh tế tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2010-2023**



*Nguồn: Niên giám thống kê năm 2022 và Báo cáo kinh tế xã hội tỉnh năm 2023*

Theo số liệu thống kê, có thể thấy, kinh tế Khánh Hòa phát triển tăng đều và ổn định qua các năm trong giai đoạn 2010-2019. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đã tác động không nhỏ đến kinh tế-xã hội của tỉnh. Đến giai đoạn 2021-2023, với những nỗ lực của cả chính quyền và người dân địa phương trong thực hiện hiện đồng bộ các giải pháp, chính sách về kinh tế, xã hội, giao dục - đào tạo lao động, thu hút, tăng trưởng kinh tế tỉnh Khánh Hòa dần khôi phục và phát triển nhanh chóng.

Trong năm 2023, Khu vực dịch vụ là ngành có mức đóng góp tỷ trọng cao nhất trong GRDP toàn tỉnh với mức tăng 10,3% so với năm 2022. Một số ngành chiếm tỷ trọng lớn với mức tăng trưởng khá góp phần vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm trong khu vực này như: Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ tăng 27,68% chủ yếu tăng ở dịch vụ cho thuê xe, máy móc và hoạt động của các đại lý du lịch, dịch vụ lữ hành và các dịch vụ hỗ trợ du lịch; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 23,22% nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch đặc biệt là thị trường du lịch quốc tế; nghệ thuật, vui chơi, giải trí tăng 20,39% do tỉnh tổ chức nhiều hoạt động văn hóa, nghệ thuật nhằm kích cầu du lịch như Festival Biển, chương trình chính luận nghệ thuật “Mạnh giàu từ biển quê hương”, và các hoạt động vận tải, thương mại khác do sự phục hồi của nền kinh tế và nhu cầu tiêu dùng tăng.

Ngành công nghiệp và xây dựng tăng cao nhất trong 3 khu vực kinh tế với 14,64% so năm 2022: Ngành công nghiệp tăng 13,79%, đóng góp 2,94 điểm phần trăm; ngành xây dựng tăng 16,25%, đóng góp 1,81 điểm phần trăm. Đặc biệt trong năm 2023, Nhà máy nhiệt điện BOT Vân Phong 1 đã đưa tổ máy 01 vào vận hành

thương mại và tổ máy 02 tiếp tục chạy vận hành thử nghiệm làm cho GRDP ngành sản xuất và phân phối điện có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ gấp 2,34 lần, đóng góp tăng 12,91 điểm phần trăm của toàn ngành công nghiệp và đóng góp tăng 2,75 điểm phần trăm của toàn tỉnh.

Khu vực kinh tế nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,35% so năm 2022. Trong đó, khu vực nông nghiệp tăng 3,61%, lâm tăng 0,15 điểm phần trăm trong tốc độ tăng trưởng chung toàn tỉnh; khu vực thủy sản tăng 4,98%, lâm tăng 0,3 điểm phần trăm; riêng khu vực lâm nghiệp giảm 0,05%.

GRDP bình quân đầu người đến năm 2023 ước đạt 86,44 triệu đồng, tăng 12,6% so với năm 2022. Năng suất lao động (theo giá hiện hành) năm 2023 ước được 164,55 triệu đồng/lao động, tăng 11,31% so năm 2022.

### **3.1. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế**

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị, Chương trình hành động số CTr 30-TU ngày 23/02/2022 của Tỉnh ủy Khánh Hòa về triển khai thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; theo đó, một trong các mục tiêu của Nghị quyết là thực hiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng phát triển kinh tế biển là nền tảng, công nghiệp chế biến, chế tạo công nghệ cao, dịch vụ logistics, công nghiệp năng lượng, kinh tế số là đột phá; du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn.

Đến năm 2023, cơ cấu nền kinh tế tỉnh chuyển dịch theo đúng định hướng: Ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11%; ngành công nghiệp và xây dựng chiếm 32,23%; ngành dịch vụ chiếm 47,56%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,21%. Tập trung thực hiện chỉ tiêu kinh tế, tỉnh Khánh Hòa phấn đấu đến năm 2025 trở thành trung tâm kinh tế biển, trung tâm du lịch – dịch vụ lớn của cả nước, tạo nền tảng đến năm 2030 phát triển toàn diện trên các lĩnh vực, trở thành đô thị trực thuộc Trung ương; đến năm 2045 trở thành địa phương phát triển hiện đại, thu nhập bình quân người dân thuộc nhóm các tỉnh, thành phố cao nhất trong nước. Trọng tâm với 3 vùng kinh tế động lực là: thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và Khu kinh tế Vân Phong. Do đó, những năm tới, Khánh Hòa tập trung phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn hướng đến phát triển bền vững, đồng thời đầu tư lâu dài phát triển ngành công nghiệp và kinh tế biển, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp. Đó là giải pháp để đưa kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển theo đúng chỉ tiêu đã được đề ra.

Như vậy có thể thấy hoạt động ngành dịch vụ có vai trò quan trọng hơn trong phát triển kinh tế của tỉnh trong thời gian tới dẫn đến sẽ có ảnh hưởng tới việc thu

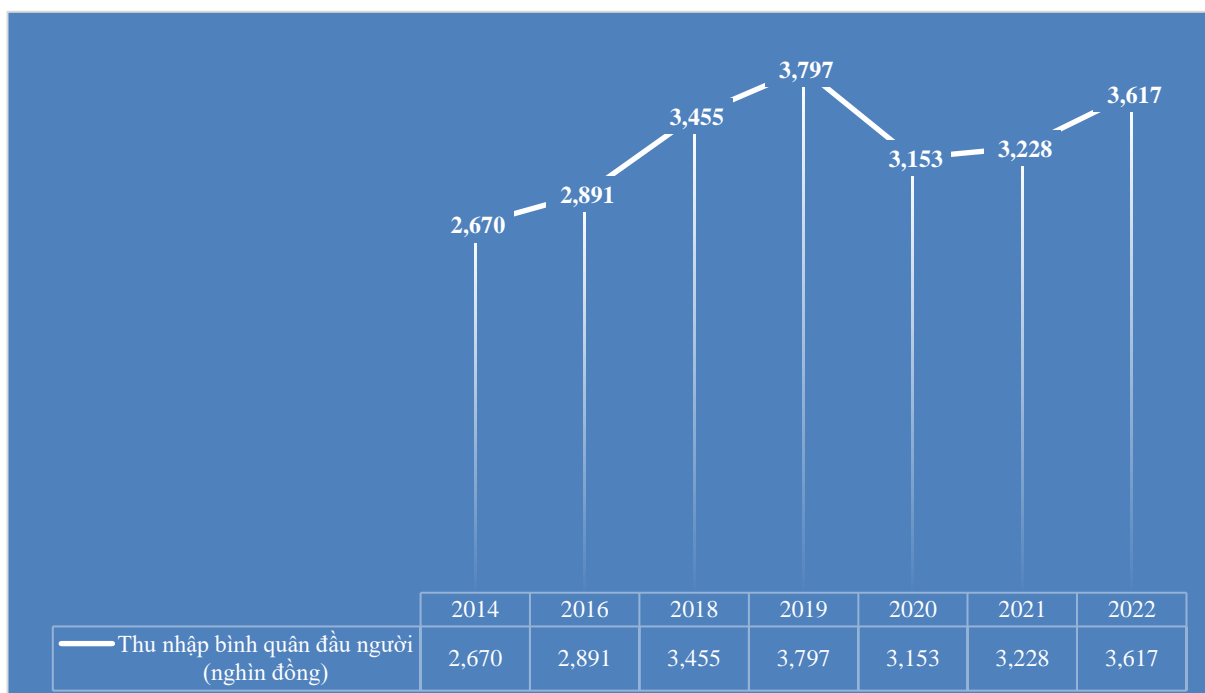
hút lao động cũng như nâng cao chất lượng nguồn lao động trong tương lai, do đó sẽ có ảnh hưởng tới tương lai phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh. Từ đó nhu cầu về nhà ở được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới.

### 3.2. Mức sống người dân

Trong giai đoạn 2021-2023, Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh tập trung chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm quốc gia, của tỉnh, nhất là chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các chương trình mục tiêu quốc gia, kinh tế của tỉnh tiếp tục phục hồi và có bước phát triển mới, người lao động có thêm việc làm, tăng thu nhập, hình hình đời sống các tầng lớp dân cư được cải thiện; tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được giữ vững; các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ về tiền lương, tiền thưởng cho người lao động. Dịch bệnh trên người, trên vật nuôi được kiểm soát tốt. Nhiều chính sách an sinh xã hội, phúc lợi xã hội được thực hiện đầy đủ theo quy định.

Trong giai đoạn 2014-2019, thu nhập bình quân đầu người mỗi tháng ở Khánh Hòa có xu hướng tăng dần qua các năm từ 2.670 nghìn đồng 3.797 nghìn đồng. Tuy nhiên, đến năm 2020, ảnh hưởng của dịch bệnh đến tăng trưởng kinh tế của cả nước nói chung và Khánh Hòa nói riêng, thu nhập bình quân của người dân tại đây giảm mạnh còn 3.153 nghìn đồng. Từ năm 2021 đến nay, cùng với sự phục hồi của nền kinh tế, thu nhập bình quân mỗi tháng của người dân tại Khánh Hòa đã có sự cải thiện và tăng dần. Đến năm 2022, mức thu nhập bình quân mỗi tháng của người dân là 3.617 nghìn đồng – tăng

**Biểu đồ 6. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Khánh Hòa**



Nguồn: Tổng cục thống kê

Trong giai đoạn này, thu nhập bình quân đầu người theo tháng tại Khánh Hòa đã tăng gấp 1,15 lần. Tương quan với mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng, có thể thấy mức sống của người dân Khánh Hòa được cải thiện đáng kể trong khoảng 5 năm trở lại đây. Điều này cũng có thể ảnh hưởng tích cực đến nhu cầu về diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh, khi thu nhập của người dân ngày càng được cải thiện.

Đời sống vật chất và tinh thần của người nghèo, đồng bào các dân tộc thiểu số từng bước được cải thiện. UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 3262/KH-UBND ngày 11/4/2023 về thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững năm 2023. Theo đó, đã thực hiện phân bổ vốn ngân sách Trung ương 166,5 tỷ đồng, vốn ngân sách địa phương đối ứng 22,3 tỷ đồng để tiếp tục đầu tư 20 công trình ưu tiên đầu tư thuộc lĩnh vực: Giao thông nông thôn, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, xây dựng 03 công trình trọng tâm, trọng điểm, liên kết vùng, công trình liên xã để phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, lưu thông hàng hóa nhằm tạo sự đột phá, tạo động lực phát triển, tăng trưởng kinh tế, nâng cao mức sống cho người dân. Phân bổ 26 tỷ đồng triển khai thực hiện Dự án 5 về hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện nghèo và phân bổ 7,4 tỷ đồng để triển khai thực hiện các dự án còn lại của Chương trình.

Công tác đền ơn đáp nghĩa, hỗ trợ, cứu đói tiếp tục được các ngành các cấp quan tâm. Các chính sách, chế độ đối với người có công với cách mạng, được thực hiện đầy đủ, kịp thời. Đẩy mạnh phong trào “Đền ơn đáp nghĩa” nhằm huy động mọi nguồn lực từ cộng đồng chăm sóc và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần đối với người có công. Năm 2023 nguồn quỹ đền ơn đáp nghĩa trên địa bàn tỉnh đã vận động được hơn 4,5 tỷ đồng (gấp 3,31 lần kế hoạch); đã thực hiện xây dựng, sửa chữa 78 nhà tình nghĩa (69 căn sửa chữa và 9 căn xây mới). Chính sách trợ giúp xã hội, công tác cứu trợ xã hội đột xuất được đảm bảo công bằng, công khai, đúng mục đích, đúng đối tượng.

#### **4. Phát triển cơ sở hạ tầng**

Khánh Hòa có mạng lưới giao thông vận tải khá phong phú, hội tụ đầy đủ các loại hình vận tải như đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, đường biển và hàng không, trong đó đường bộ giữ vai trò quan trọng trong cả hoạt động vận tải hành khách và hàng hóa.

Mạng lưới GTVT của tỉnh Khánh Hòa được cấu thành chủ yếu bởi các cao tốc, quốc lộ hướng tâm, đường tỉnh, các trục chính đô thị và các đường địa phương bên cạnh hệ thống giao thông quốc gia quan trọng như đường sắt Bắc - Nam, hệ thống cảng biển, cảng hàng không, tuyến giao thông đường thủy nội địa mang lại ưu thế lớn trong việc phát triển vận tải con người và hàng hoá trên địa bàn tỉnh. Trong những năm gần đây, nhiều công trình giao thông, đặc biệt là các tuyến quốc

lộ, các trục giao thông quan trọng, cảng hàng không, cảng biển đã và đang được đầu tư xây dựng, cải tạo góp phần tạo nên sự khang trang, hiện đại cho tỉnh. Tuy nhiên, hệ thống GTVT tỉnh Khánh Hòa còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của trong việc phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ hội nhập.

#### **4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thông tin liên lạc...)**

Các dự án hạ tầng giao thông lớn sẽ làm tăng giá trị đất đai, thu hút một số lượng nhà đầu tư bất động sản và phát triển bất động sản dọc các con đường do việc cấp phép chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở. Việc phát triển cơ sở hạ tầng gồm các nhóm dự án sau:

##### *a) Nhóm dự án cấp Quốc gia trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa*

Khánh Hòa là tỉnh hội tụ khá đầy đủ các yếu tố và nguồn lực để phát triển hệ thống đô thị văn minh và hiện đại. Theo đó, tỉnh mang vị trí địa lý quan trọng, giao lưu thuận lợi với quốc tế, là cửa ngõ ra biển Đông của vùng Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar thông qua hành lang kinh tế Đông-Tây, góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế khu vực miền Trung và Tây Nguyên.

Dự án về hạ tầng giao thông có ảnh hưởng tới phát triển nhà của tỉnh như sau:

- Dự án đường bộ:

+ Xây dựng mới tuyến đường bộ cao tốc Bắc Nam phía Đông, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa có quy mô 4-6 làn xe;

+ Xây dựng các tuyến đường tránh Quốc lộ 1A đoạn qua xã Vạn Thọ, thị trấn Vạn Giã; đoạn tránh trung tâm huyện Ninh Hòa; đoạn tránh thị trấn Diên Khánh, đoạn tránh trung tâm thành phố Cam Ranh; đoạn cải tuyến Quốc lộ 1C qua đèo Rù Rì; đoạn cải tuyến Quốc lộ 26 nối Quốc lộ 26B;

+ Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới tuyến đường bộ ven biển, đoạn qua tỉnh Khánh Hòa dài khoảng 169,5 km; quy mô đường cấp IV-III, một số đoạn có quy mô đường đô thị;

+ Tiếp tục nâng cấp, mở rộng, xây dựng hệ thống đường tỉnh: Khu vực Khu kinh tế Vân Phong (ĐT 651 đến ĐT 651G), khu vực huyện Ninh Hòa (ĐT 652 đến ĐT 652H), khu vực thành phố Nha Trang (ĐT 657 đến ĐT 657K), khu vực huyện Diên Khánh (ĐT 653 đến ĐT. 653G), khu vực huyện Khánh Vĩnh (ĐT 654 đến ĐT 654D), khu vực huyện Cam Lâm (ĐT 655 đến ĐT 655B). Riêng đường ĐT.653B (đường Diên Khánh-Khánh Vĩnh) và đường ĐT.654D (đường Khánh Lê-Lâm Đồng) đã được chuyển thành Quốc lộ 27C;

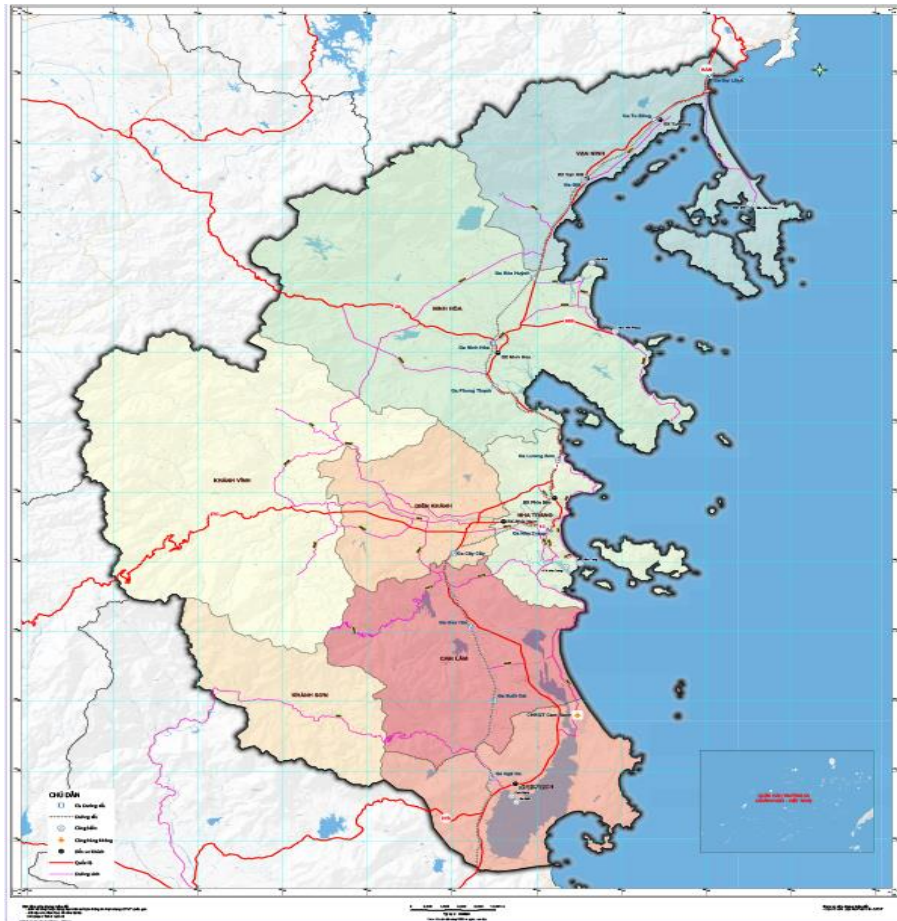
+ Hệ thống đường huyện được nâng cấp, mở rộng kết hợp xây dựng mới đạt quy chuẩn từ đường cấp IV đến cấp III.

- Dự án đường sắt:

+ Nghiên cứu phương án thay đổi chức năng ga Nha Trang theo hướng xây dựng nhà ga mới để phục vụ vận tải hàng hoá, ga Nha Trang chỉ phục vụ vận tải hành khách (Xây dựng các cơ sở phục vụ chạy tàu như Trạm chỉnh trị đầu máy toa xe, thông tin tín hiệu, khu cung đường, khu nhà ở cho nhân viên); nghiên cứu cải tạo đường sắt khu vực Nha Trang để bỏ đường vòng (ga cụt);

+ Xây dựng một ga mới có chức năng ga hành khách và hàng hoá, phục vụ du lịch khu vực bán đảo và thành phố Cam Ranh.

## Hình 2. Bản đồ hiện trạng phát triển hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa



*Nguồn: Sở Giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa*

- Đường hàng không: Đến năm 2025, tiếp tục nâng cấp, hoàn thiện Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh, định hướng đến năm 2030 là phải đáp ứng khả năng tiếp nhận các loại máy bay thân rộng như: A320, A321, B767-300, B777, B747. Theo quy hoạch đến năm 2030, tùy theo nhu cầu thực tế sẽ mở rộng hoặc

xây dựng thêm đường băng và nhà ga đạt 3.800 hành khách/giờ cao điểm; mở rộng khu nhà ga hàng hóa đạt công suất 20.000 tấn/năm.

- Đường thủy: Trong “Quy hoạch kết cấu hạ tầng Đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050” thì tỉnh Khánh Hòa nằm trong dự kiến sẽ có thêm 1 cảng biển. Cảng nằm trong Nhóm cảng biển số 3, tiềm năng đặc biệt cùng với Thanh Hóa, Đà Nẵng, Sóc Trăng theo các Nghị quyết thông qua của Bộ Chính trị để đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội tại mỗi vùng kinh tế.

#### b) Nhóm dự án cấp tỉnh

- Nhằm tăng cường khả năng kết nối an toàn và nhanh chóng giữa các đô thị trong tỉnh, việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các tuyến đường tỉnh như: Đường Quốc lộ 1A đi cầu Bến Miếu – đoạn Quốc lộ đến Tiểu đoàn 2-E23; Đường gom qua địa bàn thành phố Nha Trang (Km1448+350-Km1451+256, Km1449+422 - KM1450+943); nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Xiển; cầu qua sông Kim Bồng,... Đồng thời với hệ thống đường, cần thiết xây dựng đồng bộ các cầu trên tuyến, công trình đầu mối, bến bãi, giao thông công cộng, đáp ứng nhu cầu vận tải, luân chuyển linh hoạt giữa các loại hình giao thông;

- Nâng cấp và xây dựng mới các tuyến đường vành đai thành phố Nha Trang (theo Quy hoạch chung thành phố Nha Trang đã được phê duyệt), tiếp tục thực hiện các dự án trọng điểm: Dự án đường vành đai 2 với quy mô dài 9,86 km rộng 43 m (nhánh Nam), 32-39 m (nhánh Bắc); tuyến đường vành đai thành phố Cam Ranh: Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua thành phố Cam Ranh với chiều dài 28 km, đây là một phần của dự án mở rộng Quốc lộ 1A từ thành phố Phan Rang (Ninh Thuận) đến thành phố Cam Ranh đã được Chính phủ phê duyệt.

#### **4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội (y tế, giáo dục)**

- Nhóm dự án hạ tầng xã hội:

+ Xây dựng thành phố Nha Trang trở thành một trong những trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm giáo dục và nghiên cứu khoa học của cả nước và khu vực, chú trọng bảo tồn kiến trúc, giữ gìn cảnh quan sinh thái đặc thù, xây dựng kết cấu hạ tầng gắn với chính trang, mở rộng không gian đô thị, gắn với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam Trung bộ;

+ Triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án tổng thể về phát triển đô thị thông minh và phát triển ứng dụng các tiện ích đô thị thông minh trên địa bàn thành phố Nha Trang. Phát triển xây dựng đề án “Phát triển thông minh” hay chủ nghĩa đô thị mới (tổ chức các khoảng không gian phù hợp với tỷ lệ của con người, tăng cường các không gian mở, khuyến khích đi bộ và các hoạt động giao tiếp công cộng). Đẩy mạnh việc phát triển hạ tầng công nghệ thông tin và truyền thông phục

vụ kịp thời các hoạt động quản lý Nhà nước, quản lý chuyên ngành, lĩnh vực và cung cấp dịch vụ công, hướng đến xây dựng “thành phố thông minh” tại địa phương;

+ Nâng cao chất lượng môi trường sống trong các khu dân cư, các khu vực ven các đồi, núi rải rác trong đô thị. Nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chú trọng đến các hạng mục còn thiếu như: sân chơi, chợ, trường học, trồng cây xanh trong khu dân cư...;

+ Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu cho huyện đảo Trường Sa theo định hướng phát triển kinh tế biển gắn liền với an ninh quốc phòng biển đảo.

- Nhóm dự án về hạ tầng xã hội: Cùng với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, việc đầu tư nhóm dự án về hạ tầng xã hội như hệ thống công trình công cộng, giáo dục, y tế, văn hóa – thể dục thể thao, thương mại - dịch vụ cũng tác động tích cực đến phát triển kinh tế, an sinh xã hội, được tập trung đầu tư.

+ Về hạ tầng y tế: Trên địa bàn toàn tỉnh hiện có 169 cơ sở y tế đang hoạt động gồm 13 bệnh viện (3.868 giường bệnh), 1 bệnh viện điều dưỡng và phục hồi chức năng (270 giường bệnh), 14 phòng khám đa khoa khu vực (251 giường bệnh) và 140 trạm y tế xã, phường, cơ quan, xí nghiệp (140 giường bệnh). Phân đầu đạt 12,5 bác sỹ (10 bác sỹ công lập) trên 1 vạn dân và 37,5 giường bệnh/vạn dân vào năm 2025 (không kể trạm y tế xã). Đến năm 2030, 100% trạm y tế xã, phường, thị trấn đạt chuẩn quốc gia;

+ Về hạ tầng văn hóa, thể thao và du lịch: Đầu tư phát triển các loại hình sản phẩm có lợi thế so sánh như: du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng và hội nghị - hội thảo, tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư tâm huyết, thực sự có năng lực đầu tư vào khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc bán đảo Cam Ranh; về du lịch sinh thái, Nha Trang có các khu du lịch sinh thái như khu dã ngoại Làng Cát Hòn Thom, khu dã ngoại sinh thái bờ Sông Cái Nha Trang, khu du lịch sinh thái Hồ Ngư Thủy, khu du lịch Làng Tre, khu Rừng Đước,... Tôn tạo, nâng cấp các di tích lịch sử: Tỉnh đang làm rất tốt công tác bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá. Các công trình di tích lịch sử - văn hoá như: Chùa Long Sơn, Chùa Trúc Lâm, Di tích Khải Huyền, Khu tưởng niệm bác sỹ Alexandre Yersin, Lầu Bảo Đại, Nhà thờ Đá, Tháp Bà Ponagar,... đều ở trong tình trạng tốt và là những điểm du lịch hấp dẫn đối với khách thập phương. Thu hút và đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án du lịch, trong đó ưu tiên đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, các cơ sở dịch vụ phục vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí và khách sạn chất lượng cao.

## **5. Các chỉ số đánh giá hoạt động quản lý hành chính nhà nước của tỉnh Khánh Hòa**

### **5.1. Cân đối thu chi ngân sách**

Thu ngân sách Nhà nước năm 2023 ước tăng 10,51% so với cùng kỳ năm trước. Chi ngân sách Nhà nước ước tăng 12,082% so với cùng kỳ năm 2022, đảm bảo nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quản lý Nhà nước.

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh năm 2023 ước được 18.230 tỷ đồng, bằng 118,03% dự toán và tăng 10,51% so năm trước: Thu từ hoạt động xuất nhập khẩu 2.710 tỷ đồng, bằng 136,52% và giảm 24,58%; thu từ sản xuất kinh doanh trong nước 15.520 tỷ đồng, bằng 115,3% và tăng 20,28%.

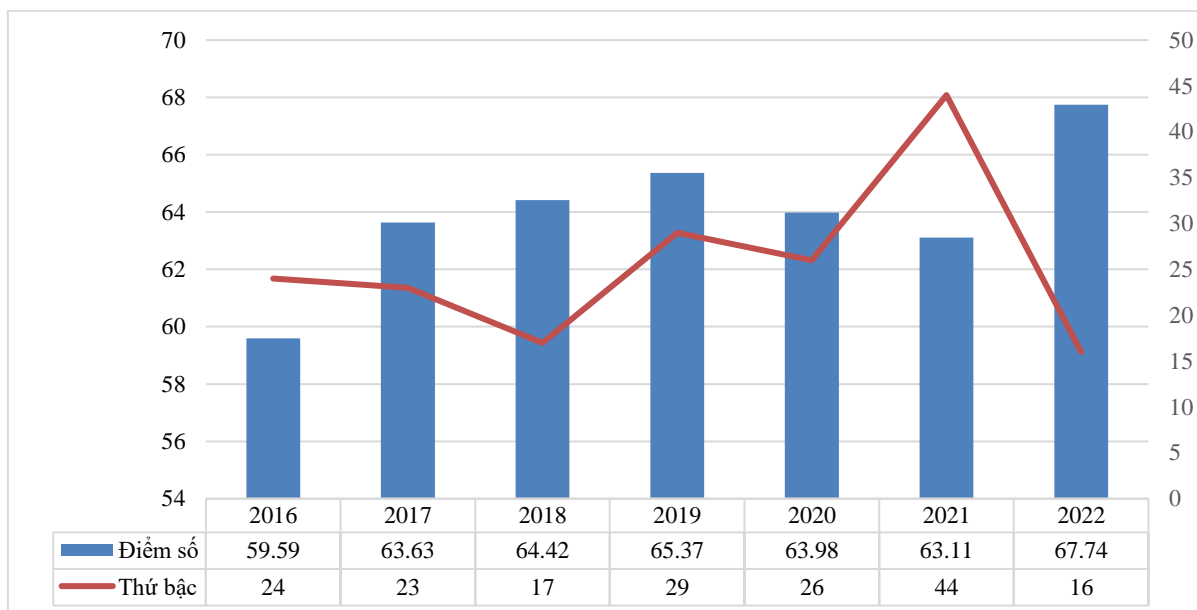
Tổng chi cân đối ngân sách nhà nước địa phương ước được 15.832,3 tỷ đồng, bằng 106,3% dự toán và tăng 12,08% so năm 2022, trong đó chi đầu tư phát triển được 7.200,4 tỷ đồng, bằng 109,46% và tăng 23,53% (riêng chi đầu tư xây dựng cơ bản 2.490,9 tỷ đồng, bằng 99,15% và tăng 38,36%); chi thường xuyên 8.575,5 tỷ đồng, bằng 106,33% và tăng 5,16% với các khoản chi như: Chi sự nghiệp kinh tế 1.643,2 tỷ đồng, bằng 107,73% và tăng 12,18%; chi sự nghiệp văn xã 4.885,4 tỷ đồng, bằng 104,2% và tăng 2,93%; chi quản lý hành chính 1.505,6 tỷ đồng, bằng 110,42% và tăng 9,16%; chi quốc phòng, an ninh 438,2 tỷ đồng, bằng 151,05% và tăng 12,53%; chi khác ngân sách 103,1 tỷ đồng, bằng 52,12% và giảm 41,01%.

### **5.2. Chỉ số nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI)**

Là “tập hợp tiếng nói” của cộng đồng doanh nghiệp dân doanh về môi trường kinh doanh tại các tỉnh, thành phố ở Việt Nam, những năm qua chỉ số PCI đã thể hiện vai trò hết sức thiết thực, là động lực để các địa phương nỗ lực thực hiện các biện pháp nâng cao chất lượng điều hành kinh tế, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi và thân thiện, qua đó thúc đẩy phát triển của khu vực kinh tế tư nhân. Đây là một trong các chỉ số đánh giá gián tiếp về mức độ thu hút vào các lĩnh vực của địa phương, trong đó có phát triển nhà ở.

Theo dữ liệu công bố của Liên đoàn Thương mại và Công thương Việt Nam, Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của tỉnh Khánh Hòa có sự cải thiện qua các năm, tăng từ 59,59 điểm trong năm 2016 đến 63,98 vào năm 2022. Đây là điểm số được đánh giá là cao nhất trong 10 năm qua, xếp thứ 16/63 tỉnh, thành phố và tăng 28 bậc so với năm 2021 (44/63); lọt vào top 30 tỉnh, thành phố có chất lượng điều hành tốt nhất trong chỉ số PCI năm 2022.

**Biểu đồ 7. Điểm số PCI và xếp hạng của Khánh Hòa giai đoạn 2016 - 2022**



*Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam*

So với các tỉnh, thành phố thuộc khu vực Nam Trung bộ và Tây Nguyên, tỉnh Khánh Hòa có điểm số PCI xếp thứ 2 sau Đà Nẵng. So với các tỉnh, thành phố thuộc khu vực Duyên hải miền Trung và Tây Nguyên, tỉnh Khánh Hòa xếp thứ 3 sau Thừa Thiên Huế và Đà Nẵng. Trong 10 chỉ số thành phần PCI 2022, tỉnh Khánh Hòa có đến 8 chỉ số tăng điểm so với năm 2021 (trong đó có 3 chỉ số mặc dù tăng điểm nhưng vẫn thấp hơn điểm trung vị cả nước) và 2 chỉ số giảm điểm so với năm 2021.

**Bảng 9. Chỉ số thành phần của PCI(1-100) tỉnh Khánh Hòa  
giai đoạn 2016 - 2022**

STT	Chỉ số thành phần	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2016
1	Gia nhập thị trường	7.21	6.77	7.93	6.19	7.39	8.05	8.27
2	Tiếp cận đất đai	7.20	6.49	6.97	7.10	5.82	6.48	4.94
3	Tính minh bạch	5.55	5.42	5.54	6.75	6.25	6.66	6.08
4	Chi phí thời gian	7.99	6.93	8.69	7.10	6.97	6.23	6.57
5	Chi phí không chính thức	7.82	7.79	7.42	6.47	6.19	5.60	4.78
6	Cạnh tranh bình đẳng	5.77	5.37	8.81	6.00	5.79	4.89	4.63
7	Tính năng động	6.59	4.57	5.75	5.94	5.83	5.16	4.34
8	Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp	6.01	6.85	5.41	6.40	7.14	6.90	5.94
9	Đào tạo lao động	6.13	6.35	6.31	6.70	6.28	6.25	6.81
10	Thiết chế pháp lý và an ninh thông tin	7.63	6.06	5.94	6.04	6.01	5.46	5.53

*Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam*

Về các chỉ số thành phần, năm 2022, tỉnh Khánh Hòa đứng đầu vùng Duyên Hải Miền Trung trong các chỉ số về “Chi phí thời gian” (7,99 điểm), “Chi phí không chính thức” (7,82 điểm) – là những chỉ số tăng điểm dần qua các năm trong giai đoạn vừa rồi. Trái lại, những chỉ số có điểm số thấp nhất trong 10 chỉ số thành phần và thứ bậc 9-10 so với các tỉnh thành khác trong vùng là: “Tính minh bạch” (5,55 điểm), “Cạnh tranh bình đẳng” (5,77 điểm) – là các chỉ số đánh giá sự trong sạch và lành mạnh trong thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, những chỉ số thành phần: “Tiếp cận đất đai” (7,20 điểm), “Tính năng động của chính quyền” (6,59 điểm), “Thiết chế pháp lý và an ninh thông tin” (7,63 điểm) đều tăng dần qua các năm và xếp hạng thứ 4-5 trong vùng Duyên Hải Miền Trung.

Ngày 28/7/2023, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 1776/QĐ-UBND về việc ban hành chương trình hành động nâng cao chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) tỉnh Khánh Hòa năm 2023. Theo đó, Tỉnh xác định mục tiêu: Xác định khung hành động cụ thể để tạo chuyển biến đồng bộ, thực chất trên các tiêu chí thành phần của chỉ số PCI, phấn đấu chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của tỉnh cải thiện sau mỗi năm và nằm trong nhóm có chất lượng điều hành “TỐT” vào năm 2025, phấn đấu xếp hạng trong nhóm 15 tỉnh, thành phố dẫn đầu cả nước; đồng thời truyền tải các thông điệp nhất quán của chính quyền tỉnh Khánh Hòa về cải thiện môi trường kinh doanh, đối thoại và phục vụ người dân, tổ chức, doanh

nghiệp, nâng cao mức độ hài lòng. Trên cơ sở cải thiện chỉ số năng lực cạnh tranh, tạo động lực thu hút đầu tư, phát triển doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh năm 2023.

Qua đó, có thể thấy được sự quyết tâm nỗ lực cải cách trong phương pháp thực thi chính sách, trong các giải pháp cải cách hành chính, các phương án nâng cao chất lượng môi trường đầu tư trên địa bàn nhằm kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư tiềm lực về địa phương của các cấp chính quyền tỉnh Khánh Hòa.

### **5.3. Chỉ số cải cách hành chính (Par-Index)**

Năm 2022, PAR INDEX Khánh Hòa đạt 86,19%, tăng 1,08% và tăng 23 bậc so với năm 2021, cao hơn 1,4% chỉ số trung bình chung cả nước. Đây cũng là lần thứ 4 liên tiếp kể từ năm 2019, PAR INDEX của tỉnh tăng so với năm liền trước. Điều đáng nói, từ năm 2019 đến 2021, PAR INDEX của tỉnh liên tục tăng nhưng thứ hạng vẫn giảm, chỉ đến năm 2022 mới tăng cả về chỉ số và thứ hạng.

Theo kết quả thẩm định 8 lĩnh vực trong cải cách hành chính của Bộ Nội vụ, Khánh Hòa có 6 lĩnh vực đạt điểm hơn 80%, trong đó có 4 lĩnh vực đạt hơn 90% (gồm: Xây dựng và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật tại tỉnh; công tác chỉ đạo, điều hành cải cách hành chính (CCHC); cải cách tài chính công; cải cách tổ chức bộ máy hành chính). Đối với lĩnh vực tác động của CCHC, trong 3 nhóm tiêu chí, kết quả khảo sát cán bộ, lãnh đạo quản lý của tỉnh đạt cao nhất với 82,73%, xếp thứ 12/63. Xét về kết quả các chỉ số thành phần, tỉnh có 5/8 chỉ số tăng điểm so với năm 2021; 6 chỉ số cao hơn chỉ số trung bình chung cả nước. Riêng chỉ số cải cách tài chính công đạt 91,06%, xếp thứ 6/63, tăng 14,48% và tăng 44 bậc so với năm 2021, đồng thời tăng 8,86% so với chỉ số trung bình chung cả nước.

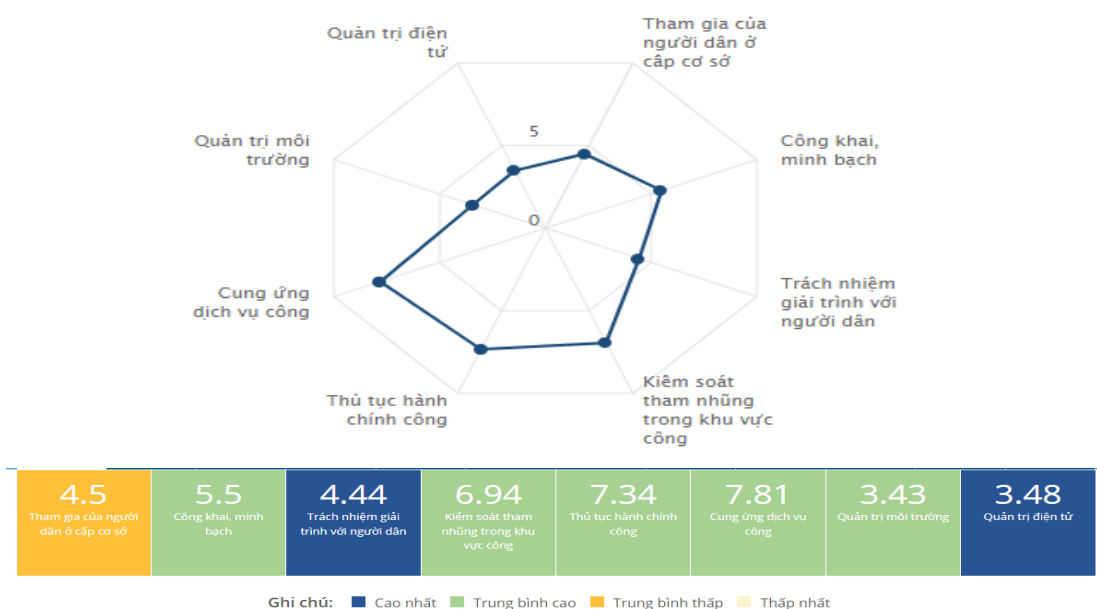
Từ năm 2018 đến nay, tỉnh có 4 năm đạt kết quả thực hiện nhiệm vụ CCHC cao hơn trung bình chung cả nước, chỉ riêng năm 2021 thấp hơn nhưng không đáng kể (0,46%). Năm 2022, tỉnh hoàn thành đúng tiến độ 60/60 nhiệm vụ, sản phẩm; đã chỉ đạo khắc phục xong toàn bộ 41 vấn đề cần xử lý qua kiểm tra CCHC 17/29 cơ quan, đơn vị. Tỉnh cũng thường xuyên rà soát, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ, thay thế văn bản quy phạm pháp luật không còn phù hợp và kịp thời xử lý bất cập trong tổ chức thực hiện văn bản. Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền CCHC cũng được triển khai quyết liệt, thực hiện triển khai phần mềm hỗ trợ xác minh tài sản, thu nhập trên địa bàn tỉnh, vận hành hệ thống phản ánh, kiến nghị của người dân, doanh nghiệp về kinh tế-xã hội tỉnh; thiết lập 5 điểm hỗ trợ dịch vụ công trực tuyến tại thành phố Nha Trang.

Kết quả đánh giá PAR INDEX năm 2022 không chỉ ghi nhận nỗ lực của chính quyền các cấp và từng cán bộ, công chức, viên chức trong thực thi công vụ, mà còn khẳng định vai trò quan trọng của các nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân trong việc đo lường sự phục vụ của cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, để tiếp tục cải thiện thứ hạng PAR INDEX, trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2030, đòi hỏi tỉnh phải tiếp tục nỗ lực nhiều hơn nữa, bởi xu thế chung là các tỉnh, thành phố đều đẩy mạnh CCHC.

#### 5.4. Chỉ số hiệu quả Quản trị và Hành chính công cấp tỉnh (PAPI)

Những năm qua, công tác cải cách hành chính luôn được cấp ủy, lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa quan tâm chỉ đạo; các cơ quan, đơn vị địa phương chú trọng triển khai thực hiện quyết liệt và hiệu quả. Trong đó, nâng cao Chỉ số Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh (PAPI).

**Biểu đồ 8. Chỉ số thành phần PAPI tỉnh Khánh Hòa năm 2022**



Nguồn: [www.papi.org.vn](http://www.papi.org.vn)

Kết quả thực hiện công tác cải cách hành chính (CCHC) của tỉnh Khánh Hòa năm 2022 đạt 86,19/100 điểm, tương ứng chỉ số CCHC đạt 86,19% (tăng 1,08% so với năm 2021), cao hơn 1,4% chỉ số trung bình chung các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, xếp hạng thứ 25/63 tỉnh, thành phố (tăng 23 bậc so với năm 2021).

Trong 08 chỉ số nội dung, tỉnh Khánh Hòa có 06 chỉ số cao hơn trung bình chung các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương (tăng 04 chỉ số so với năm 2021), gồm: “Công khai, minh bạch trong việc ra quyết định”, “Trách nhiệm giải trình với người dân”, “Kiểm soát tham nhũng trong khu vực công”, “Thủ tục hành chính công”, “Cung ứng dịch vụ công”, “Quản trị điện tử”, trong đó mức cao nhất 0,47

điểm, thấp nhất là 0,12 điểm. Chỉ số nội dung “Tham gia của người dân ở cấp cơ sở” và “Quản trị môi trường” thấp hơn trung bình chung các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương lần lượt là 0,47 điểm và 0,03 điểm.

So với năm 2021, tỉnh Khánh Hòa có 07/08 chỉ số nội dung tăng điểm, gồm “Tham gia của người dân ở cấp cơ sở”, “Công khai, minh bạch trong việc ra quyết định”, “Trách nhiệm giải trình với người dân”, “Kiểm soát tham nhũng trong khu vực công”, “Thủ tục hành chính công”, “Quản trị môi trường”, “Quản trị điện tử” với mức tăng cao nhất là 0,40 điểm, thấp nhất là 0,14 điểm; Chỉ số nội dung “Cung ứng dịch vụ công” giảm 0,19 điểm.

## Chương II

# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021-2030

### 1. Số liệu hiện trạng nhà ở

#### 1.1. Số lượng nhà ở

Theo số liệu thống kê, tính đến năm 2023, toàn tỉnh có khoảng 411.250 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tập trung tại các thành phố lớn như Nha Trang, Cam Ranh.

**Bảng 10. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2019 - 2023**

Stt	Nội dung	Đơn vị	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Số lượng nhà ở toàn tỉnh	căn	333.195	335.353	377.191	399.407	411.250
1	Số lượng nhà ở đô thị	căn	140.906	141.956	156.441	159.851	162.427
2	Số lượng nhà ở nông thôn	căn	192.289	193.397	220.750	239.556	248.823

Từ năm 2019 đến năm 2023, nhà ở toàn tỉnh tăng từ 333.195 căn lên 411.250 căn (tăng 78.055 căn nhà).

#### 1.2. Chất lượng nhà ở<sup>15</sup>

Khánh Hòa là địa bàn chiến lược đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nhất là bảo vệ vững chắc chủ quyền quốc gia trên biển, đảo của đất nước. Nằm trên các trục giao thông quốc gia quan trọng cả về đường sắt, đường bộ, đường thủy và hàng không; gần đường hàng hải quốc tế, có các

<sup>15</sup> Theo định nghĩa của Tổng Cục thống kê, nhà ở là một công trình xây dựng bao gồm ba bộ phận: tường, mái, sàn và được dùng để ở. Trong đó việc phân loại chất lượng nhà ở được phân theo vật liệu chính của 3 thành phần cấu thành chủ yếu là cột (trụ, hoặc tường chịu lực), mái và tường/ bao che. Cột được xếp loại bền chắc nếu được làm bằng một trong ba loại vật liệu chính “bê tông cốt thép”, “gạch/đá”, “sắt/thép/gỗ bền chắc”. Mái được xếp loại bền chắc nếu được làm bằng một trong hai loại vật liệu chính “bê tông cốt thép”, “ngói (xi măng, đất nung)”. Tường/bao che được xếp loại bền chắc nếu được làm bằng một trong ba loại vật liệu chính “bê tông cốt thép”, “gạch/đá”, “gỗ/kim loại”. Theo đó, chất lượng nhà ở được đánh giá như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà bán kiên cố là nhà có hai trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có một trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà đơn sơ là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

- 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.

cảng biển lớn, là một trong những cửa ngõ ra biển của khu vực Nam Trung Bộ và Tây Nguyên; có đường hàng không nối với các trung tâm kinh tế lớn như thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và kết nối với các nước trong khu vực và trên thế giới,... Nhận thức được tầm quan trọng trong những năm qua, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, nhà ở dân được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhà ở kiên cố và bán kiên cố từng bước chiếm ưu thế, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ có xu hướng giảm và xóa bỏ từng ngày. Theo Niên giám thống kê của Tổng Cục Thống kê, đến năm 2022, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

**Bảng 11. Chất lượng nhà ở toàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016-2022**

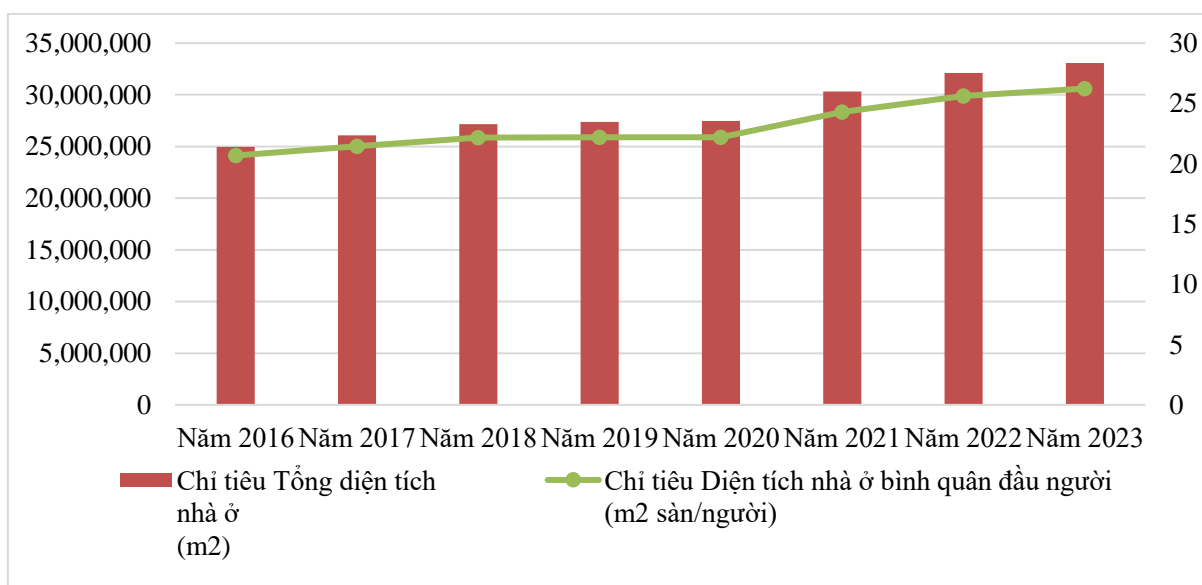
Stt	Chất lượng nhà ở (%)	Năm 2016	Năm 2018	Năm 2020	Năm 2022
1	Nhà kiên cố hoặc bán kiên cố	98,60	99,30	98,79	100,00
2	Nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ	1,40	0,70	1,21	0,00

*Nguồn: Tổng Cục Thống kê*

### 1.3. Diện tích nhà ở và diện tích bình quân

Trong giai đoạn 2021-2023, diện tích sàn nhà ở hoàn thành trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đạt khoảng hơn 2,74 triệu m<sup>2</sup> sàn - cao hơn giai đoạn 2016-2020 (khoảng 2,5 triệu m<sup>2</sup> sàn), đưa tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đạt khoảng 33,07 triệu m<sup>2</sup> sàn (tăng 10% so với năm 2021). Bình quân mỗi năm từ 2021 đến 2023, diện tích sàn nhà ở hoàn thành tăng trung bình khoảng 1,37 triệu m<sup>2</sup> sàn/năm.

**Biểu đồ 9. Diện tích nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa qua các năm**



*Nguồn: Tổng Cục Thống kê và Cục Thống kê tỉnh*

Diện tích nhà ở bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa năm 2023 đạt 26,23 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó, khu vực đô thị đạt 27,05 m<sup>2</sup> sàn/người, và khu vực nông thôn đạt 25,82 m<sup>2</sup> sàn/người.

Mặc dù trong giai đoạn 2021-2023, dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển kinh tế toàn cầu nói chung và toàn quốc nói riêng, nhưng tình hình đầu tư phát triển xây dựng nhà ở tại Khánh Hòa vẫn không ngừng gia tăng và tăng đều đặn so với thời điểm trước khi dịch bệnh diễn ra.

**Bảng 12. So sánh Diện tích nhà ở bình quân đầu người**

*Đơn vị tính: m<sup>2</sup> sàn/người*

Stt	Khu vực	Năm 2020	Năm 2022
1	Cả nước	25,3	27,2
2	Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	25,0	27,0
3	Tỉnh Ninh Thuận	18,0	20,7
4	Tỉnh Bình Thuận	21,3	24,7
<b>5</b>	<b>Tỉnh Khánh Hòa</b>	<b>22,2</b>	<b>25,6</b>
6	Tỉnh Phú Yên	23,7	25,3
7	Tỉnh Quảng Nam	25,0	27,8
8	Tỉnh Quảng Ngãi	25,5	29,5
9	TP Đà Nẵng	25,8	27,4
10	Tỉnh Bình Định	26,9	29,1

*Nguồn: Tổng Cục Thống kê và Cục Thống kê tỉnh*

#### **1.4. Nhà ở khu vực đô thị và nhà ở khu vực nông thôn**

Đến năm 2023, khu vực đô thị có 162.427 căn nhà với diện tích sàn 14.454.546 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 27,05 m<sup>2</sup>; khu vực nông thôn có 248.823 căn nhà tương ứng với khoảng 18.611.831 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 25,82m<sup>2</sup>.

**Bảng 13. Tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo khu vực giai đoạn 2021-2023**

Stt	Năm	Tổng diện tích sàn nhà ở (m <sup>2</sup> )			Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m <sup>2</sup> sàn/người)		
		Tổng cộng	Đô thị	Nông thôn	Toàn tỉnh	Đô thị	Nông thôn
1	Năm 2021	30.327.907	13.921.803	16.406.104	24,30	26,33	22,84
2	Năm 2022	32.114.146	14.225.322	17.888.824	25,61	26,78	24,75
3	Năm 2023	33.066.377	14.454.546	18.611.831	26,23	27,05	25,82

*Nguồn: Phân tích số liệu từ các báo cáo của các đơn vị năm 2022 và 2023*

❖ Nhà ở khu vực đô thị:

Tại khu vực thành phố Nha Trang, Cam Ranh: Nhà ở phân bố rải đều, tuy nhiên tập trung nhiều tại khu vực trung tâm, thuận lợi cho kinh doanh, buôn bán. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng, là nhà bê tông cốt thép, nhà liền kề cao trung bình 2 – 3 tầng, diện tích xây dựng trung bình mỗi căn nhà khoảng 80 – 120 m<sup>2</sup>, nhà ở phần lớn bám theo mặt phố để phục vụ các mục đích thương mại - dịch vụ. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ như các dự án khu đô thị mới tại thành phố Nha Trang được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đem đến cho đô thị bộ mặt khang trang và hiện đại.

Tại các đô thị khác trên địa bàn: Nhà ở do người dân tự xây dựng, tầng cao trung bình từ 1 – 2 tầng, diện tích xây dựng mỗi căn nhà từ 70 – 100 m<sup>2</sup>. Nhà ở tại đây chủ yếu phát triển trên các trục giao thông chính từng huyện với kiểu nhà đặc trưng là nhà lô phố kết hợp giữa ở và kinh doanh thương mại, buôn bán nhỏ lẻ. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu khác nhau nên khi xây dựng thường không đồng nhất về kiểu dáng, quy mô.

❖ Nhà ở khu vực nông thôn:

Tại khu vực nông thôn, do đặc thù là tỉnh có phần lớn diện tích núi non bao gồm nhiều cộng đồng các dân tộc nên nhà ở có nét đặc trưng riêng. Với người Kinh thì kiến trúc nhà dạng ngang, mái ngói hoặc mái bằng có 3 – 5 gian kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với một số cộng đồng dân tộc, nhà làm bằng gỗ, lợp ngói hoặc tranh,...mẫu nhà sàn truyền thống

kết hợp chuồng trại chăn nuôi ở phía sau hoặc bên dưới. Nhà ở người dân thường sống theo làng bản, bám dọc theo các ven suối, ven đò hoặc gần khu vực canh tác.



**Hình 3. Nhà ở tại huyện Khánh Sơn**

Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của tỉnh thì nhà ở nông thôn tại đây cũng đang dần bị ảnh hưởng. Ngày càng có nhiều ngôi nhà với kiến trúc hiện đại (nhà ống, nhà tầng) được xây dựng với những kiểu kiến trúc đa dạng hơn. Nhiều hộ dân chuyển từ làng, bản sang sinh sống bám dọc theo các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ để kinh doanh, thương mại. Bên cạnh đó, Chương trình xây dựng nông thôn mới đã mang đến cho khu vực nông thôn một diện mạo mới, đặc biệt là phát triển hạ tầng giao thông đến từng thôn bản giúp người dân di chuyển thuận lợi. Điều này góp phần tăng cường giao lưu văn hóa, phát triển kinh tế đến toàn vùng.

## **2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở**

### **2.1. Hiện trạng nhà ở riêng lẻ, nhà ở dân tự xây**

#### **a) Nhà ở thương mại**

Trong những năm qua, dự án phát triển nhà ở thương mại tập trung ở thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh, cụ thể như sau:

+ Khu dân cư, khu đô thị có 69 dự án, tổng diện tích đất 5.934,43 ha, diện tích sàn 18.599.951 m<sup>2</sup>;

+ Khu biệt thự có 14 dự án, tổng diện tích đất 152,29 ha, diện tích sàn 435.809 m<sup>2</sup>.

**Bảng 14. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn**

<b>Khu vực</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
<b>Thành phố Nha Trang</b>			
- Khu dân cư	1.927,84	6.830.103	38.639,68
- Khu Biệt Thự	152,29	435.809	2.246,17
<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
- Khu dân cư	2.946,18	5.933.718	8.914,60
- Khu Biệt Thự	-	61.670	-
<b>Thị xã Ninh Hòa</b>			
- Khu dân cư	724,19	1.277.525	1.083,22
- Khu Biệt Thự	-	-	-
<b>Huyện Cam Lâm</b>			
- Khu dân cư	136,66	1.109.699	4.470,48
- Khu Biệt Thự	-	-	-
<b>Huyện Vạn Ninh</b>			
- Khu dân cư	5,54	155.064	36,00
- Khu Biệt Thự	-	-	-
<b>Huyện Diên Khánh</b>			
- Khu dân cư	190,02	3.293.842	2.262,12
- Khu Biệt thự	-	-	-

Diện tích đất khu dân cư vẫn chiếm đa số 5.930,43 ha chiếm 96,3%, tiếp đến là diện tích đất khu biệt thự 152,29 ha chiếm 2,47%. Kết quả thực hiện giai đoạn 2013-2020: Diện tích sàn xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự đạt khoảng 1.638.138 m<sup>2</sup>.

**b) Nhà ở dân tự xây**

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Từ năm 2016 đến năm 2020, diện tích nhà ở của người dân xây dựng toàn tỉnh ước tính đạt khoảng 6.000.000 m<sup>2</sup> sàn.

Đến giai đoạn 2021-2023, diện tích nhà ở do người dân tự xây dựng hoàn thành mới là 4.095.624 m<sup>2</sup> sàn tương đương khoảng 405.198 căn.

Nhà ở tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm. Xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng.

Nhà ở tại khu vực nông thôn chủ yếu là nhà riêng lẻ, xen kẽ với đồng ruộng, trong các khu dân cư hoặc tập trung dọc theo các tuyến lộ giao thông nông thôn. Các kiểu nhà ở phổ biến là nhà 1 tầng, do người dân tự xây dựng kiên cố hay bán kiên cố. Tuy nhiên vẫn còn một số căn nhà đơn sơ, nhà tạm với diện tích nhỏ hẹp. Có nhiều nhà được xây dựng theo lối nhà vườn, với nhiều cây xanh và không gian rộng rãi.

Mặt khác, trong thời gian qua, nhiều xã trên địa bàn tỉnh đã được công nhận đạt các tiêu chuẩn là đô thị loại V (các xã: Vĩnh Thái, Ninh An, Ninh Thọ, Ninh Xuân, Diên Lạc, Diên Phước; thị trấn Tô Hạp, thị trấn Khánh Vĩnh, thị trấn Cam Đức).

Chất lượng công trình ngày càng cải thiện, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đến năm 2022 đạt 100%<sup>16</sup>.



**Hình 4. Nhà ở tại thành phố Nha Trang**

<sup>16</sup> Theo Niên giám của Tổng cục thống kê và Cục thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022

## 2.2. Hiện trạng nhà chung cư

Tính đến thời điểm hiện tại, loại hình chung cư chỉ tập trung tại thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh. Có đến 12 dự án về khu chung cư và trung tâm thương mại với tổng diện tích đất 71,55 ha, diện tích sàn 383.951,1 m<sup>2</sup>.

**Bảng 15. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn**

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>Thành phố Nha Trang</b>			
- Chung cư và trung tâm thương mại	75,55	383.951	8.283,66
<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
- Chung cư và trung tâm thương mại	8,00	-	-

Diện tích đất chung cư và trung tâm thương mại 75,55 ha, chiếm 1,23%. Kết quả thực hiện giai đoạn 2013-2020: Diện tích sàn xây dựng nhà chung cư đạt khoảng 484.419 m<sup>2</sup>.



**Hình 5. Chung cư HQC Nha Trang do Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư**



**Hình 6. Hiện trạng chung cư ở Thành phố Nha Trang**

### **3. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu**

- Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp năm 2023: hoàn thành 01 dự án với diện tích sàn nhà ở đạt khoảng 16.815m<sup>2</sup> sàn (208 căn)<sup>17</sup>.

- Trong năm 2023, UBND tỉnh đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư với các dự án sau:

(i) Dự án nhà ở xã hội Hưng Phú II với diện tích sàn dự kiến khoảng 120.000m<sup>2</sup> sàn (khoảng 1.200 căn);

(ii) Dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh với diện tích sàn dự kiến khoảng 771.269m<sup>2</sup> sàn (khoảng 4.104 căn);

(iii) Dự án Khu đô thị Ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh: 1.981.600m<sup>2</sup> sàn (khoảng 19.816 căn);

(iv) Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, thành phố Nha Trang: 38.602m<sup>2</sup> sàn (khoảng 602 căn).

\* Tổng diện tích sàn nhà ở của các dự án là 3.991.471 m<sup>2</sup> sàn tương ứng với khoảng 25.722 căn.

<sup>17</sup> Công văn số 2890/SXD-KTQH ngày 13/8/2019 và Thông báo số 1415/TB-SXD ngày 11/5/2023 của Sở Xây dựng (Nhà ở xã hội Cam Ranh – Công ty TNHH Thành Mỹ)

**Bảng 16. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	DT đất (ha)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ NOXH / tổng số căn hộ của dự án	Tổng mức ĐT (tỷ)
<b>Năm 2021</b>						
1	Chung cư xã hội P.H Nha Trang	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	133.681	1094/1.216	1.238,5
2	Chung cư XH1- Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,78	38.527	331/382	531
	Chung cư XH2 - Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,28	21.194	171/211	
<b>Tổng</b>			<b>2,0</b>	<b>193.402</b>	<b>1.596/1.809</b>	<b>1.769,5</b>
<b>Năm 2022</b>						
1	Chung cư xã hội NOXH SSH07	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,53	40.817,2	404/487	<b>793,7</b>
	Chung cư xã hội NOXH SSH08	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,42	31.652,4	283/346	
	Chung cư xã hội NOXH SSH09	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,25	14.141,0	189/239	
<b>Tổng</b>			<b>1.2</b>	<b>86.610,6</b>	<b>876/1072</b>	<b>793,7</b>
<b>Năm 2023</b>						
1	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Thành phố Cam Ranh	2,21	16.815	208/223	<b>145</b>
<b>Tổng</b>			<b>2,21</b>	<b>16.815</b>	<b>208/223</b>	<b>145</b>
<b>Tổng giai đoạn 2021-2023</b>			<b>5,41</b>	<b>296.827,6</b>	<b>2.680/3.104</b>	<b>2.708,2</b>

*Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa*

Theo dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2025 là khoảng 44.461 căn, như vậy trong thời gian từ đây đến hết năm 2025 phải phát triển thêm 18.739 căn.

### 3.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Về thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2 theo quy định tại Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, tỉnh Khánh Hòa đã hoàn thành, phê duyệt hỗ trợ nhà ở cho 851 hộ gia đình có công với cách mạng (hỗ trợ xây mới 215 hộ; hỗ trợ sửa chữa 636 hộ) tại Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 (Đây là chính sách hỗ trợ để cho các hộ xây dựng được nhà ở mới hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở đã có, đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m<sup>2</sup> (đối với những hộ độc thân thì có thể xây dựng nhà ở có diện tích sử dụng nhỏ hơn nhưng không thấp hơn 24 m<sup>2</sup>); đảm bảo “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng).

**Bảng 17. Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng**

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ được hỗ trợ	Trong đó	
			Xây mới (căn)	Sửa chữa (căn)
1	Thành phố Nha Trang	113	22	91
2	Thành phố Cam Ranh	57	28	29
3	Thị xã Ninh Hòa	152	48	104
4	Huyện Vạn Ninh	168	43	125
5	Huyện Diên Khánh	133	22	111
6	Huyện Cam Lâm	58	26	32
7	Huyện Khánh Vĩnh	101	22	79
8	Huyện Khánh Sơn	69	4	65
	<b>Tổng cộng</b>	<b>851</b>	<b>215</b>	<b>636</b>

*Nguồn: Tổng hợp số liệu Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 11/6/2020*

Tuy nhiên, đến nay, Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở đã hết hiệu lực<sup>18</sup>, và chưa có chính sách mới ban hành thay thế. Sau khi có quy định mới ban hành, tỉnh Khánh Hòa sẽ xây dựng kế hoạch triển khai hỗ trợ về nhà ở cho đối tượng này. Bên cạnh đó, mục tiêu hỗ trợ là xây mới nhà ở và cải tạo sửa chữa nhà ở theo Nghị định số 131/2021/NĐ-CP là chính sách khác với mục tiêu hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội về chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

Đồng thời, qua rà soát trong giai đoạn 2015-2023, đối tượng người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng đã mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP là 21/4.991 (chiếm tỷ lệ 0,42%) căn hộ nhà ở xã hội. Trong trường hợp Người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở xã hội thì vẫn là đối tượng ưu tiên nếu chưa hưởng các chính sách hỗ trợ về đất ở và nhà ở khác.

### **3.2. Nhà ở cho hộ gia đình nghèo, và cận nghèo tại khu vực nông thôn; người có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

a) Thực hiện các Chương trình Mục tiêu quốc gia (MTQG): Giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025; phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, giai đoạn I từ năm 2021-2025, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ban, ngành và địa phương có liên quan triển khai thực hiện, cụ thể:

#### *\* Chương trình MTQG Giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025*

Thực hiện dự án Dự án 5 “Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo” thuộc Chương trình, ngày 20/7/2023, UBND tỉnh ban hành đã Quyết định số 1699/QĐ-UBND phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững (giai đoạn 2021-2025). Theo đó, thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên hai địa bàn này với tổng số 1.832 hộ xây dựng, sửa chữa nhà ở, nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách tỉnh, vốn huy động hợp pháp khác.

Trong Quý IV/2023, UBND tỉnh đã bố trí vốn sự nghiệp để thực hiện kế hoạch năm 2023 cho UBND huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh tổ chức thực hiện xây mới và sửa chữa nhà ở đối với 1.163 hộ.

---

<sup>18</sup> Quyết định số 32/2023/QĐ-TTg ngày 21/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần một số văn bản quy phạm pháp luật của Thủ tướng Chính phủ

**Bảng 18. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025**

Stt	Huyện	Hộ nghèo		Hộ cận nghèo		Tổng hộ nghèo, hộ cận nghèo (hộ)
		Nhà ở xây mới (căn)	Nhà ở sửa chữa (căn)	Nhà ở xây mới (căn)	Nhà ở sửa chữa (căn)	
	<b>Tổng</b>	<b>1</b>	<b>1.305</b>	<b>273</b>	<b>253</b>	<b>1.832</b>
1	Khánh Vĩnh	1	580	53	86	720
2	Khánh Sơn	0	725	220	167	1.112

*Nguồn: Số liệu Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 20/7/2023*

Kết quả thực hiện đến hết năm 2023: hỗ trợ xây mới nhà ở là 25 hộ; hỗ trợ sửa chữa nhà ở là 648 hộ; dự kiến số hộ còn lại chuyển sang thực hiện kế hoạch năm 2024<sup>19</sup>.

*\* Chương trình MTQG phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, giai đoạn I từ năm 2021-2025*

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ban Dân tộc, Trung tâm Quy hoạch và kiểm định Xây dựng Khánh Hòa và các địa phương xây dựng thiết kế các mẫu nhà ở và dự toán kinh phí xây dựng mẫu nhà kèm theo Văn bản số 3752/SXD-QLN ngày 18/11/2022; và được UBND tỉnh đã thống nhất cho các địa phương tham khảo, áp dụng đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương tại Văn bản số 308/UBND-KT ngày 10/01/2023.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã phê duyệt Đề án thực hiện chính sách hỗ trợ đất ở, nhà ở thuộc Dự án 1 Chương trình MTQG phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, giai đoạn I từ năm 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tại Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 30/11/2023; trong đó, hỗ trợ về nhà ở cho 1.368 hộ, nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương, ngân sách tỉnh, vốn vay Ngân hàng chính sách xã hội.

<sup>19</sup> Báo cáo 4661/BC-BCĐ ngày 26/12/2023 của Ban Chỉ đạo Chính sách nhà ở và thị trường bất động sản về công tác thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2023, phương hướng nhiệm vụ năm 2024

Ngoài ra, trong năm 2023, huyện Khánh Vĩnh có 78 hộ nghèo được hỗ trợ nhà ở từ nguồn vốn tín dụng ưu đãi, vốn xã hội hóa<sup>20</sup>.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014: “*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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt*”. Do vậy Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa (lần 2) được xây dựng không bao gồm nội dung hỗ trợ về nhà ở cho cá đối tượng thuộc các chương trình mục tiêu quốc gia, mà chỉ ghi nhận hiện trạng các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở theo các Chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh đến năm 2023.

b) Nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị

Đánh giá chung là trên địa bàn tỉnh việc phát triển nhà ở xã hội (NOXH) được phát triển tập trung tại thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh.

Tổng kết giai đoạn 2013 – 2020 nhà ở cho người thu nhập thấp đạt 239.835,0 m<sup>2</sup> sàn, trong đó:

- Giai đoạn 2013-2015: hoàn thành 21.452 m<sup>2</sup> sàn;
- Giai đoạn 2016 – 2017: hoàn thành 78.862,2 m<sup>2</sup> sàn;
- Giai đoạn 2018 – 2019: hoàn thành 47.038,0 m<sup>2</sup> sàn;
- Năm 2020: hoàn thành 92.483,8 m<sup>2</sup> sàn.

---

<sup>20</sup> Báo cáo 4661/BC-BCĐ ngày 26/12/2023 của Ban Chỉ đạo Chính sách nhà ở và thị trường bất động sản về công tác thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2023, phương hướng nhiệm vụ năm 2024

**Bảng 19. Các dự án NOXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2020**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ NOXH	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)
1	Chung cư An Thịnh	-	2.423,4	10.502	160	66,0
2	Chung cư An Bình	-	3.177,9	10.950	130	54,0
3	Chung cư Đường sắt CT1	Lô CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	4.454,1	22.52,2	240/282	156,7
4	Chung cư CT4A	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	3.179,8	7.535,7	110/177	89,4
5	Chung cư CT6A	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	5.800,6	17.132,9	286/286	173,4
6	Chung cư CT5	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	6.735,8	18.004,7	293/293	208,5
7	Chung cư CT2	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	6.753,9	13.665	200/229	218,2
8	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (mới hoàn thành block CT1)	Lô đất NOXH – 01 Khu đô thị mới Phước Long	10.790	18.806	223/664	156,7
9	Nhà ở xã hội Bình Phú giai đoạn 2	Đường Nguyễn Chí Chích, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang	5.917	28.232	358/445	360
10	Chung cư – KDC Bắc Vĩnh Hải	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, Nha Trang	10.008	92.483,8	802/1002	550,0

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Trong giai đoạn 2021-2023, có 7 dự án hoàn thành đưa vào sử dụng với diện tích sàn xây dựng dự án khoảng 296.827 m<sup>2</sup>, và 2.680 căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

**Bảng 20. Các dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trong giai đoạn 2021-2023**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	DT đất (ha)	DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ NOXH / tổng số căn hộ của dự án	Tổng mức ĐT (tỷ)
<b>Năm 2021</b>						
1	Chung cư xã hội P.H Nha Trang	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	133.681	1094/1.216	1.238,5
2	Chung cư XH1- Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,78	38.527	331/382	531
3	Chung cư XH2 - Khu đô thị VCN, Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	0,28	21.194	171/211	
	<b>Tổng</b>		<b>2,0</b>	<b>193.402</b>	<b>1.596/1.809</b>	<b>1.769,5</b>
<b>Năm 2022</b>						
4	Chung cư xã hội NOXH SSH07	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,53	40.817,2	404/487	<b>793,7</b>
5	Chung cư xã hội NOXH SSH08	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,42	31.652,4	283/346	
6	Chung cư xã hội NOXH SSH09	KĐT mới Lê Hồng Phong I	0,25	14.141,0	189/239	
	<b>Tổng</b>		<b>1,2</b>	<b>86.610,6</b>	<b>876/1072</b>	<b>793,7</b>
<b>Năm 2023</b>						
7	Nhà ở xã hội Cam Ranh <sup>21</sup>	Thành phố Cam Ranh	2,21	16.815	208/223	<b>145</b>
	<b>Tổng</b>		<b>2,21</b>	<b>16.815</b>	<b>208/223</b>	<b>145</b>
	<b>Tổng giai đoạn 2021-2023</b>		<b>5,41</b>	<b>296.827,6</b>	<b>2.680/3.104</b>	<b>2.708,2</b>

*Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa*

<sup>21</sup> Công văn số 2890/SXD-KTQH ngày 13/8/2019 và Thông báo số 1415/TB-SXD ngày 11/5/2023 của Sở Xây dựng (Nhà ở xã hội Cam Ranh – Công ty TNHH Thành Mỹ)

- Trong năm 2023, UBND tỉnh đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư với các dự án sau:

(i) Dự án nhà ở xã hội Hưng Phú II với diện tích sàn dự kiến khoảng 120.000m<sup>2</sup> sàn (khoảng 1.200 căn);

(ii) Dự án Khu nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh với diện tích sàn dự kiến khoảng 771.269m<sup>2</sup> sàn (khoảng 4.104 căn);

(iii) Dự án Khu đô thị Ven vịnh Cam Ranh, thành phố Cam Ranh: 1.981.600m<sup>2</sup> sàn (khoảng 19.816 căn);

(iv) Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, thành phố Nha Trang: 38.602m<sup>2</sup> sàn (khoảng 602 căn).

\* Tổng diện tích sàn nhà ở của các dự án là 3.991.471 m<sup>2</sup> sàn tương ứng với khoảng 25.722 căn.

**Bảng 21. Các dự án NOXH đang triển khai đoạn 2021-2023**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ NOXH	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)
1	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	-	-	-	-	-
2	Nhà ở xã hội Hưng Phú II	-	-	120.000	1.200	-
3	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long NOXH-02	Khu đô thị mới Phước Long		3.715	260	232
4	Nhà ở xã hội Cam Ranh (Happy home)	phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	880.000	771.269	4.104	3.800

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Ngày 11/01/2024, Công ty Cổ phần Vinhomes khởi công dự án Nhà ở xã hội Cam Ranh (Happy Home) tại phường Cam Nghĩa, TP Cam Ranh. Dự án có tổng vốn đầu tư gần 3.800 tỷ đồng, diện tích gần 88 ha - dự án nhà ở xã hội của quy mô lớn nhất tại tỉnh Khánh Hòa thời điểm hiện tại.



**Hình 7. Lễ khởi công dự án nhà ở xã hội Cam Ranh (Happy Home)**

Đến thời điểm hiện tại, nhu cầu nhà ở xã hội vẫn còn nhiều, nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, làm cho nhu cầu mua nhà ở xã hội giai đoạn đầu thực hiện Chương trình cũng sẽ ảnh hưởng. Tuy nhiên, việc tiếp tục triển khai đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đang được chú trọng, và sẽ là tiền đề để Khánh Hòa là một trong những địa phương đạt mục tiêu phát triển nhà ở xã hội sớm nhất cả nước, tạo động lực để tỉnh thu hút các doanh nghiệp lớn đầu tư; tạo đòn bẩy phát triển kinh tế địa phương, phấn đấu trở thành thành phố hiện đại trực thuộc Trung ương vào năm 2030.

### **3.3. Nhà ở cho công nhân**

Tính đến nay, trên địa bàn tỉnh có hai Khu công nghiệp (KCN) đang đi vào hoạt động (KCN Suối Dầu, KCN Ninh Thủy) với tổng diện tích là 292 ha; tổng số lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong KCN là 15.081 lao động. Trong đó, số lượng công nhân đang có nhu cầu về nhà ở là 595 người, số công nhân đã được công đoàn hỗ trợ nhà ở là 44 người.

Ngoài ra tỉnh cũng có 6 cụm công nghiệp đang hoạt động là Diên Phú, Diên Phú - VCN, Đắc Lộc, Chăn nuôi Khatoco Ninh Ích, Trảng É 1, Sông Cầu. Đặc biệt là cụm công nghiệp Sông Cầu, khởi động từ năm 2015 với quy mô 40,36 ha và tổng vốn đầu tư hơn 240 tỉ đồng do Công ty Yên Sào Khánh Hoà làm chủ đầu tư. Đây được xem là đòn bẩy thúc đẩy kinh tế - xã hội ở phía Tây tỉnh Khánh Hòa, vì là cụm công nghiệp đầu tiên được xây dựng tại một huyện miền núi.

Nhằm tiếp tục triển khai thực hiện Đề án xây dựng đời sống văn hóa công nhân ở các khu công nghiệp và cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2584/QĐ-UBND ngày 31/8/2016, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và UBND cấp huyện thực hiện công bố các quy hoạch xây dựng theo quy định đồng thời thúc đẩy việc triển khai xây dựng các khu thiết chế công đoàn cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

**\* Xây dựng Khu thiết chế công đoàn cho công nhân**

Ngày 19/02/2019, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 471/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Suối Dầu, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm; theo đó, đồ án đã bổ sung quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp với diện tích 9,41 ha (đất thực hiện xây dựng chung cư, nhà liền kề, bãi xe, công viên: 6,4ha). Trên cơ sở đó, ngày 22/12/2020, UBND tỉnh đã có văn bản số 13421/UBND-XDND về việc giới thiệu khu đất này đến Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam triển khai thực hiện đầu tư Khu thiết chế công đoàn nhà ở xã hội của công nhân. Qua nghiên cứu xem xét, ngày 31/8/2022, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đã có văn bản đề xuất giới thiệu khu đất khác phù hợp hơn.

Nhằm tiếp tục triển khai Đề án xây dựng đời sống văn hóa công nhân ở các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, UBND tỉnh đã giao Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong, rà soát, xem xét đề xuất vị trí đầu tư xây dựng khu thiết chế công nhân phù hợp để giới thiệu đến Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam.

Trên cơ sở đó, Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh số 215/KKT-QLTNMT ngày 02/02/2023 đề xuất khu đất 4,6 ha tại xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa để thay thế cho vị trí khu đất tại Khu công nghiệp Suối Dầu và đã được UBND tỉnh chấp thuận.

Tuy nhiên, hiện nay, các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng của Khu Kinh tế Vân Phong vẫn đang trong quá trình xây dựng. Do đó, việc triển khai thực hiện

các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư phải sẽ thực hiện sau khi các đề án này được phê duyệt đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014.

**\*Khu nhà lưu trú cho công nhân**

Bên cạnh đó, tại tỉnh có 2 dự án nhà lưu trú công nhân gồm: nhà lưu trú công nhân (ký túc xá) gần KCN Ninh Thủy (thị xã Ninh Hòa) do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm chủ đầu tư; chung cư Suối Tân (huyện Cam Lâm) do UBND huyện Cam Lâm quản lý. Chung cư Suối Tân có 39 căn hộ, đã thực hiện cho công nhân thuê. Nhà ở công nhân gần KCN Ninh Thủy gồm 2 khối chung cư 5 tầng với 80 căn hộ vẫn đang bỏ hoang sau nhiều năm hoàn thiện. Nguyên nhân dẫn đến việc sử dụng không hiệu quả do: công nhân làm việc tại đây đã thuê nhà ở của người dân gần khu vực đó với giá rẻ hơn, bên cạnh đó, phần lớn công nhân là người địa phương, có xe đưa đón của doanh nghiệp. Đồng thời, tại các khu vực này, các công trình xã hội, văn hóa, giáo dục, y tế đáp ứng nhu cầu thiết thực của người dân vẫn chưa phát triển, khiến người lao động e ngại trong quyết định sử dụng nhà ở công nhân tại đây.



**Hình 8. Dự án nhà ở cho công nhân do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm chủ đầu tư tại thị xã Ninh Hòa**

Có thể thấy nhu cầu về nhà ở cho công nhân tương đối lớn, tuy nhiên, khả năng cung ứng về nhà ở cho đối tượng này lại khá thấp do các vướng mắc và bất cập trong quá trình triển khai dự án đã hạn chế khả năng tiếp cận của công nhân

với nhà ở xã hội. Do vậy, cần có giải pháp triển khai thực hiện phù hợp đảm bảo theo tinh thần chỉ đạo của Chính phủ trong thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg và hài hòa với tình hình thực tiễn của địa phương.

### **3.4. Nhà ở cho sinh viên**

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2020, có 21.600 sinh viên hiện đang theo học tại 7 trường đại học, cao đẳng và trung cấp trên địa bàn tỉnh tổng số phòng ký túc xá (KTX) hiện có là 961 phòng với tổng diện tích 66.557 m<sup>2</sup> sàn. Diện tích sàn bình quân một sinh viên đạt 6 m<sup>2</sup> sàn/người, điều kiện sinh hoạt tại ký túc xá tương đối chật hẹp không đảm bảo diện tích chỗ ở tối thiểu theo quy định của Chính phủ là 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

Trên địa bàn tỉnh, dự án nhà ở cho sinh viên, học sinh tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề tập trung chủ yếu ở các địa phương: thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và huyện Vạn Ninh. Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2016 – 2020 đạt khoảng 9.166,75 m<sup>2</sup> sàn.

### **3.5. Nhà ở công vụ**

Đến năm 2023, trên toàn tỉnh có 91 căn nhà ở công vụ, đang ký hợp đồng thuê khoảng 81 căn nhà. Trong đó, Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư đang quản lý, bố trí cho thuê 27 căn nhà ở công vụ nằm tại 4 địa điểm khác nhau trên địa bàn thành phố Nha Trang, đang ký hợp đồng thuê 20 căn<sup>22</sup>.

Theo số liệu thống kê, quỹ nhà công vụ Sở Xây dựng hiện đang quản lý đã đủ để đáp ứng nhu cầu trong thời gian qua, với tổng số nhà ở công vụ (gồm nhà ở chung cư và nhà ở liền kề) là 91 căn, tổng diện tích sàn sử dụng là 4.066,50 m<sup>2</sup>, tổng số nhà ở công vụ đã bố trí cho thuê là 81 căn, đáp ứng cho 80 cá nhân và đơn vị sử dụng.

Tỉnh đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước để làm nhà ở công vụ. Trường hợp các Sở, ngành địa phương phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ cho một số đối tượng đặc biệt thì lập đề án, dự án riêng trình UBND tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể.

### **3.6. Nhà ở tái định cư**

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa không có bất kỳ dự án xây dựng nhà ở tái định cư nào và trong thời gian tới sẽ không triển khai, do rút kinh nghiệm từ các dự án nhà ở tái định cư triển khai tại các địa phương khác không hiệu quả.

<sup>22</sup> Theo Văn bản số 220/SXD-QLN ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Tỉnh chỉ thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng và bàn giao đất ở tái định cư cho người dân tự xây dựng bằng vốn cá nhân, hộ gia đình và không có ngân sách nhà nước hỗ trợ thêm.

Ngày 09/5/2022, UBND tỉnh Khánh Hòa đã có Văn bản số 4044/UBND-XDND về việc xây dựng Đề án tạo quỹ nhà ở xã hội phục vụ công tác tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Đề án là điểm mới trong thực hiện chính sách tái định cư, tiết kiệm quỹ đất, đảm bảo an sinh xã hội nhưng vấn đề tái định cư bằng nhà ở xã hội cao tầng sẽ có tác động không nhỏ đến phong tục, tập quán và điều kiện sinh sống của người dân hiện tại. Theo quy định của pháp luật về nhà ở, nếu tái định cư bằng ở xã hội thì người được tái định cư phải có đơn tự nguyện xin tái định cư bằng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định 99/2015/NĐ-CP nên dẫn đến việc tuyên truyền, thuyết phục một số lượng lớn người dân đồng thuận với chính sách trên. Bên cạnh đó, nhà ở xã hội cao tầng, về tiêu chuẩn, diện tích căn hộ được quy định tại Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP; theo đó diện tích tối đa cho căn hộ chung cư là 70m<sup>2</sup>; Còn tiêu chuẩn nhà ở xã hội thấp tầng (dạng nhà liên kế) thì diện tích đất tối đa không quá 70m<sup>2</sup>, hệ số sử dụng đất không quá 2 lần cũng là khó khăn trong việc thuyết phục người dân tái định cư (vì căn hộ tái định cư không quá 70m<sup>2</sup>)<sup>23</sup>.

Tính đến thời điểm hiện tại, có 57 dự án được phê duyệt, trong đó có 12 dự án triển khai trong năm 2020. Do cuộc khủng hoảng dịch Covid-19 nên kết quả thực hiện trong giai đoạn này chỉ có 4 dự án đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, 8 dự án đang triển khai với diện tích đất đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 51,5 ha.

Nhìn chung, tiến độ thực hiện của các dự án chịu ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế khó khăn trong thời gian qua, các chủ đầu tư không huy động được vốn. Bên cạnh đó, công tác đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng khó khăn cũng là một trong những nguyên nhân ảnh hưởng tới dự án. Một số dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước cũng gặp khó khăn trong việc huy động vốn.

Đến nay, Khánh Hòa vẫn đang tiếp tục triển khai nghiên cứu triển khai Đề án thí điểm mô hình bố trí tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án bằng nhà ở xã hội theo chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại các văn bản có liên quan, phù hợp Luật Nhà ở (sửa đổi). Tại Thông báo Kết luận số 77/TB-UBND ngày 03/3/2023, Chủ tịch UBND tỉnh đã thống nhất sử dụng vị trí ô đất CT-01 (có diện tích 10.372 m<sup>2</sup>) thuộc dự án Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang để thí điểm mô hình bố trí tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án bằng nhà

---

<sup>23</sup> Văn bản 1706/SXD-QLN ngày 27/5/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo Đề án tạo quỹ nhà ở xã hội phục vụ công tác tái định cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, theo Công văn số 4733/SXD-QLN ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc nghiên cứu triển khai đề án thí điểm mô hình tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án bằng nhà ở xã hội, có thể nhận thấy địa phương cũng đang gặp nhiều khó khăn liên quan đến việc triển khai đầu tư xây dựng hạng mục nhà ở xã hội tại ô đất CT-01 và CT-02 thuộc dự án Khu đô thị An Bình Tân khi đến thời điểm hiện tại các ô đất CT-01 và CT-02 thuộc dự án Khu đô thị An Bình Tân chưa được Công ty Cổ phần Vật tư Xây lắp kỹ thuật – Chủ đầu tư dự án bàn giao lại cho địa phương cho nên thiếu cơ sở để tham mưu triển khai các nội dung thực hiện tiếp theo.

Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2016-2020 đạt khoảng 23.039 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 22. Các dự án tái định cư đang triển khai**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng (căn)	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>Thành phố Nha Trang</b>						
1	Khu tái định cư Lê Hồng Phong III	Phường Phước Long	16,85	28.320,00	472	389,36
2	Khu tái định cư xã Vĩnh Thái	Thành phố Nha Trang	8,16	48.000,00	322	90,30
3	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	-	3,26	28.320,00	648	157,26
<b>Thành phố Cam Ranh</b>						
1	Khu tái định cư Cam Thịnh Đông	Xã Cam Thịnh Đông	1,60	2.700,00	45	12,70
2	Khu tái định cư Hòa Bình	Phường Cam Nghĩa	2,10	10.868,00	104	5,58
3	Khu dân cư tái định cư Hòa Bình 2	Phường Cam Nghĩa	4,30	23.816,00	228	15,00
<b>Huyện Cam Lâm</b>						
1	Khu dân cư và tái định cư N4	Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	31,71	76.080,00	634	341,98
<b>Huyện Vạn Ninh</b>						
1	Khu tái định cư Vạn Lương	Xã Vạn Lương	2,70	7.200,00	120	19,30

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Từ những phân tích trên, cho thấy việc bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh cần được tiếp tục nghiên cứu, triển khai thực hiện đảm bảo hài hòa giữa việc thực hiện chính sách tái định cư và đảm bảo cuộc sống thực tế cho người dân.

### **3.7. Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức**

Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức

Riêng về nhóm đối tượng là cán bộ công chức, viên chức thì theo số liệu của Sở Nội vụ tỉnh Khánh Hoà tính đến năm 2019 trên địa bàn tỉnh có 21.909 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 3.714 người trong độ tuổi dưới 30;
- 8.820 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 5.554 người trong độ tuổi từ 41 đến dưới 50 tuổi;
- 3.821 người trong độ tuổi từ 51 đến 60 tuổi.

Trong các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ, một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức viên chức là rất lớn.

Qua quá trình khảo sát cho thấy, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi phần lớn 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 là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, đa số nhóm đối tượng này phần lớn thu nhập chưa đủ tiền tiết kiệm mua nhà, chưa có nhà ở và 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. Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2013-2020 đạt khoảng 17.901 m<sup>2</sup> sàn.

### **3.8. Nhà ở cho hộ gia đình khu vực thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng thiên tai và biến đổi khí hậu**

Về các hộ dân trong vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa như sau:

- Đối với các hộ dân tại khu vực chân đèo Cả, thôn Đông Bắc, xã Đại Lãnh, huyện Vạn Ninh: khu vực Dự án di dân khu vực chân đèo Cả thuộc thôn Đông Bắc xã Đại Lãnh gồm 30 hộ dân sống cạnh chân núi đèo Cả, hiện trạng vách núi thẳng đứng sát khu vực dân cư. Hàng năm khi có mưa lũ, khu vực nêu trên thường bị sạt lở gây nguy hiểm đến tính mạng và tài sản của người dân. Đặc biệt, trong

năm 2019, do ảnh hưởng của cơn bão số 5, bão số 6 khu vực đã có 01 nhà dân tại khu vực nêu trên bị sập, tuy nhiên không có thiệt hại về người do địa phương đã chủ động di dời dân đến nơi an toàn.

- Về vùng thiên tai xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường thành phố Nha Trang: trong cơn bão số 08 và số 09 năm 2018, trên địa bàn thành phố Nha Trang đã xảy ra tình trạng sạt lở tại một số địa phương, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính mạng, tài sản và đời sống của các hộ dân; các khu vực bị ảnh hưởng nặng là: thôn Thành Phát, Thành Đạt xã Phước Đồng và Tổ 2 Trường Sơn và Tổ 3 Trường Hải, phường Vĩnh Trường; mưa lũ, sạt lở đất đã làm 5 người chết, 8 người bị thương, 67 ngôi nhà bị sập và hư hỏng nặng, hàng chục ngàn mét khối đất đá bị sạt lở gây ách tắc giao thông, nhiều cơ sở hạ tầng bị hư hỏng. Tổng thiệt hại trên toàn thành phố ước tính gần 117 tỷ đồng.

Theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo kết luận số 167/UBND-XDND ngày 23/4/2020 về việc Phương án di dời và đầu tư xây dựng nhà ở cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, theo đó giao UBND thành phố Nha Trang tổ chức triển khai thực hiện “Dự án Di dời và đầu tư xây dựng nhà ở cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang”.

Đến ngày 13/7/2023, Trên cơ sở báo cáo rà soát, đề xuất phương án di dời đầu tư xây dựng nhà cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường trên của UBND thành phố Nha Trang<sup>24</sup>, UBND tỉnh đã thống nhất phương án triển khai xây dựng nhà chung cư cho các hộ dân tại hai khu vực trên với diện tích đất 31.015 m<sup>2</sup> nằm trong Khu tái định cư Phước Hạ (giai đoạn 2), xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang.

Bên cạnh đó, Khánh Hòa cũng đang triển khai thực hiện các nội dung Quyết định số 590/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ lồng ghép trong Kế hoạch phòng, chống sạt lở bờ sông, bờ biển trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế từng địa phương.

#### **4. Thực tiễn phát triển bất động sản nhà ở<sup>25</sup>**

Dưới tác động của dịch Covid-19, cũng như nhiều địa phương khác trên cả nước, hoạt động của thị trường bất động sản tại Khánh Hòa gần như chững lại

<sup>24</sup> Văn bản số 3409/UBND-BQLDANT ngày 04/6/2021

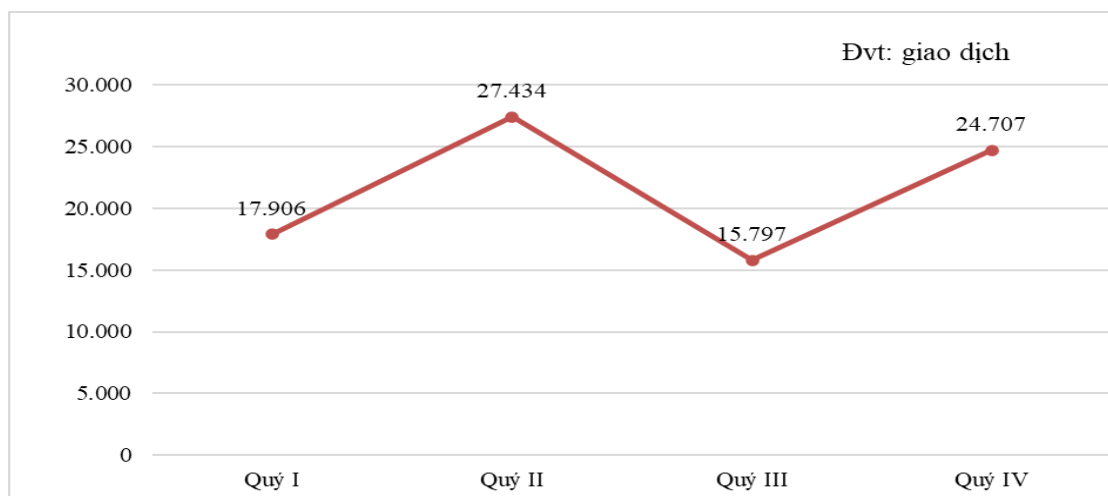
<sup>25</sup> Theo Báo cáo kết quả xác định chỉ số giá giao dịch và chỉ số lượng giao dịch một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2022.

trong một thời gian dài. Tuy vậy, mức giá các sản phẩm bất động sản chỉ giảm nhẹ, chứ không giảm sâu như một số nơi. Lượng cung - cầu bất động sản tại Khánh Hòa được đánh giá khá cân bằng khi lượt quan tâm và lượng tin đăng bán các loại hình bất động sản có mức tăng gần bằng nhau. Theo đó, mức độ quan tâm và lượng tin rao bán nhà riêng lẻ tại Khánh Hòa tăng lần lượt là 42% và 35% trong tháng 3/2022 so với tháng trước đó. Chỉ số này của loại hình chung cư là 41% và 40%.

Báo cáo quý I/2022 cũng ghi nhận nhu cầu tìm thuê chung cư tại Khánh Hòa tăng 8% so với quý I/2021 và tăng gần 10% so với thời điểm trước dịch Covid-19 bùng phát (quý I/2019). Trong khi đó, hoạt động cho thuê nhà riêng và nhà mặt phố đã giảm đến 21% và 45% so với cùng kỳ năm trước. Điều này cho thấy sự thay đổi trong sự ưu tiên và sự lựa chọn của khách hàng, có thể do yếu tố kinh tế hoặc sự ảnh hưởng một phần của đại dịch.

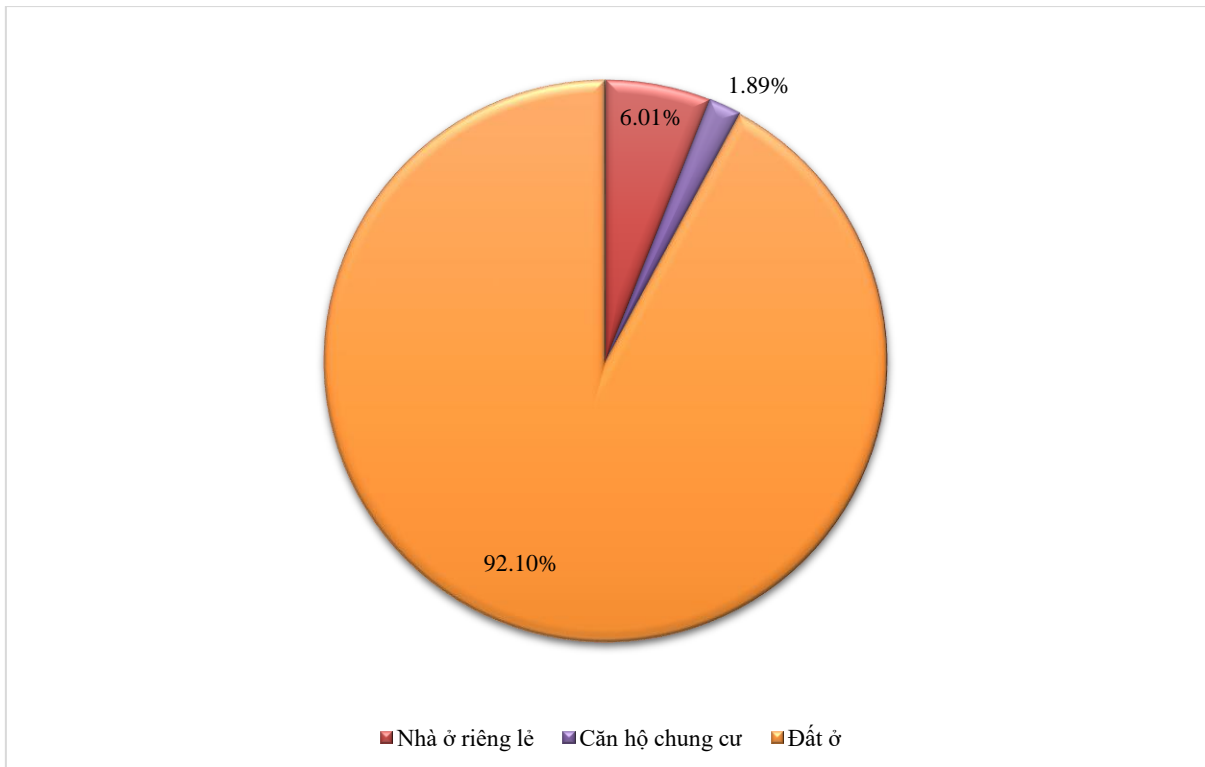
So với hoạt động cho thuê, hoạt động mua bán chung cư có phần kém sôi động hơn khi ghi nhận nhu cầu tìm mua căn hộ không tăng quá nhiều trong những năm gần đây. Riêng tại khu vực thành phố Nha Trang, thị trường căn hộ được đánh giá đang dần phục hồi và sẽ sôi động khi khách du lịch quốc tế đã dần quay trở lại. Với hạ tầng đang được chú trọng đầu tư thì bất động sản Nha Trang được đánh giá là sẽ còn tăng giá dù không cao như các khu vực vùng ven.

Theo số liệu thống kê từ Cục Thuế tỉnh, trong năm 2022, tổng số lượng giao dịch của ba loại hình bất động sản nhà ở riêng lẻ, chung cư và đất ở là 85.844 giao dịch với tổng giá trị giao dịch 49.078.287 triệu đồng, tăng khoảng 50,81% so với năm 2021 (56.922 giao dịch) và tăng đều ở mỗi loại hình. Trong đó, lượng giao dịch quý II/2022 diễn ra sôi động nhất, quý III/2022 trở nên trầm lắng và đến giai đoạn cuối năm quý IV/2022 mới bắt đầu phục hồi trở lại.



**Biểu đồ 10: Lượng giao dịch một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2022**

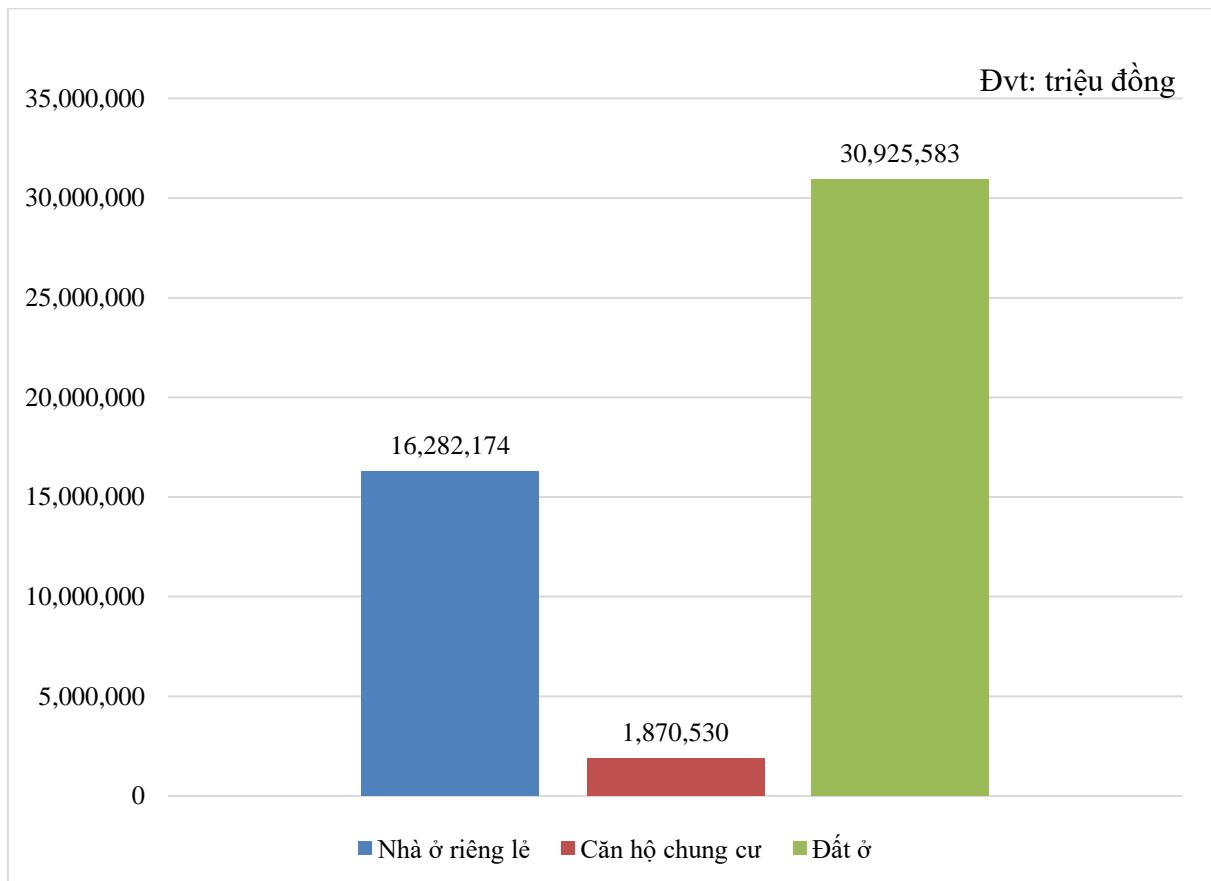
Loại hình đất ở chiếm tỷ trọng cao nhất khoảng 92,10% với 79.066 giao dịch và tổng giá trị giao dịch là 30.925.583 triệu đồng, chủ yếu tập trung ở khu vực Bắc Khánh Hòa với 43.342 giao dịch, tiếp đến là khu vực Nam Khánh Hòa với 18.104 giao dịch. Loại hình bất động sản chiếm tỷ trọng cao thứ 2 về cả giá trị và số lượng giao dịch là nhà ở riêng lẻ, cụ thể: tỷ lệ lượng giao dịch chiếm 6,01% tương ứng với 5.159 giao dịch và tổng giá trị giao dịch 16.282.174 triệu đồng, loại hình này được giao dịch chủ yếu tập trung ở khu vực thành phố Nha Trang với 3.868 giao dịch, tiếp đến là khu vực Bắc Khánh Hòa với 1.255 giao dịch, còn lại khu vực Nam Khánh Hòa và Tây Khánh Hòa có vẻ trầm lắng hơn lần lượt là 3 giao dịch và 33 giao dịch.



**Biểu đồ 11: Tỷ trọng lượng giao dịch của một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2022**

Loại hình chung cư chiếm tỷ trọng giao dịch thấp nhất là 1,89%, thị trường này chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực thành phố Nha Trang với 1.619 giao dịch và tổng giá trị là 1.870.530 triệu.

Trong thời điểm năm 2022, mặc dù kinh tế chung còn gặp nhiều thách thức nhưng thị trường bất động sản khu vực thành phố Nha Trang nói riêng và Khánh Hòa nói chung vẫn cho thấy sức đề kháng khá tốt của thị trường, tuy có trầm nhưng không lắng. Các dự án mới sẽ tiếp tục được triển khai và đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, nhà phố, căn hộ chung cư và đất nền.



**Biểu đồ 12: Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh năm 2022**

Thực tế đã cho thấy Khánh Hoà đã trở thành một điểm đến hấp dẫn của du khách trong và ngoài nước nhờ vào sự phát triển vượt trội của các dự án bất động sản nghỉ dưỡng. Những dự án này thường tập trung vào việc xây dựng các khu nghỉ dưỡng sang trọng, căn hộ cao cấp và resort tiện nghi. Sự phát triển của các dự án này không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng của du khách mà còn thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản ở Khánh Hoà cũng đang chứng kiến sự phát triển nhanh chóng của loại hình nhà phố và căn hộ chung cư. Các dự án tại thành phố Nha Trang được đầu tư với chất lượng cao, giá cả hợp lý và vị trí đắc địa, đáp ứng nhu cầu của cả người mua nhà để ở và đầu tư. Còn trong lĩnh vực đất nền, Khánh Hoà vẫn là một thị trường tiềm năng và nhiều sức hấp dẫn với các khu vực ven biển như Cam Ranh, Cam Lâm, Ninh Hoà và Vạn Ninh đang được đầu tư phát triển mạnh mẽ, tạo ra nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư. Các nhà đầu tư có thể tận dụng cơ hội phát triển mạnh mẽ của khu vực này để đạt được lợi nhuận cao trong tương lai.

## 5. Đánh giá tình hình triển khai thực hiện Điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

### 5.1. Kết quả đạt được

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025 (Điều chỉnh lần 1) được HĐND tỉnh thông qua ngày 23/12/2023 và UBND tỉnh phê duyệt ngày 12/01/2023; đến nay công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể như sau:

**Bảng 23. Bảng so sánh kết quả thực hiện các chỉ tiêu thuộc Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2023 so với mục tiêu được duyệt**

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Nghị quyết 155/NQ-HĐND ngày 23/12/2022 (Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 Điều chỉnh lần 1)		Kết quả thực hiện giai đoạn 2021-2023	Tỷ lệ % kết quả thực hiện/chỉ tiêu đến năm 2025
			Đến năm 2025	Đến năm 2030		
1	Diện tích bình quân	m <sup>2</sup> sàn /người	26	30	26,23	100,88%
	Khu vực đô thị		27,5	32	27,05	98,36%
	Khu vực nông thôn		24,9	28,5	25,82	103,69%
2	<b>Tổng diện tích sàn nhà ở hoàn thành mới</b>	m <sup>2</sup> sàn	<b>10.722.290</b>	<b>12.824.020</b>	<b>5.584.855</b>	<b>52,09%</b>
	Nhà ở thương mại		4.001.355	5.099.702	1.192.404	29,80%
	Nhà ở xã hội		1.724.422	2.031.564	296.828	17,21%
	Nhà ở công vụ		1.800		0	0,00%
	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (đã bao gồm nhà ở tái định cư do người dân tự xây)		4.994.713	5.692.754	4.095.624	82,00%
3	Nhu cầu quỹ đất	ha	1.992,03	2.489,40		
4	Nhu cầu nguồn vốn	tỷ đồng	85.082,29	85.148,91		

*Nguồn: Tổng hợp từ các nguồn thông tin phân tích ở các mục trên*

*\* Diện tích sàn nhà ở*

Trong giai đoạn 2021-2023, diện tích sàn nhà ở bình quân toàn tỉnh Khánh Hòa tăng từ 24,3 m<sup>2</sup> sàn/người lên 26,3 m<sup>2</sup> sàn/người, như vậy, trung bình mỗi năm tăng 0,96 m<sup>2</sup> sàn/người – cao hơn so với giai đoạn 2016-2020 là 0,72 m<sup>2</sup> sàn/người, nâng tổng diện tích sàn nhà ở năm 2023 lên 33,07 triệu m<sup>2</sup> sàn.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng thêm cho thấy nhu cầu của dân số tăng thêm được đáp ứng và còn góp phần cải thiện diện tích nhà ở hiện hữu của tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, phần lớn, diện tích sàn nhà ở hoàn thành mới tập trung vào loại hình nhà ở do người dân tư xây dựng với 4,1 triệu m<sup>2</sup> sàn - đạt 82% Kế hoạch. Trong khi đó, diện tích sàn nhà ở thương mại hoàn thành trong trong giai đoạn này chỉ đạt 29,8% so với Kế hoạch tương đương 1.192.404 m<sup>2</sup> sàn.

*\* Chất lượng nhà ở*

Chất lượng nhà ở trong giai đoạn này cũng cải thiện đáng kể, đến năm 2022, gần như không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, thay vào đó, các loại hình nhà ở trên địa bàn tỉnh đều đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên.

## **5.2. Một số tồn tại**

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, quá trình triển khai thực hiện phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa vẫn còn một số tồn tại, hạn chế nhất định:

- Việc Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở lần 1 được xây dựng dựa trên các dữ liệu quá khứ đến năm 2020 hoặc 2021 – thời kỳ đầu bị ảnh hưởng và triển khai các giải pháp phục hồi kinh tế - xã hội hậu Covid-19. Đồng thời, trong thời gian này, Quy hoạch tỉnh, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đang trong quá trình xây dựng làm cơ sở điều chỉnh, lập mới các Quy hoạch cấp dưới, vì vậy, các căn cứ thực hiện đều dựa trên quy hoạch, mục tiêu cũ. Đây là lý do khiến các chỉ tiêu đề ra còn nhiều bất cập, cũng như quá trình thực hiện còn vướng mắc.

- Quỹ đất được quy hoạch dành cho việc phát triển nhà ở xã hội đã được xem xét phê duyệt tại các khu quy hoạch, các dự án phát triển nhà ở thương mại và dự án phát triển đô thị trên địa bàn – chủ yếu tập trung ở các khu vực quy hoạch đô thị hoặc đặc thù phát triển công nông nghiệp công nghệ cao – đòi hỏi giá đền bù cao. Bên cạnh đó, đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) chưa phù hợp với thực tế hoặc thấp hơn so với địa phương lân cận, thiếu sự đồng thuận của người dân khiến cho công tác GPMB gặp nhiều khó khăn, kéo dài

- Có sự mất cân đối về số lượng, cơ cấu nhà ở giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn: nhà ở khu vực đô thị phát triển nhanh với chất lượng nhà ở tốt và đa dạng hơn ở khu vực nông thôn;

- Tại khu vực đô thị, nhiều khu vực trong đô thị tồn tại theo hiện trạng chưa được quy hoạch, đường giao thông nhỏ hẹp, thiếu kết nối, manh mún; hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, nhiều khu vực đô thị nhưng người dân xây dựng nhà ở như ở nông thôn (xây chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm), làm mất mỹ quan cũng như ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực đô thị, nhất là đối với những khu vực đô thị mới hình thành do nâng cấp, dựa trên nền tảng khu dân cư nông thôn hiện hữu, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đầy đủ và đồng bộ;

- Chất lượng xây dựng nhà ở nông thôn đã có nhiều chuyển biến tích cực, ngày càng nhiều ngôi nhà có quy mô lớn, kiên cố và khang trang được xây dựng, tuy nhiên lại không đồng đều giữa các vùng. Tình trạng nhà ở, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường sống của các hộ dân ở nông thôn tại một số nơi, một số vùng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, nhất là ở khu vực vùng sâu, vùng xa;

- Chủ đầu tư nhiều lần xin thay đổi quy hoạch 1/500 theo hướng giảm diện tích xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư, diện tích sử dụng chung trong các dự án làm giảm quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư tại chỗ mà không có biện pháp thay thế (bố trí tái định cư nơi khác, nộp tiền), làm phức tạp cho việc giải phóng mặt bằng do không bố trí được tái định cư, cho việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và xác định nghĩa vụ tài chính;

- Đối với việc phát triển nhà ở xã hội tại đô thị:

+ Hiện nay, do ngân sách hạn chế có hạn và thiếu quỹ đất sạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội ở địa phương, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật cần đến sự hỗ trợ của các chủ đầu tư. Chính điều này đã ảnh hưởng đến chi phí xây dựng và làm tăng giá nhà ở hoàn thành, làm ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở xã hội của những người có thu nhập thấp.

+ Tại các dự án khu dân cư, dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở đã có quyết định chủ trương đầu tư nhưng tiến độ thực hiện của các chủ đầu tư lại chậm trễ dẫn đến 20% quỹ đất trong các dự án này chưa được phát huy. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội chưa đạt được chỉ tiêu đề ra;

+ Thủ tục, quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phục vụ công nhân khu công nghiệp còn phức tạp, chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp không được chỉ định trực tiếp làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân, việc lựa chọn chủ đầu tư vẫn phải thực hiện theo quy trình của Luật Đấu thầu dẫn đến kéo dài thời gian và chi phí cho nhà đầu tư;

- Việc phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Qua khảo sát thực tế, thời gian qua, nhu cầu của công nhân về nhà ở tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chưa cấp thiết, người lao động tại khu công nghiệp chủ yếu là người địa phương, làm việc theo thời vụ, không ổn định nên số lượng người có nhu cầu nhà ở không nhiều nên việc đầu tư nhà ở cho công nhân triển khai chậm, chưa đầu tư theo kế hoạch đề ra.

- Đối với các dự án nhà ở thương mại: Phần lớn các dự án có tiến độ thực hiện chậm là do gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hoặc năng lực tài chính không đảm bảo. Các dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhưng chậm triển khai xây dựng nhà để bán;

- Nhà ở cho các đối tượng hộ nghèo, gia đình người có công với cách mạng đã được UBND tỉnh, các cấp các ngành tích cực chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt, song việc bố trí nguồn vốn hỗ trợ của địa phương vẫn còn nhiều khó khăn. Nguồn lực thực hiện chưa đầy đủ và được bố trí chậm. Nhiều hộ nghèo, người có công với cách mạng ở nhiều nơi cần được hỗ trợ cải thiện nhà ở nhưng các nguồn lực hỗ trợ không kịp thời khiến một số hộ dân không có đất, phải chịu thiệt thòi do không được hưởng chính sách của Chương trình này;

- Nhà ở tái định cư: Trong giai đoạn vừa rồi, UBND tỉnh đã chú trọng quan tâm đến việc thực hiện chính sách tái định cư, chỉ đạo đầu tư xây dựng các khu tái định cư, áp dụng nhiều phương thức trong việc thực hiện tạo lập quỹ đất và nhà ở để phục vụ tái định cư. Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc triển khai đầu tư xây dựng các khu tái định cư còn chậm và quỹ đất phục vụ cho bố trí tái định cư còn thiếu, việc thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình bị thu hồi đất còn chấp vá và thụ động.

### **5.3. Bài học kinh nghiệm**

- Nhà ở xã hội còn rất thiếu nguồn cung; khảo sát nhu cầu công chức, viên chức ở các công sở, thấy nhiều, nhưng giai đoạn cũ đáp ứng rất ít. Đầu tư nhà ở xã hội chỉ mới đạt được một phần ba so với mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh, một phần cũng do xác định chỉ tiêu dân số chưa phù hợp với tình hình thực tế..

- Nhà ở thương mại chậm tiến độ so với các dự án đầu tư đã phê duyệt nên không có đủ để đáp ứng nhu cầu cho những người có khả năng mua. Tuy nhiên, hiện nay có nhiều dự án tỉnh đã kêu gọi đầu tư nhưng chưa hấp dẫn các nhà đầu tư bất động sản vì các quy định về xây dựng như: chiều cao tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất thấp, hạn chế lợi nhuận của nhà đầu tư. Vì vậy, nguồn cung nhà thương mại chỉ có ở khu vực thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh.

- Chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn còn thấp chủ yếu là nhà cấp 4, chỉ có vùng đô thị thì chất lượng nhà ở còn tương đối đồng đều.

- Nguồn cung cấp nhà chung cư đang thấp so với nhu cầu.

- Mặc dù quy hoạch quỹ đất để phát triển nhà ở nhiều nhưng lại thiếu quỹ đất sạch để triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Ngân sách nhà nước bố trí cho công tác GPMB và đầu tư hạ tầng kỹ thuật còn khiêm tốn. Bên cạnh đó, năng lực tài chính của các nhà đầu tư không đáp ứng được các cam kết về việc ứng vốn cho công tác giải phóng mặt bằng.

- Hơn nữa, do việc áp dụng các cơ chế chính sách thu hút nhà đầu tư để đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh chưa hấp dẫn như việc triển khai quy định sử dụng 20% quỹ đất trong dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở cao tầng sử dụng vào mục đích thương mại theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Cần tăng cường kiểm tra, xử lý, thu hồi đối với các dự án phát triển nhà ở chậm tiến độ hoặc không triển khai thực hiện.

### Chương III

## DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021 – 2030

### 1. Định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 2021 – 2030

#### 1.1. Về công tác quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở

Tỉnh ủy đã xác định mục tiêu đến năm 2030, Khánh Hòa sẽ phát triển toàn diện trên tất cả lĩnh vực để trở thành đô thị trực thuộc Trung ương. Và sự gia tăng nhu cầu nhà ở tỉnh Khánh Hòa có thể kể đến các nguyên nhân từ quy hoạch của các đơn vị hành chính như sau.

##### 1.1.1. Thành phố Nha Trang

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2020, thành phố Nha Trang có tổng diện tích đất tự nhiên là 254,2km<sup>2</sup>, với 27 đơn vị hành chính cơ sở: 19 phường và 8 xã.

Nha Trang có nhiều lợi thế về địa lý, thuận tiện về đường bộ, đường sắt, đường hàng không, đường biển trong nước và quốc tế, là cửa ngõ Nam Trung Bộ và Tây Nguyên nên Nha Trang có nhiều điều kiện mở rộng quan hệ giao lưu và phát triển. Nơi này cũng là vùng có diện tích đất lớn thuộc quy hoạch nuôi trồng khai thác thủy sản, du lịch. Cả hai lĩnh vực này đều là thế mạnh của thành phố Nha Trang nói riêng và tỉnh Khánh Hòa nói chung.

Nha Trang có nhiều trường đại học, học viện, viện nghiên cứu, các trường cao đẳng, trường dạy nghề, các trung tâm triển khai các tiến bộ kỹ thuật chuyên ngành tương đối đồng bộ. Chính vì vậy, thành phố Nha Trang đã trở thành một trung tâm đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng của tỉnh Khánh hòa và của vùng Nam Trung Bộ.

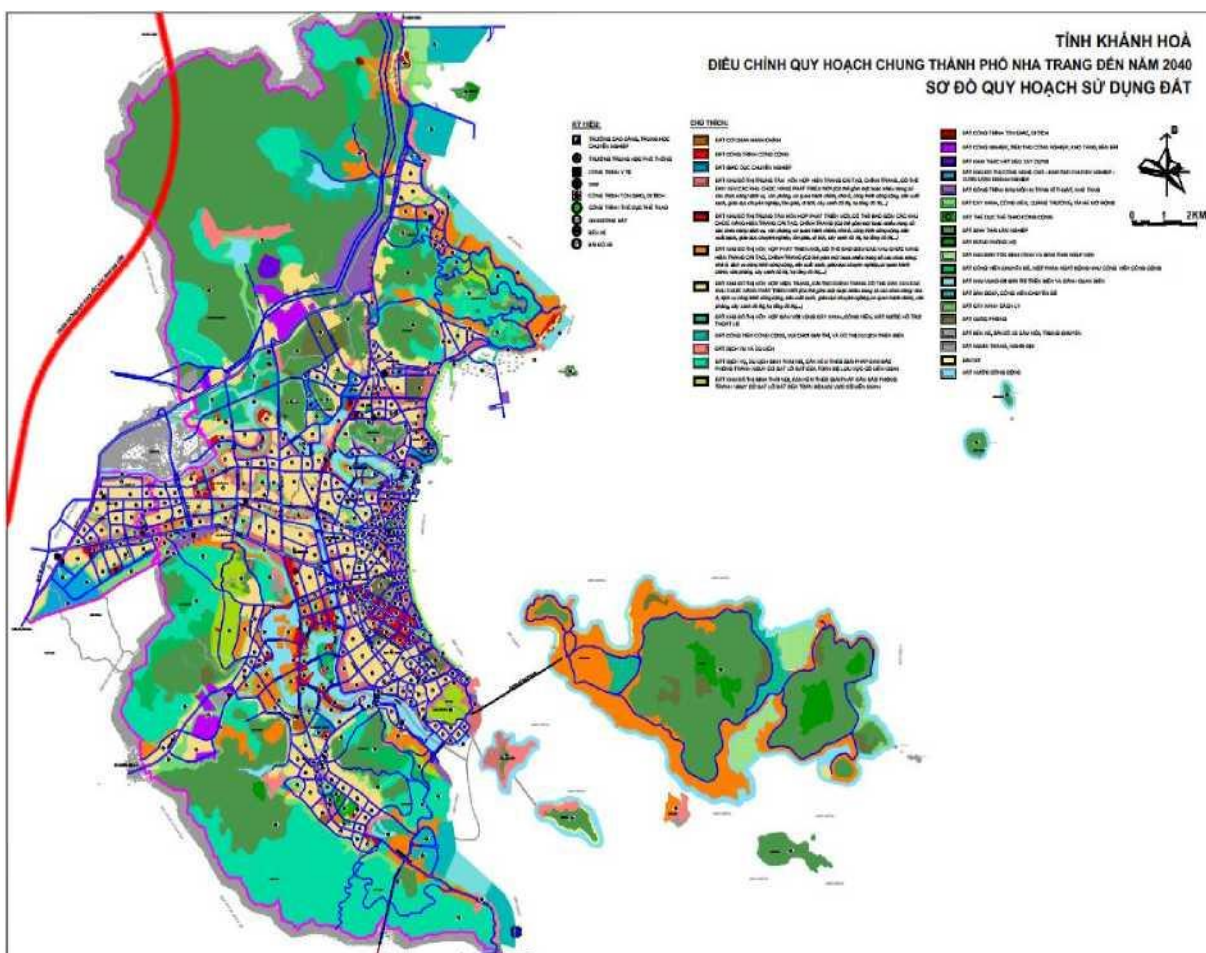
Vị trí của thành phố Nha Trang, nơi có lợi thế phát triển kinh tế biển:

- Phía Bắc giáp ranh tỉnh Phú Yên;
- Tây Bắc giáp tỉnh Đắk Lắk;
- Tây Nam giáp Lâm Đồng;
- Phía Nam giáp Ninh Thuận;
- Phía Đông giáp Biển Đông.

Thành phố Nha Trang đã tiến hành triển khai lập quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2040. Thành phố Nha Trang tiếp tục là đô thị loại I, trong đó tập trung đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

tại những phường nội thị và các xã dự kiến nâng cấp thành phường nhằm hoàn thiện các tiêu chí về cơ sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan. Theo đó, từ nay đến năm 2025, định hướng thành phố Nha Trang sẽ tập trung ưu tiên phát triển các khu vực như: Sân bay Nha Trang cũ, Nam Sông Cái, Tây Lê Hồng Phong, Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, Tây Nha Trang (Vĩnh Trung - Vĩnh Thạnh và một phần Vĩnh Hiệp). Đến năm 2030 sẽ hoàn thiện không gian phát triển đô thị tại các xã, phường và bổ sung các dự án phát triển đô thị tại các khu vực có thể chuyển đổi chức năng sử dụng đất hoặc các khu vực đô thị hóa...

Chương trình đã đề ra các chỉ tiêu chính về phát triển đô thị thành phố Nha Trang theo các giai đoạn sau: Đến năm 2025, tập trung nguồn lực hoàn thiện tiêu chuẩn đô thị loại I với đô thị Nha Trang và khu vực nội thị hiện nay; đầu tư xây dựng 19 phường hiện trạng đảm bảo tiêu chuẩn phường thuộc đô thị loại I; xây dựng xã Vĩnh Thái đạt tiêu chuẩn phường thuộc đô thị loại I. Đến năm 2030, tập trung nâng cấp các xã đạt tiêu chuẩn thành lập phường, đạt tỷ lệ đô thị hóa 95%; tiếp tục hoàn thiện tiêu chuẩn phường thuộc đô thị loại I đối với các phường đã được công nhận và các xã dự kiến phát triển thành phường còn lại.



Nguồn: Tổng hợp

Hình 9. Bản đồ quy hoạch chung thành phố Nha Trang

Năm 2021, tỉnh Khánh Hòa đã điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang là xây dựng Nha Trang thành “đô thị du lịch biển quốc gia và quốc tế”. Một trong những đề xuất điều chỉnh đáng quan tâm là xây dựng các khu trung tâm đô thị du lịch trên đảo Hòn Tre để hình thành đô thị du lịch hai bên vịnh Nha Trang.

Du lịch các đảo trên vịnh Nha Trang là thế mạnh cốt lõi của du lịch Khánh Hòa trong đó đảo Hòn Tre là đảo lớn nhất trong các đảo. Việc điều chỉnh cục bộ tại khu vực này nhằm hình thành khu du lịch tầm cỡ quốc tế để chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn phục hồi tạo đà phát triển mạnh mẽ sau dịch Covid-19, tạo đà phát triển cho thời kỳ 2021-2025.

Tỉnh đã bổ sung 1.165,02 ha đất trung tâm đô thị du lịch tại đảo Hòn Tre gồm: Bổ sung 1.118,52 ha đất trung tâm đô thị du lịch (được chuyển đổi từ đất mặt nước khoảng 5,50 ha và từ đất núi chưa sử dụng khoảng 1.113,02 ha) và 46,50 ha đã được xác định là đất dịch vụ du lịch trong Quy hoạch chung năm 2012.

Tại Đảo Hòn Tre tầng cao trung bình là 5 tầng, tầng cao tối đa: Tầng cao tối đa 20 tầng chỉ áp dụng đối với công trình khách sạn, dịch vụ chính của 8 cụm trung tâm du lịch tại đảo. Vị trí, quy mô, hình thức kiến trúc sẽ được xác định theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị do UBND tỉnh Khánh Hòa quyết định.

Nội dung điều chỉnh cục bộ gần như giữ nguyên phạm vi ranh giới tự nhiên của các đảo, do đó không làm ảnh hưởng đến luồng hàng hải cho các tàu ra vào các đảo. Khu vực lân cận tại đảo Hòn Tre không có tàu thuyền lớn qua lại.

Mật độ xây dựng gộp (brutto) tối đa tại đảo Hòn Tre là 25%. Chỉ tiêu bình quân đất đơn vị ở được tính toán khoảng 97 m<sup>2</sup>/người, lựa chọn đưa vào nội dung quy định của đồ án là chỉ tiêu bình quân đất đơn vị ở khoảng 95-100 m<sup>2</sup>/người. Tổng diện tích đất đơn vị ở tại khu vực tối đa khoảng 105,2 ha (bao gồm đất đơn vị ở cải tạo chỉnh trang tại khu vực Bích Đầm), chiếm khoảng 25% tổng diện tích đất ĐVO+TM (khoảng 407,76 ha).

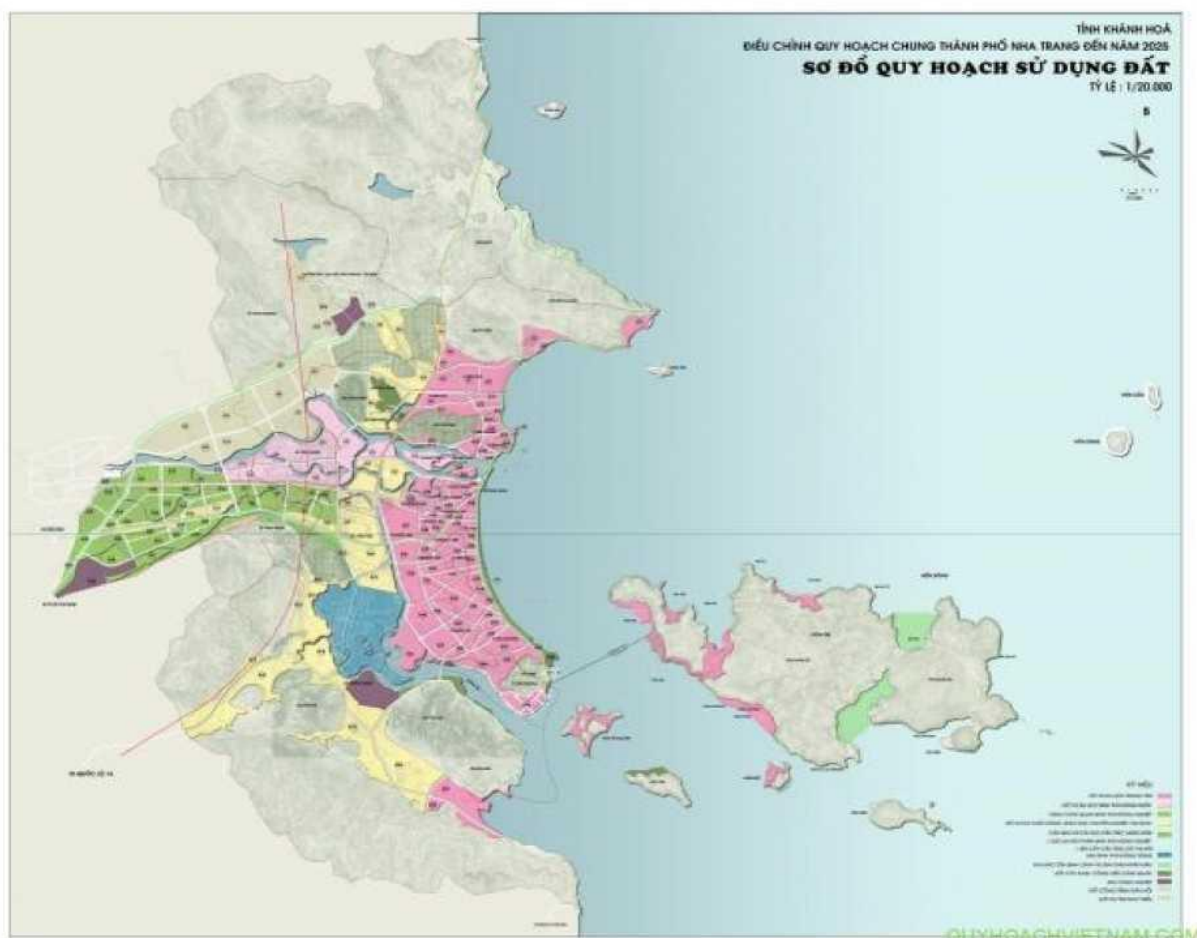
Quy hoạch phát triển đô thị Hòn Tre sẽ chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực đảo Hòn Tre từ ngư nghiệp sang dịch vụ, thương mại, giảm hoạt động đánh bắt, khai thác thủy hải sản ven bờ nhưng vẫn trên nguyên tắc bảo vệ đa dạng sinh học biển.

Bên cạnh đó, theo dự thảo Quy hoạch chung mới nhất, thành phố Nha Trang phân chia thành 14 khu vực với các định hướng quy hoạch chính, về quy mô, diện tích, dân số, tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kiểm soát về quy hoạch, cụ thể:

- **Khu 1** - Khu vực trung tâm ven biển và phía Nam sông Cái, diện tích khoảng 676 ha, dân số dự kiến khoảng 140.000 người; là trung tâm du lịch cả

nước; trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại cấp tỉnh và thành phố. Phát triển công viên ven biển, hấp dẫn hoạt động vui chơi giải trí, giao lưu công cộng, phục vụ tốt cho hoạt động tắm biển; tái thiết khu vực ga đường sắt Nha Trang phát triển thành công viên gắn với bảo tàng tại Ga Nha Trang và các tuyến phố dịch vụ, tái định cư; xây dựng mới công viên công cộng và khu trung tâm đô thị mới ven phía Nam Sông Cái; cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính cấp tỉnh tại đường Trần Phú.

- **Khu 2** - Khu vực sân bay Nha Trang cũ và vùng phụ cận, diện tích khoảng 263 ha, dân số dự kiến khoảng 23.200 người; là trung tâm dịch vụ du lịch, văn phòng, thương mại - tài chính vùng Nam Trung Bộ. Phát triển khu đô thị trung tâm mới (CBD), trọng tâm là hoạt động dịch vụ thương mại - tài chính và dịch vụ du lịch; khuyến khích phát triển không gian xây dựng ngầm; tổ chức kết nối giao thông thuận lợi từ đường Võ Nguyên Giáp đến đường trục chính đô thị trung tâm, kết thúc là quảng trường Đại Dương tích hợp các chức năng bảo tàng, triển lãm, dịch vụ văn hóa đa năng thành quần thể công trình điểm nhấn, kết nối an toàn và thuận lợi với không gian công viên ven biển.



Nguồn: <https://quyhoachvietnam.com>

**Hình 10. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang**

- **Khu 3** - Khu vực Phước Long, Vĩnh Trường, Vĩnh Nguyên, diện tích khoảng 640 ha, dân số dự kiến khoảng 60.500 người; là trung tâm dịch vụ du lịch biển, dịch vụ cảng biển du lịch vùng Nam Trung Bộ. Xây dựng cảng Nha Trang kết hợp cảng du lịch quốc tế; cải tạo và nâng cấp khu dân cư ven biển Vĩnh Trường, bổ sung tiện ích hạ tầng và phát triển khu phố đi bộ, kết hợp dịch vụ du lịch cộng đồng; phát triển và hoàn thiện các khu du lịch, khu đô thị trên Núi Chụt, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- **Khu 4** - Khu vực phía Tây đường Lê Hồng Phong, diện tích khoảng 501 ha, dân số dự kiến khoảng 70.000 người; là khu đô thị mới đan xen khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Khuyến khích tích hợp diện tích các lô đất, hợp khối công trình, nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo điều kiện phát triển kinh tế dịch vụ, kinh tế đô thị; bổ sung giải pháp đảm bảo chất lượng môi trường sống và thoát nước chủ động cho các khu dân cư hiện trạng có cao độ nền thấp hơn khu đô thị mới.

- **Khu 5** - Khu đô thị ven biển, phía Đông đường sắt - từ Bắc sông Cái đến Mũi Kê Gà, diện tích khoảng 1.212 ha, dân số dự kiến khoảng 108.800 người; là khu trung tâm đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển. Tiếp tục phát huy giá trị của dải đô thị ven biển, phát triển một số công trình, cụm công trình điểm nhấn cao tầng ven biển, tại các khu vực còn quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng hoặc chuyển đổi hình thái kiến trúc; cải tạo, mở rộng bãi tắm, công viên công cộng tại khu vực từ đầu phía Bắc cầu Trần Phú đến khu vực biển Vĩnh Hòa; quy hoạch xây dựng công viên, trung tâm văn hoá - nghệ thuật tại khu vực cồn Nhất Trí, kết hợp chỉnh trang đô thị dọc đường 2 tháng 4; cải tạo và nâng cấp khu dân cư cồn Ngọc Thảo, bổ sung một số chức năng đô thị mới và tái định cư (từ khu vực Cồn Nhất Trí), phát triển đô thị sinh thái.

- **Khu 6** - Khu vực từ phía Nam núi Cô Tiên (nhỏ) đến phía Bắc núi Hòn Ngang (núi Cô Tiên lớn), diện tích khoảng 1.631 ha, dân số dự kiến khoảng 16.100 người; là khu trung tâm đô thị hiện hữu, dịch vụ du lịch ven biển. Nâng cấp, cải tạo các khu đô thị hiện hữu và bổ sung chức năng dịch vụ, du lịch tại khu vực phía Tây hồ Vĩnh Hòa, kết nối với khu vực phía Tây quốc lộ 1; phát triển các công viên chuyên đề, công viên công cộng trải nghiệm, leo núi, ngắm cảnh..., tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, bố trí các điểm ngắm cảnh công cộng, với các tiện ích, dịch vụ quy mô nhỏ; phát triển các khu dịch vụ, du lịch sinh thái núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- **Khu 7** - Khu vực đô thị phía Bắc sông Cái và khu vực Hòn Nghê, diện tích khoảng 1.316 ha, dân số dự kiến khoảng 47.600 người; là trung tâm giáo dục, y tế, dịch vụ nước khoáng nóng. Bảo tồn cảnh quan và xây dựng công viên ven sông

thuận lợi cho người dân và du khách tiếp cận sử dụng; tổ chức đô thị gắn với trung tâm giáo dục chuyên nghiệp tại khu vực Hòn Nghê; phát triển khu đô thị gắn với cảnh quan công viên - hồ điều hòa và dịch vụ nước khoáng nóng tại Vĩnh Phương, đảm bảo vai trò hỗ trợ thoát lũ; cải tạo nâng cấp hạ tầng và cảnh quan khu dân cư hiện trạng; hướng dẫn cộng đồng dân cư chủ động giữ gìn và nâng cao chất lượng cảnh quan môi trường sống và tham gia làm dịch vụ du lịch cộng đồng.

- **Khu 8** - Khu vực đô thị phía Tây Nha Trang, diện tích khoảng 1.584 ha, dân số dự kiến khoảng 109.300 người; là trung tâm khoa học kỹ thuật, nghiên cứu, đào tạo mới. Tổ chức hệ thống công viên và không gian mở công cộng ven sông Cái, ven các sông khác trong khu vực và tại khu vực các xã Vĩnh Trung, Diên An và Vĩnh Thạnh; hạn chế ở mức tối thiểu việc tổ chức đường xe cơ giới đi sát sông hoặc sát công viên ven sông; tổ chức và hoàn thiện hệ thống trung tâm đô thị dọc đường Võ Nguyên Giáp và dọc theo các không gian công viên, mặt nước; phát triển khu đô thị sáng tạo, công nghệ cao đan xen các trung tâm giáo dục chuyên nghiệp, trung tâm y tế, vườn ươm doanh nghiệp; tổ chức ga đường sắt mới kết nối với các loại hình giao thông khác trên đường Võ Nguyên Giáp, các công trình trong khu vực ga có thể kết hợp với các chức năng thương mại, dịch vụ để phát triển toàn khu vực ga thành một khu trung tâm - điểm nhấn về không gian cũng như hoạt động thương mại, dịch vụ.

- **Khu 9** - Khu vực phía Nam đường Phong Châu và khu vực núi phía Tây sông Tắc, diện tích khoảng 1.966 ha, dân số dự kiến khoảng 82.300 người. Là khu đô thị - trung tâm hành chính mới, dịch vụ du lịch sinh thái núi, dịch vụ y tế vùng duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên. Tổ chức trung tâm đô thị hiện đại, sầm uất, có bản sắc và công viên quảng trường công cộng ven mặt nước, công viên chuyên đề gắn với hệ thống mặt nước được mở rộng; bố trí đất xây dựng cơ quan và đất công trình công cộng - dịch vụ, tại khu vực phía Nam đường Phong Châu; phát triển một số khu dịch vụ, du lịch, công viên chuyên đề tại khu vực đồi núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp.

- **Khu 10** - Khu vực Phước Đồng - Hòn Rớ - phía Bắc núi Cù Hin, diện tích khoảng 4.626 ha, dân số dự kiến khoảng 64.100 người; là trung tâm giáo dục, thể dục thể thao và dịch vụ du lịch sinh thái. Tổ chức các trung tâm đô thị hỗn hợp gắn với công viên đô thị, dọc đường Nguyễn Tất Thành; đầu tư Khu liên hiệp thể dục thể thao tỉnh Khánh Hòa kết hợp với các chức năng đô thị, phụ trợ; phát triển các khu vực du lịch sinh thái, công viên chuyên đề tại khu vực núi Cù Hin và núi Hòn Rớ, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây

dựng; bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp; xây dựng mới bến tàu du lịch tại khu vực cửa sông Quán Trường, giáp núi Hòn Ró.

- **Khu 11** - Khu vực Đồng Bò - Trảng É, diện tích khoảng 810 ha, dân số dự kiến khoảng 11.000 người; là khu công nghiệp và dịch vụ logistic. Bổ sung quỹ đất phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng; nâng cấp cơ sở hạ tầng và môi trường sống trong các khu dân cư hiện hữu. Quy hoạch dải công viên dọc sông Đồng Bò; bổ sung một số khu vực phát triển đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở và tái định cư; quy hoạch một số khu dịch vụ, du lịch sinh thái núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- **Khu 12** - Khu vực phía Tây Bắc quốc lộ 1 - thuộc xã Vĩnh Phương, diện tích khoảng 2.522 ha, dân số dự kiến khoảng 8.900 người; là khu vực làng xóm hiện trạng cải tạo, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp. Hoàn thiện không gian các khu dân cư, bổ sung các chức năng công cộng, dịch vụ; bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; quản lý chặt vấn đề xử lý môi trường, đặc biệt là xử lý nước thải của cụm công nghiệp Đắc Lộc.

- **Khu 13** - Khu vực xã Vĩnh Lương - phía Bắc núi Hòn Ngang, diện tích khoảng 3.828 ha, dân số dự kiến khoảng 28.200 người; là khu dân cư hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang kết hợp du lịch sinh thái núi. Cải tạo, mở rộng công viên công cộng và bãi tắm, kết hợp dịch vụ du lịch tại khu dân cư ven biển; quy hoạch xây dựng các cơ sở dịch vụ y tế, chăm sóc, phục hồi sức khỏe; nâng cấp cơ sở hạ tầng và môi trường sống trong các khu dân cư hiện hữu; bổ sung một số khu đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở phù hợp khả năng chi trả và/hoặc tái định cư về phía Tây quốc lộ 1; phát triển các khu dịch vụ du lịch, công viên chuyên đề, sân golf, các điểm du lịch dã ngoại, du lịch trải nghiệm sinh thái núi, tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; bổ sung các hoạt động bảo vệ, phát triển rừng kết hợp du lịch sinh thái theo hình thức cho thuê môi trường rừng, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp; khuyến khích phát triển một số hạng mục hỗ trợ dịch vụ du lịch trên biển, tạo điểm nhấn không gian cho cửa ngõ phía Bắc và trở thành trung tâm giao lưu kinh tế, điểm kết nối các khu vực vịnh Vân Phong, đầm Nha Phu với vịnh Nha Trang.

- **Khu 14** - Khu vực biển thuộc vịnh Nha Trang, biển ven bờ xã Vĩnh Lương và các đảo thuộc thành phố Nha Trang, diện tích khoảng 3.848 ha, dân số dự kiến khoảng 10.000 người; là trung tâm dịch vụ du lịch biển đảo quốc gia và quốc tế

kết hợp an ninh quốc phòng. Phát triển dịch vụ du lịch biển đảo; tôn tạo cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên dưới nước và trên các đảo; cải tạo, phát triển các khu dân cư theo cấu trúc mở gắn với du lịch cộng đồng trên các đảo Trí Nguyên, Bích Đàm; kết hợp các chức năng an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường biển.

Bên cạnh đó, Nha Trang đang định hướng phát triển một số khu đô thị, khu dân cư, khu du lịch như:

- Khu đô thị phía Bắc đường 23/10: diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 100 ha, xây dựng khu đô thị du lịch sinh thái sông - nước gắn kết với các cấu trúc làng xóm hiện hữu được cải tạo nâng cấp, quy mô dân số đô thị khoảng 5.000 người;

- Khu đô thị phía Nam đường 23/10 và các khu vực giáp thị trấn Diên Khánh: nâng cấp, cải tạo các cấu trúc làng xóm hiện hữu, giữ lại ở mức tối đa có thể được các không gian sinh thái nông nghiệp, kết hợp với bổ sung một số chức năng đô thị mới tại những vị trí phù hợp dọc theo trục đường mới nối từ đường Cao Bá Quát (Nha Trang) đến Cầu Lùng (Diên Khánh); diện tích đất xây dựng các khu chức năng đô thị khoảng 275 ha; quy mô dân số đô thị khoảng 19.000 người.

- Các khu vực phát triển các resort cao cấp và các dịch vụ du lịch khép kín: phía Bắc đảo Hòn Tre - từ khu vực phía Tây đảo đến phía Tây đầm Tre.

### **1.1.2. Thành phố Cam Ranh**

Cam Ranh là thành phố lớn thứ 2 tại Khánh Hòa, nằm cách Nha Trang 40 km về phía Bắc. Thành Phố Cam Ranh có quy mô diện tích bao gồm 32.502,9 ha được giới hạn như sau: phía Bắc giáp với huyện Cam Lâm, phía Nam giáp huyện Thuận Bắc tỉnh Ninh Thuận, phía Đông giáp biển Đông, phía Tây giáp huyện Cam Lâm và huyện Bắc Ái - tỉnh Ninh Thuận<sup>(6)</sup>.

Thành phố Cam Ranh phấn đấu đạt tiêu chí đô thị loại II vào năm 2025, trong đó tập trung đầu tư phát triển các khu công nghiệp, huy động nguồn lực để phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu tái định cư, nhà ở xã hội... nhằm thúc đẩy gia tăng dân số đô thị, hoàn thiện các tiêu chí hạ tầng.

UBND tỉnh Khánh Hòa đặt ra mục tiêu đến năm 2025, thành phố Cam Ranh đạt được các tiêu chí cơ bản của đô thị loại II. Trong giai đoạn 2026–2030 sẽ tiếp tục tập trung thực hiện các dự án tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội; hoàn thiện, nâng cao chất lượng các tiêu chuẩn, tiêu chí của đô thị loại II cho thành phố này.

Theo đó, các chỉ tiêu chính phấn đấu đến năm 2025 của thành phố Cam Ranh gồm: diện tích sàn nhà ở đô thị bình quân 32 m<sup>2</sup> sàn/người, tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 98%; tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đạt từ 15%

trở lên, tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng là 98% trở lên; tỷ lệ chất thải nguy hại được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý đạt 95%; tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh đạt 100% với chỉ tiêu 125 lít/người/ngày đêm<sup>26</sup>.

Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo đó định hướng thành phố Cam Ranh là đô thị du lịch – logistics.



*Nguồn: Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035*

### **Hình 11. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2035**

Văn bản số 589/BXD-QHKT ngày 28/02/2022 của Bộ Xây dựng về việc chủ trương lập Quy hoạch chung đô thị mới tại huyện Cam Lâm và một phần thành phố Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa.

Thông báo số 194/TB-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về việc nghe báo cáo tiến độ triển khai các công việc liên quan đến đô thị mới tại huyện Cam Lâm thành phố Cam Ranh.

Khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị của thành phố Cam Ranh là:

<sup>26</sup> Chương trình phát triển đô thị TP Cam Ranh đến năm 2020 định hướng đến năm 2030

- Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - Khu 1, 2, 3 (giai đoạn 2);
- Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh;
- Khu dân cư Phú Lộc;
- Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và Bệnh viện Điều dưỡng phục hồi chức năng;
- Khu vực đô thị dịch vụ ven biển thuộc phường Cam Thuận, Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc, Cam Thịnh Đông, xã Cam Lập sẽ hình thành các khu chức năng mới kết hợp với các khu dân cư hiện hữu sẽ là đô thị phục vụ cuộc sống xanh, khu du lịch sinh thái biển, không gian sống cộng đồng;
- Khu vực phía Nam xã Cam Lập, xã Cam Thịnh Tây, xã Cam Phước Đông, xã Cam Bình cần nâng cấp cải tạo chỉnh trang và tái cấu trúc làng xóm, làng chài hiện hữu kết hợp với khu du lịch sinh thái, nông nghiệp công nghệ cao.
- Khu vực dọc hai bên đường Đại lộ Nguyễn Tất Thành.

### **1.1.3. Thị xã Ninh Hòa**

Thị xã Ninh Hòa có vị trí nằm gần trung tâm tỉnh Khánh Hòa, có vị trí địa lý:

- Phía Bắc giáp huyện Vạn Ninh;
- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Nam giáp thành phố Nha Trang và các huyện Diên Khánh, Khánh Vĩnh;
- Phía Tây giáp huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Thị xã Ninh Hòa là địa phương có quy hoạch đường cao tốc Khánh Hòa đi qua nối từ Bình Định – Nha Trang.

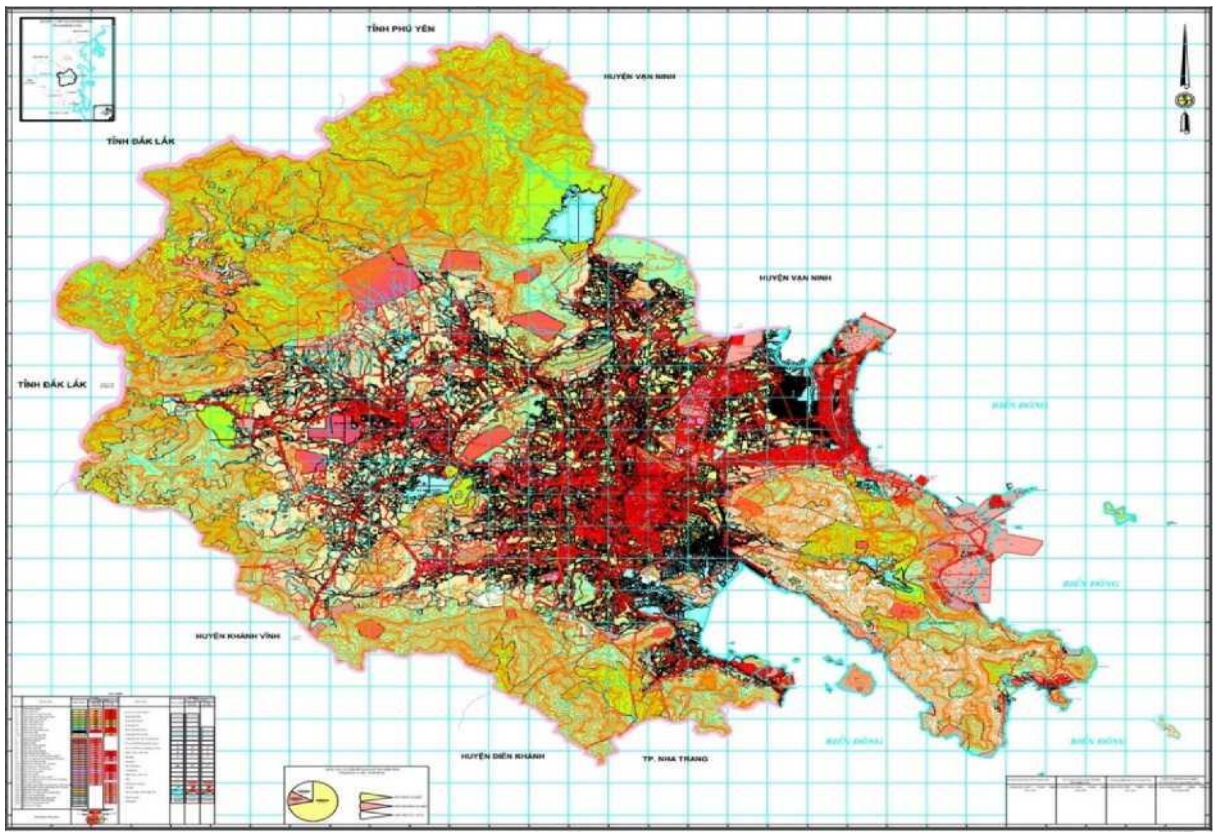
Số liệu điều tra dân số đến ngày năm 2022 cho thấy, dân số thực tế thường trú trên địa bàn thị xã Ninh Hòa là 232.418 người, trong đó, dân số tại khu vực đô thị là 77.456 người, tại khu vực nông thôn là 154.962 người.

Trong 10 năm qua, điều kiện nhà ở và sinh hoạt của hộ dân cư đã được cải thiện, đặc biệt là ở khu vực Đô thị. Hầu hết các hộ dân cư đã có nhà để ở và đang sống trong các ngôi nhà kiên cố hoặc bán kiên cố; diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng; đặc biệt, điều kiện sinh hoạt của hộ dân cư đã được cải thiện đáng kể.

+ Thị xã Ninh Hòa có Khu Công nghiệp Ninh Thủy đã được Chính phủ cho chủ trương đầu tư với quy mô khoảng 206,4 ha với tổng vốn đầu tư khoảng 250 tỷ đồng, đặc biệt nhà máy đóng tàu Hyundai Vinashin với khoảng hơn 5.000 lao

động. Qua đó, thị xã Ninh Hòa có 06 phường và 03 xã nằm trong quy hoạch phát triển Khu kinh tế Vân Phong.

Theo Quyết định số 307-TTg ngày 24/5/1995 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam thời kỳ 1995-2010 đã xác định ưu tiên phát triển khu vực vịnh Vân Phong thành khu du lịch biển lớn ở nước ta và có tầm cỡ quốc tế. Dịch vụ du lịch có khả năng phát triển song hành với sự phát triển cảng biển Vân Phong; đặc biệt có thể phát triển du lịch sinh thái dọc theo bờ cát dài phía Bắc từ Đại Lãnh đến bán đảo Hòn Gôm cũng là một trong những động lực cho quá trình đô thị hóa tỉnh nhà phát triển.



*Nguồn: Tổng hợp*

### **Hình 12. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa năm 2020**

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho thị xã Ninh Hòa tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050:

+ Khu vực Đông - Bắc Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 7.021 ha gồm các phân khu: (14) Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết; (15) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An; (16) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

+ Khu vực Đông - Nam Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng

12.373 ha gồm các phân khu: (17) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo; (18) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa; (19) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong.

- Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;

- Ngoài ra các khu vực phát triển khu dân cư, khu vực phát triển đô thị khác theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh và Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

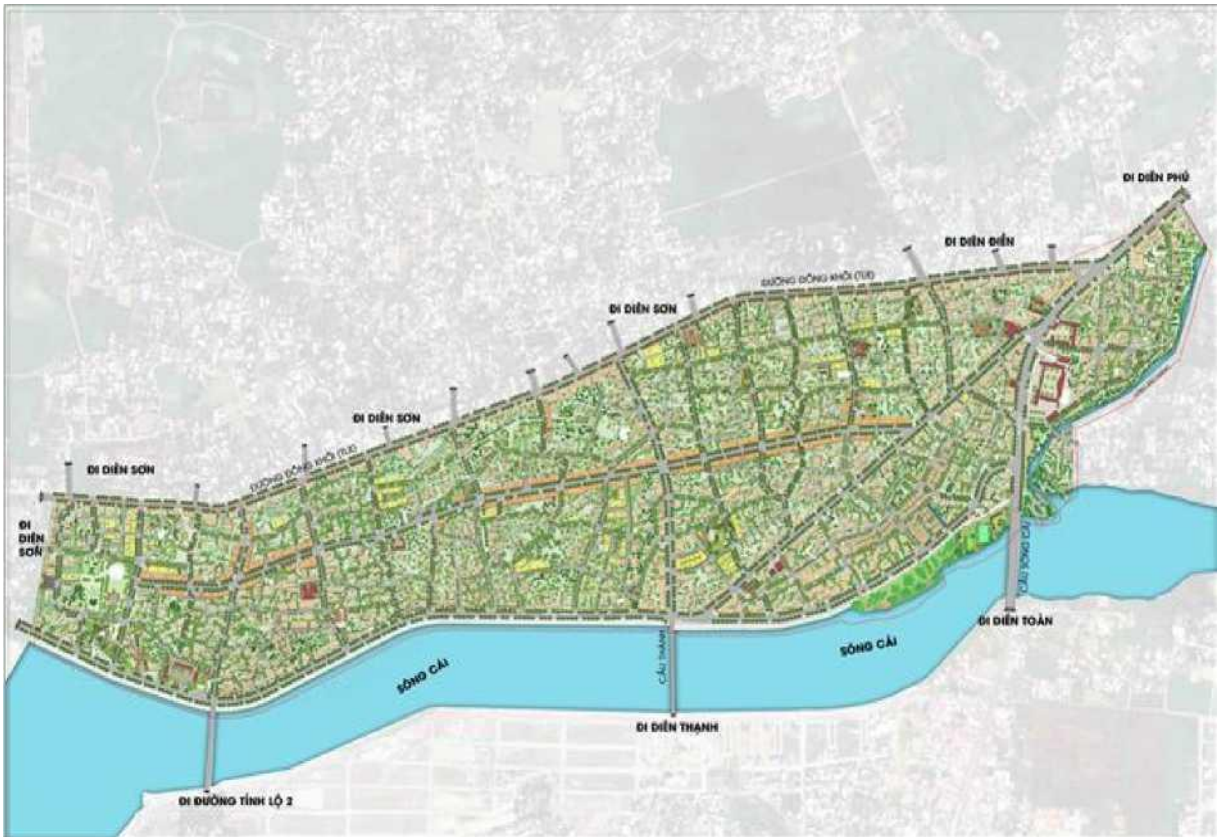
#### **1.1.4. Huyện Diên Khánh**

Huyện Diên Khánh là huyện lỵ thuộc tỉnh Khánh Hòa, cách thành phố Nha Trang 10 km, phía Nam giáp huyện Cam Lâm, phía Tây giáp huyện Khánh Vĩnh, phía Bắc giáp huyện Khánh Vĩnh và thị xã Ninh Hòa.

Tổng diện tích tự nhiên khoảng 337,55 km<sup>2</sup>. Phân khu hành chính toàn huyện gồm có 1 thị trấn Diên Khánh và 17 xã bao gồm: Diên An, Diên Điền, Diên Đồng, Diên Hòa, Diên Lạc, Diên Lâm, Bình Lộc, Diên Phú, Diên Phước, Diên Sơn, Diên Tân, Diên Thạnh, Diên Thọ, Diên Toàn, Diên Xuân, Suối Hiệp, Suối Tiên.

Đô thị Diên Khánh vừa được Bộ Xây dựng công nhận đạt các tiêu chí đô thị loại IV, trong giai đoạn từ đây đến năm 2030 tiếp tục tập trung đầu tư xây dựng nâng cấp đô thị, hoàn thiện các tiêu chí, tiêu chuẩn về kinh tế - xã hội, trình độ cơ sở hạ tầng đô thị đối với các xã ngoại thị tiến đến thành lập thị xã Diên Khánh và các phường nội thị vào năm 2025.

Để phát triển nhà ở cho huyện, ngày 29/12/2020 UBND huyện Diên Khánh đã ban hành Quyết định số 5319/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh. Khu vực lập quy hoạch chi tiết có diện tích 174 ha, phía Bắc giáp đường Tỉnh lộ 8, phía Nam giáp Sông Cái, phía Đông giáp xã Diên Phú, phía Tây giáp xã Diên Sơn.



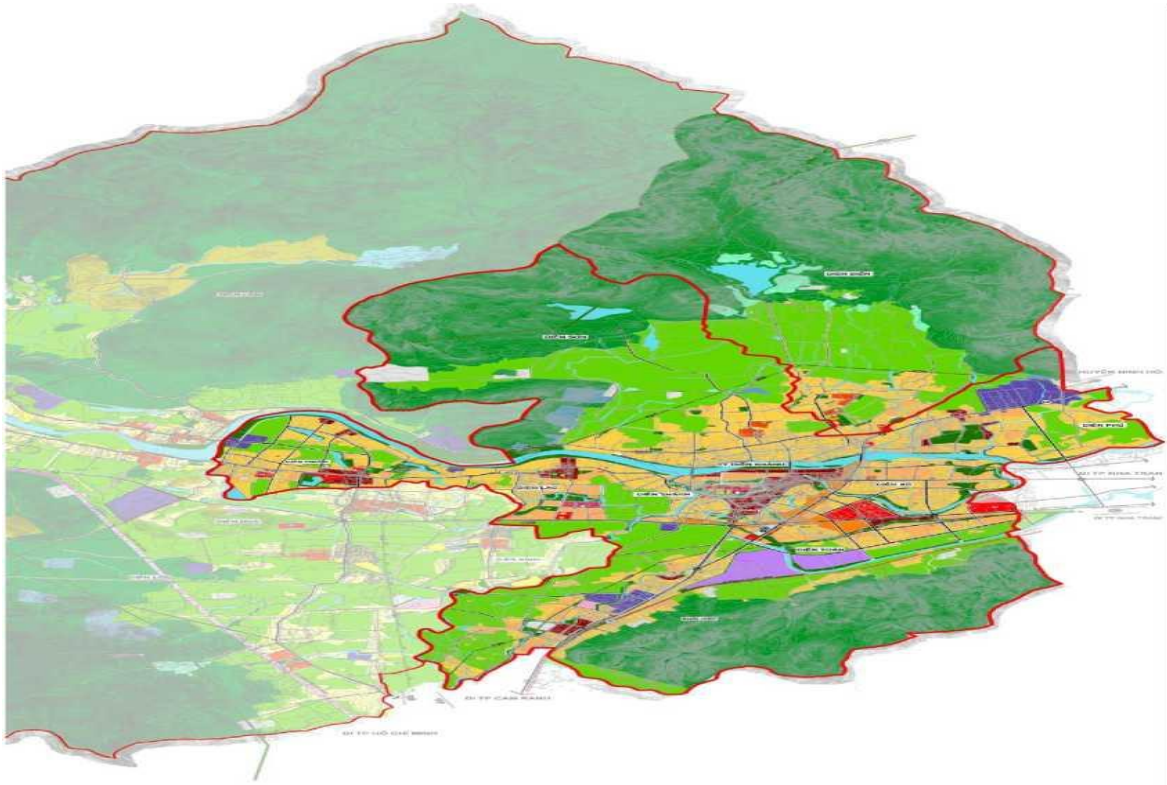
*Nguồn: Tổng hợp*

**Hình 13. Bản đồ kiến trúc cảnh quan Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500  
(khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh)**

Chương trình phát triển đô thị của huyện giai đoạn 2016-2021 đạt được nhiều kết quả tích cực. Huyện đã thực hiện đầu tư các công trình trọng điểm, hạ tầng khung bằng nhiều nguồn vốn khác nhau như: Kè chống sạt lở bờ bắc thị trấn Diên Khánh; kè và đường số một dọc sông Cái và sông Suối Dầu; kè và đường dọc sông nhánh nối sông Cái và sông Đồng Đen; đường D6; khu dân cư Phú Ân Nam 2; Trường THCS Diên Phú; Khu đô thị mới Nam sông Cái... Huyện đã thực hiện phủ kín quy hoạch trên địa bàn với những đồ án quy hoạch quan trọng, mang tính định hướng lâu dài.

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho huyện Diên Khánh là:

- Khu trung tâm khu đô thị mới nằm phía Bắc đường nối Cầu Lộ – Khánh Lê, thuộc xã Diên Lạc;
- Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư.



*Nguồn: Huyện Diên Khánh*

**Hình 14. Bản đồ khu vực dự kiến phát triển nội thị theo đề án Quy hoạch chung Diên Khánh**

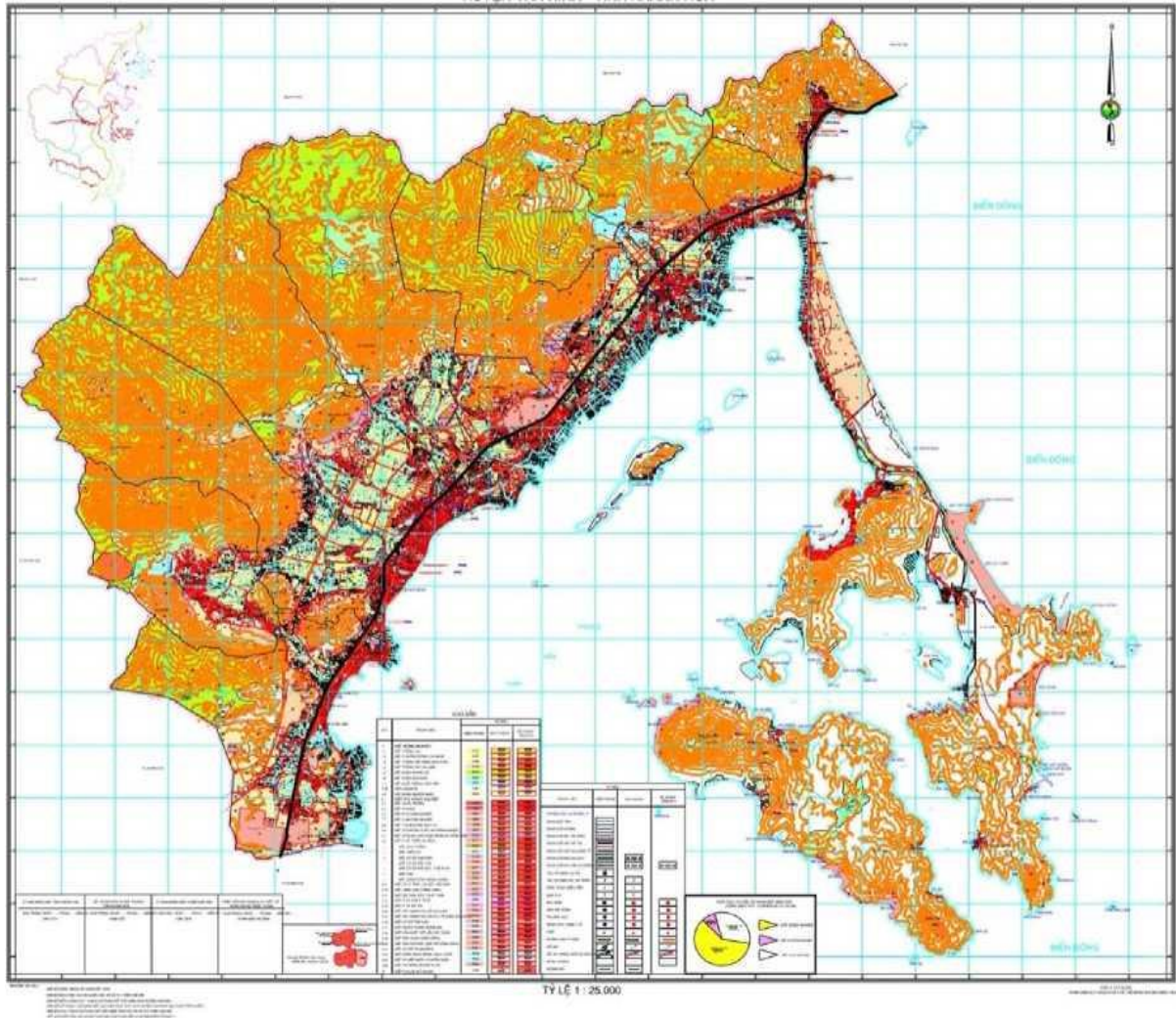
### **1.1.5. Huyện Vạn Ninh**

Huyện Vạn Ninh nằm ở phía Bắc của tỉnh Khánh Hoà, cách thành phố Nha Trang khoảng 60 km về phía Bắc, phía Nam dãy Đèo Cả - Vọng Phu, có vị trí địa lý:

- Phía Bắc giáp thị xã Đông Hòa và huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên;
- Phía Tây giáp huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên;
- Phía Nam giáp thị xã Ninh Hòa;
- Phía Đông giáp Biên Đông.

Huyện Vạn Ninh có diện tích tự nhiên là 550 km<sup>2</sup>, với khoảng 75% là rừng. Dân cư khoảng 134.820 người, sống chủ yếu bằng nông nghiệp, ngư nghiệp và lâm nghiệp. Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hoà, tuy có nhiều tiềm năng phát triển nhưng lâu nay huyện Vạn Ninh vẫn là một trong những huyện nghèo của tỉnh.

BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2020  
HUYỆN VẠN NINH - TỈNH KHÁNH HÒA



*Nguồn: Tổng hợp*

### **Hình 15. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh năm 2020**

Một trong những “điểm nhấn” hiện nay của huyện Vạn Ninh là khu vực vịnh Vân Phong. Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch Khu kinh tế vịnh Vân Phong là khu kinh tế tổng hợp, đa ngành, đa lĩnh vực; ngoài việc phát triển cảng trung chuyển quốc tế, Vân Phong còn kết hợp phát triển du lịch, dịch vụ và một số ngành nghề khác. Khu Kinh tế Vân Phong được ví là một trong những “đôi cánh” khỏe, kéo Khánh Hòa “bay” lên. Đây là điều kiện để các nhà đầu tư về du lịch đầu tư vào địa bàn huyện. Một số dự án lớn như: Khu du lịch sinh thái biển

Bãi Cát Thảm, Khu du lịch Hồ Na - Cột Buồm, Khu du lịch Đại Lãnh... đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Hiện đang có nhiều dự án lớn khác đang triển khai các thủ tục đầu tư. Huyện đang cùng với tỉnh, các ban ngành tiến hành đầu tư các khu tái định cư cho nhân dân đảo Đầm Môn - khu vực khởi động đầu tiên. Tiếp theo, huyện sẽ lên kế hoạch

chuyển đổi nghề, chuyển đổi cơ cấu lao động địa phương ở khu vực này; trong đó đặt mạnh vấn đề đào tạo nghề nhằm bảo đảm cuộc sống cho nhân dân vùng biển. Bên cạnh đó là việc tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường sinh thái biển đảo, bảo đảm cho phát triển du lịch, dịch vụ một cách bền vững.

Huyện có kế hoạch phối hợp chặt chẽ các ngành của Trung ương và tỉnh, vận dụng các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai, cải tiến thủ tục hành chính, triển khai tốt các dự án đền bù giải tỏa và tái định cư, tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng để khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển Khu kinh tế Vân Phong, các khu công nghiệp và khu dịch vụ (Vạn Thắng, Vạn Khánh và Vạn Hưng), Khu đô thị Tu Bông - nhằm nhanh chóng chuyển dịch cơ cấu kinh tế và lao động xã hội.

Đánh giá tình hình nhà ở tại huyện Vạn Ninh:

- Thị trấn Vạn Giã (huyện Vạn Ninh, Khánh Hòa) là đô thị loại IV, được chia ra làm hai phần Tây Bắc và Đông Bắc bởi Quốc lộ 1. Thực tế, thị trấn Vạn Giã chỉ phát triển mạnh ở phía Đông Bắc. Chính vì thế, việc quy hoạch khu trung tâm Vạn Giã là giải pháp nhằm phát triển đô thị một cách đồng bộ;

- Mất cân bằng giữa hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư mới:

+ Hiện nay, khu vực phía Đông Bắc Quốc lộ 1 thị trấn Vạn Giã có mật độ dân cư rất cao. Đi cùng với đó là cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông cũng được xây dựng đồng bộ. Nhiều tuyến phố nhộn nhịp tạo bộ mặt đô thị cho huyện Vạn Ninh;

+ Thế nhưng, khu vực phía Tây Bắc thì ngược lại, chỉ là những khu dân cư tập trung đan xen với một số quỹ đất nông nghiệp quy mô nhỏ. Không chỉ vậy, chất lượng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn nhiều hạn chế. Để giải quyết vấn đề này, mới đây huyện Vạn Ninh đã phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm đô thị Vạn Giã (Tây Bắc và Đông Bắc Quốc lộ 1). Đây là cơ sở để phát triển đô thị đồng bộ, hiện đại, hạn chế những sự xáo trộn và đền bù giải tỏa trong tương lai. Đồng thời, đây cũng là cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng đô thị, đặc biệt là để thực hiện các quy định pháp luật hiện hành về cấp phép trong xây dựng đô thị;

+ Việc lập quy hoạch cải tạo, nâng cấp chất lượng môi trường và hạ tầng góp phần phát huy vai trò của đô thị Vạn Giã trong mối liên hệ tổng thể với toàn huyện Vạn Ninh cũng như Khu kinh tế Vân Phong. Thực chất việc quy hoạch này nhằm sắp xếp lại cho hợp lý các khu dân cư và đồng bộ hạ tầng, hướng tới cân bằng trong phát triển đô thị. Trong khi phía Đông Bắc Quốc lộ 1 dân cư đông nhưng quỹ đất không còn nhiều thì phía Tây Bắc dân cư thưa thớt lại còn nhiều quỹ đất có thể chuyển đổi khai thác sử dụng.

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho huyện Vạn Ninh tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050:

+ Khu vực Bán đảo Hòn Gốm và Đảo Hòn Lớn có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 14.756 ha gồm các phân khu: (1) Khu du lịch sinh thái Đảo Hòn Lớn; (2) Khu du lịch Núi Khải Lương; (3) Trung tâm cảng biển - đô thị Đầm Môn; (4) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn; (5) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang.

+ Khu vực Cổ Mã - Tu Bông có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 16.589 ha gồm các phân khu: (6) Khu du lịch Đảo Diệp Sơn; (7) Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh; (8) Khu đô thị, du lịch Cổ Mã - Tu Bông; (9) Khu du lịch sinh thái núi Tây Tu Bông.

+ Khu vực Vạn Giã và vùng phụ cận có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 24.229 ha gồm các phân khu: (10) Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã; (11) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận; (12) Khu đô thị Nam Vạn Giã; (13) Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng.

- Khu vực Đô thị Đại Lãnh;
- Khu dân cư hiện hữu tập trung hai bên trục đường Nguyễn Huệ thành trung tâm khu vực;
- Khu đô thị cải tạo phía Nam sông Hiền Lương.
- Các khu vực đô thị đa chức năng: Khu vực Vĩnh Yên, Khu vực Nam Tu Bông đến đèo Cổ Mã
- Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;

### **1.1.6. Huyện Cam Lâm**

Huyện Cam Lâm nằm ở phía Nam tỉnh Khánh Hòa, phía Bắc giáp thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh, phía Nam giáp thành phố Cam Ranh, phía Tây giáp huyện Khánh Vĩnh, Khánh Sơn và phía Đông giáp Biển Đông.

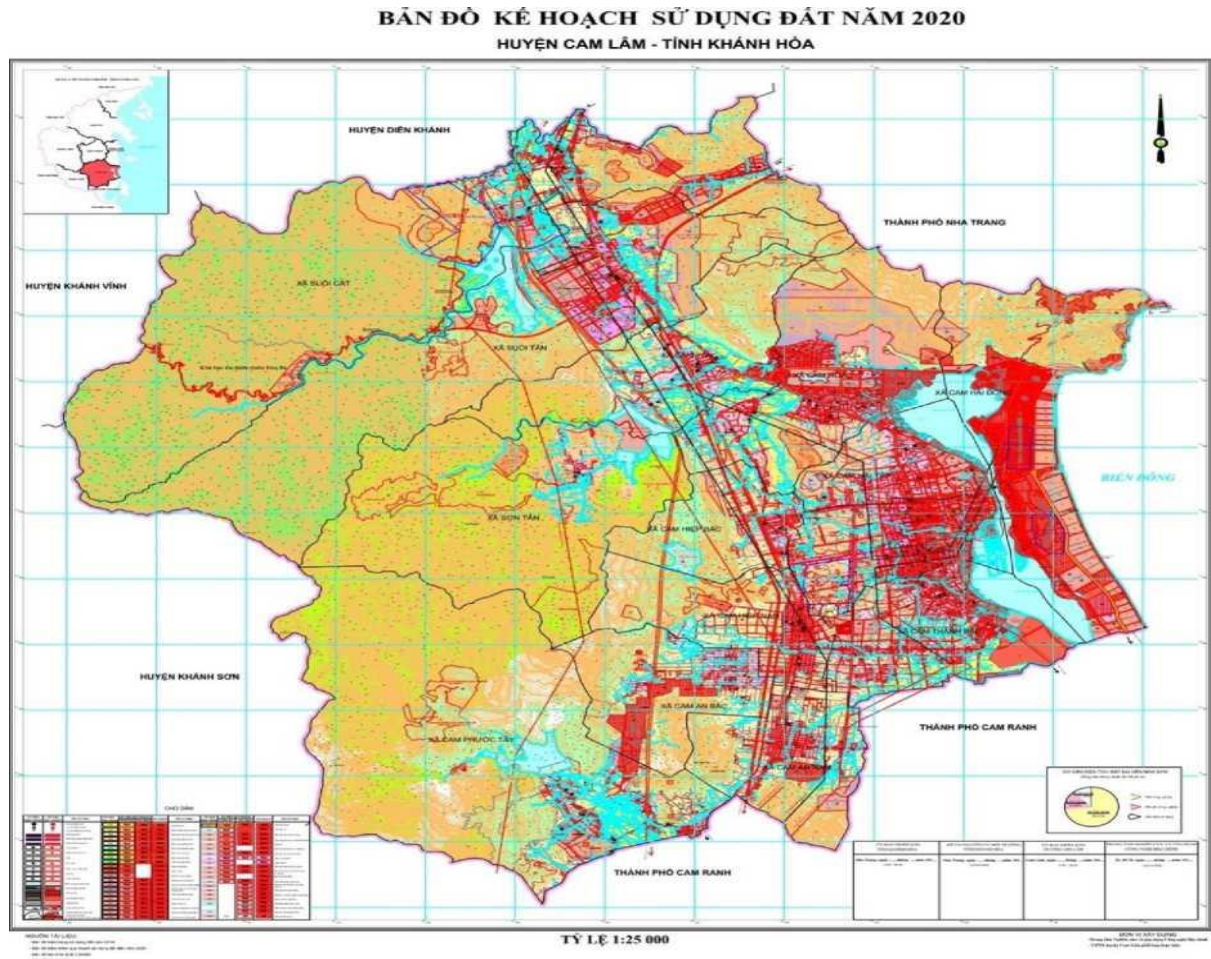
Huyện Cam Lâm chiếm 10,5% diện tích và 8,7% dân số toàn tỉnh Khánh Hòa<sup>27</sup>. Tuy là huyện mới được thành lập năm 2007, nhưng huyện Cam Lâm là vùng đất cổ, có sự sinh tồn của con người qua nhiều năm tháng. Các đợt khai quật và thám sát khảo cổ học của Viện Khảo Cổ học Việt Nam và Bảo tàng tỉnh Khánh Hòa tại di tích khảo cổ học Văn Tứ Đông, khảo cổ học Gò Rừng, khảo cổ học

---

27 Tổng quan Cam Lâm, tiềm năng và phát triển

Trảng Cháy, khảo cổ học Tân An niên đại của các di chỉ khảo cổ này có niên đại cách đây 3000 – 3500 năm.

Tổng dân số (chính thức, thường trú) đến năm 2022 trên địa bàn huyện Cam Lâm là 111.230 người, được phân bố trên 14 xã, thị trấn. Trong đó, dân số khu vực đô thị chiếm 15,6% và khu vực nông thôn chiếm 84,4%.



*Nguồn: Tổng hợp*

### **Hình 16. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm năm 2020**

Các dự án đã thực hiện của Vingroup, Eurowindow Holding, Novaland, Crystal Bay cùng nhiều doanh nghiệp khác đã rót vốn vào Bãi Dài với những dự án bất động sản nghỉ dưỡng quy mô lớn, đẳng cấp quốc tế.

Ngày 28/02/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 205/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045. Theo đó Đô thị mới Cam Lâm định hướng phát triển theo mô hình đô thị tập trung tại khu vực đồng bằng; phát triển du lịch tại dải ven biển phía Đông gắn với bảo tồn cảnh quan đực hữu của đầm Thủy Triều-vịnh Cam Ranh, bờ biển Bãi Dài và các giá trị sinh thái núi rừng phía Bắc và phía Tây.

Khu vực huyện Cam Lâm và đầm Thủy Triều được chia thành 07 phân khu

như sau:

- Phân khu đô thị trung tâm: Thuộc thị trấn Cam Đức, xã Cam Thành Bắc, một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Cam Hải Đông. Diện tích tự nhiên khoảng 5.652 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 4.400 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 295 - 325 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 67 - 74 người/ha. Đây là trung tâm hành chính - chính trị của toàn đô thị; trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, giao lưu văn hóa quốc tế; trung tâm đào tạo, nghiên cứu, đổi mới sáng tạo cấp vùng; là khu vực tập trung dân cư và các hoạt động chính của toàn đô thị; là cửa ngõ phía Tây - cửa ngõ chính của đô thị mới Cam Lâm.

- Phân khu đô thị phía Bắc: Thuộc một phần xã Cam Tân, Cam Hoà, Cam Hải Tây, Suối Tân, Cam Hải Đông, Cam Hiệp Bắc, thị trấn Cam Đức. Diện tích tự nhiên khoảng 7.057 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 5.600 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 240 - 264 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 47 người/ha. Đây là trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ cấp đô thị, công nghiệp; là khu vực phát triển đô thị - nông thôn tập trung.

- Phân khu đô thị ven biển: Thuộc xã Cam Hải Đông (bao gồm quần đảo Hòn Nội, Hòn Ngoại). Diện tích tự nhiên khoảng 3.604 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 2.000 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 86-95 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 48 người/ha. Đây là khu du lịch - dịch vụ - đô thị ven biển; cửa ngõ đường thủy của đô thị mới Cam Lâm.

- Phân khu sinh thái núi Cù Hin: Thuộc một phần xã Suối Cát, xã Suối Tân, xã Cam Hòa và xã Cam Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 5.379 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 1.200 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 29-32 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 24 - 27 người/ha. Đây là khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Cam Lâm, phát triển công nghiệp ven đô, các dịch vụ du lịch sinh thái, vui chơi giải trí núi rừng và bảo tồn cảnh quan núi Cù Hin.

- Phân khu phức hợp phía Tây: Thuộc một phần xã Cam Hiệp Bắc, Cam Hiệp Nam, Cam An Nam, Cam An Bắc, Sơn Tân, Suối Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 9.929 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 3.500 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 63 - 69 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 18-20 người/ha. Đây là vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị và khu vực phát triển sinh thái; là một phần của hành lang cao tốc Bắc Nam, phát triển dịch vụ logistics thông minh đa phương tiện kết nối sân bay, cảng biển Cam Ranh với hệ thống giao thông đường bộ quốc gia; là khu vực phát triển dân cư ven đô gắn với sản xuất nông nghiệp chất lượng cao, sản xuất công nghiệp địa phương và dịch vụ du lịch sinh

thái.

- Phân khu sinh thái Phía Nam: Thuộc xã Cam Phước Tây và một phần xã Sơn Tân. Diện tích tự nhiên khoảng 11.879 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 600 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 15-17 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 25 - 28 người/ha. Đây là khu vực bảo vệ và phát triển rừng đầu nguồn; phát triển khu dân cư kết hợp sản xuất công nghiệp, sản xuất nông nghiệp, khai thác - phát triển rừng và phát triển du lịch cộng đồng.

Định hướng phát triển nhà ở tại đô thị mới Cam Lâm cụ thể như sau: Nhà ở được gắn với mô hình đơn vị ở khoảng 4.743 ha đảm bảo cung cấp hạ tầng đồng bộ; đất dịch vụ công cộng khoảng 320 - 325 ha, chỉ tiêu khoảng 5 m<sup>2</sup>/người, được chia thành các loại hình sau:

- Trong đơn vị ở hiện hữu: khoảng 101 ha, ưu tiên cải tạo, chỉnh trang khu dân cư trung tâm thị trấn Cam Đức hiện hữu.

- Trong đơn vị ở làng xóm đô thị hoá: khoảng 540 ha, ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu dân cư nông thôn nhập vào nội thị, bổ sung không gian công cộng, cơ sở hạ tầng, đảm bảo tiêu chuẩn đô thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ cao: quy mô khoảng 200 ha, phát triển nhà ở mới, cao tầng, hỗn hợp đa chức năng.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ trung bình: khoảng 2.592 ha, phát triển nhà ở mới, thấp và trung tầng, hình thành không gian phố thị.

- Trong đơn vị ở (mới) mật độ thấp: Khoảng 1.310 ha, phát triển nhà ở mới, thấp tầng, hình thành không gian đô thị sinh thái, áp dụng các mô hình đô thị nước, đô thị du thuyền tại các khu vực ven mặt nước.

- Trong điểm dân cư nông thôn: Ưu tiên chỉnh trang, cải tạo, mở rộng điểm dân cư theo quy hoạch, hoàn thành các mục tiêu xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn kiểu mẫu, bảo tồn và kế thừa các giá trị cảnh quan truyền thống; phát triển nhà ở gắn với sản xuất nông nghiệp, thủ công nghiệp, phát triển các mô hình du lịch cộng đồng tại khu vực có tiềm năng như suối Tà Rục, Khu bảo tồn thiên nhiên Hòn Bà.

- Nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội: Trong phạm vi quy hoạch huyện Cam Lâm, quy hoạch 02 khu tái định cư tập trung, đáp ứng nhu cầu tái điều chỉnh đất đai của đô thị (quy mô khoảng 19.000 người) và cung cấp nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị. Các khu nhà ở xã hội tuân thủ theo quy định hiện hành.

Theo Quy hoạch được duyệt, đất xây dựng đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 là 17.646 ha; trong đó, Quỹ đất dân dụng đến năm 2045 là 6.384 ha (Đất ở,

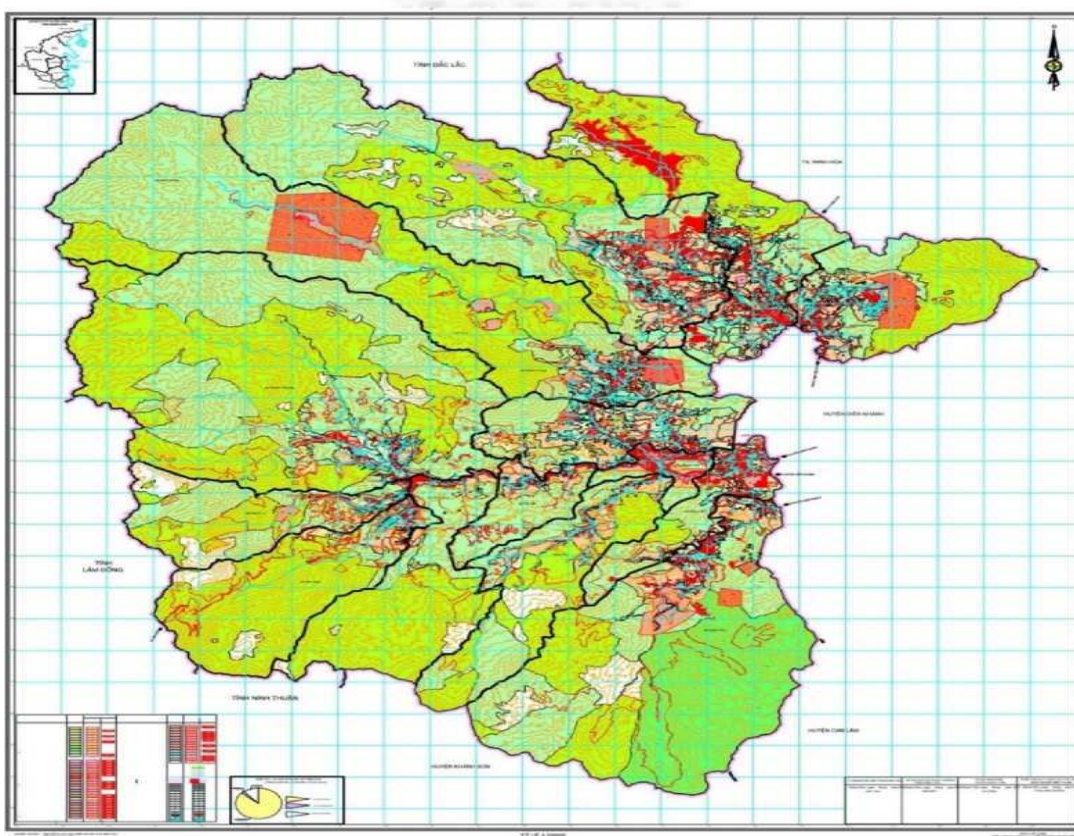
đất dịch vụ - công cộng, trụ sở cơ quan cấp đô thị, cây xanh đô thị, đất giao thông đô thị và hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị). Quỹ đất xây dựng các khu vực ngoài dân dụng là 11.262 ha.

### 1.1.7. Huyện Khánh Vĩnh

Huyện Khánh Vĩnh có vị trí địa lý:

- Phía Bắc giáp thị xã Ninh Hòa và huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk;
- Phía Tây giáp huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng;
- Phía Nam giáp huyện Khánh Sơn và huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận;
- Phía Đông giáp huyện Diên Khánh và huyện Cam Lâm.

Huyện Khánh Vĩnh có diện tích 1.165 km<sup>2</sup> với dân số là 39.780 người. Huyện lỵ đặt tại thị trấn Khánh Vĩnh nằm trên Quốc lộ 27C, cách thành phố Nha Trang 30 km về hướng Tây. Huyện Khánh Vĩnh có 14 đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc, bao gồm thị trấn Khánh Vĩnh (huyện lỵ) và 13 xã: Cầu Bà, Giang Ly, Khánh Bình, Khánh Đông, Khánh Hiệp, Khánh Nam, Khánh Phú, Khánh Thành, Khánh Thượng, Khánh Trung, Liên Sang, Sơn Thái, Sông Cầu.



*Nguồn: Tổng hợp*

**Hình 17. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Vĩnh năm 2020**

Đánh giá tình hình nhà ở tại huyện Khánh Vĩnh:

- Huyện Khánh Vĩnh hướng tới xây dựng đô thị loại IV. Đầu tư nhiều công trình hạ tầng xã hội. Trong kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021-2025 của huyện Khánh Vĩnh, ngoài các công trình giáo dục, Chương trình phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, Chương trình 135, Chương trình Xây dựng nông thôn mới, UBND huyện đề xuất UBND tỉnh thực hiện 4 dự án lớn, gồm: Kè bờ tả sông Khế, các trục đường giao thông chính khu đô thị Khánh Vĩnh (giai đoạn 2), kè chống sạt lở khu dân cư Cầu Bà, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Cầu Bà.

Theo lãnh đạo Sở Kế hoạch - Đầu tư, căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 15/1/2021 của HĐND tỉnh về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025, dự kiến tổng nguồn vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ huyện Khánh Vĩnh đầu tư các công trình là 50 tỷ đồng. Cụ thể, dự án kè bờ tả sông Khế, thị trấn Khánh Vĩnh được ngân sách tỉnh hỗ trợ 15 tỷ đồng; dự án các trục đường giao thông chính khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh (giai đoạn 2) được ngân sách tỉnh hỗ trợ 35 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện phát sinh thêm dự án kè chống sạt lở khu dân cư xã Cầu Bà và dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Cầu Bà.

Giai đoạn 2011-2015, từ nguồn vốn của tỉnh, huyện Khánh Vĩnh đã thực hiện một số công trình như: Quy hoạch chi tiết 1/500 khu trung tâm thị trấn, diện tích hơn 97ha; cải tạo nâng cấp đường 2-8 và đường Hùng Vương; đầu tư xây dựng và nâng cấp một số tuyến đường chính tại khóm 3 thị trấn Khánh Vĩnh, tổng chiều dài 2,5 km. Ngoài ra, còn có các công trình: Trung tâm Dạy nghề Khánh Vĩnh, Trường THCS Khánh Trung, Trường THCS Khánh Phú, Trường THCS Khánh Hiệp... Tổng kinh phí hơn 78 tỷ đồng.

Giai đoạn 2016-2018, huyện đầu tư các công trình: Khu tái định cư thị trấn Khánh Vĩnh; nâng cấp, mở rộng hệ thống cấp nước sinh hoạt các xã trung tâm huyện gồm: thị trấn Khánh Vĩnh, Khánh Nam, Khánh Thành và Sông Cầu; nâng cấp đường điện chiếu sáng công cộng từ ngã 5 đến cầu Thác Ngựa. Ngoài ra, với đặc thù thị trấn Khánh Vĩnh là đô thị loại V, thực hiện theo Nghị quyết số 13/2016/NQ-HĐND ngày 12/12/2016 của HĐND tỉnh, UBND huyện đã triển khai hoàn thành 4 dự án bằng nguồn vốn sự nghiệp kinh tế phát triển đô thị loại V. Tổng kinh phí đầu tư giai đoạn 2016-2018 hơn 200 tỷ đồng.

Thực tế đánh giá mức đầu tư còn thấp so với yêu cầu phát triển đô thị của huyện. Các dự án lớn và quan trọng chưa được triển khai như: Khu Trung tâm hành chính huyện Khánh Vĩnh; trạm xử lý nước thải phía Đông; hạ tầng kỹ thuật khu thể thao liên hợp; xây dựng các nhóm nhà ở mới cận kề khu ở hiện trạng; kè

bờ tả sông Khế. Nhu cầu vốn cho phát triển đô thị quá lớn trong khi đó nguồn vốn ngân sách còn hạn chế, chủ yếu dựa vào nguồn bố trí của tỉnh; công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, công tác vận động chưa thực sự quyết liệt; chưa thu hút nhà đầu tư trong lĩnh vực y tế, giáo dục, thể dục thể thao; các tiêu chí đô thị đạt được còn thấp...

Thời gian qua, từ nguồn vốn của tỉnh, thị trấn Khánh Vĩnh từng bước được xây dựng khang trang, đạt đô thị loại V, đang hướng tới xây dựng đô thị loại IV cùng với việc mở rộng về hướng Đông.

Huyện Khánh Vĩnh đang xây dựng cầu Hoàng Quốc Việt. Đây là một trong những dự án trọng tâm, kết nối khu đô thị trung tâm với khu đô thị mới, nằm về phía Đông và Đông Bắc bên kia sông Khế để khai thác tiềm năng sẵn có với diện tích gần 200 ha. Đồng thời, tạo cầu nối xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới thị trấn, phấn đấu đạt đô thị loại IV trong thời gian tới.

Huyện xác định thị trấn Khánh Vĩnh là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa - xã hội của huyện, nằm trong vùng du lịch tập trung gồm: Nha Trang - Diên Khánh - Khánh Vĩnh.

Các dự án đã thực hiện:

- Khu dân cư thị trấn Khánh Vĩnh;
- Khu dân cư xã Cầu Bà và dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư xã Cầu Bà.

Các khu vực phát triển đô thị mới:

- Các khu vực phát triển đô thị mới hoặc các khu vực phát triển đan xen giữa các khu chức năng đô thị mới và các khu chức năng hiện trạng tại: Các khu vực nằm hai bên đường 2/8, hai bên đường Hùng Vương và phía Đông - Nam của thị trấn (phía Nam đường Nha Trang - Đà Lạt);

- Đã thực hiện đầu tư xây dựng các khu dân cư, khu đô thị, khu tái định cư sau:

- + Khu tái định cư thị trấn Khánh Vĩnh;
- + Xây dựng các nhóm nhà ở mới cận kề khu ở hiện trạng;
- + Khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh với quy mô 185,17 ha;
- + Khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh (khu Suối Bùn) với quy mô 61,1 ha.

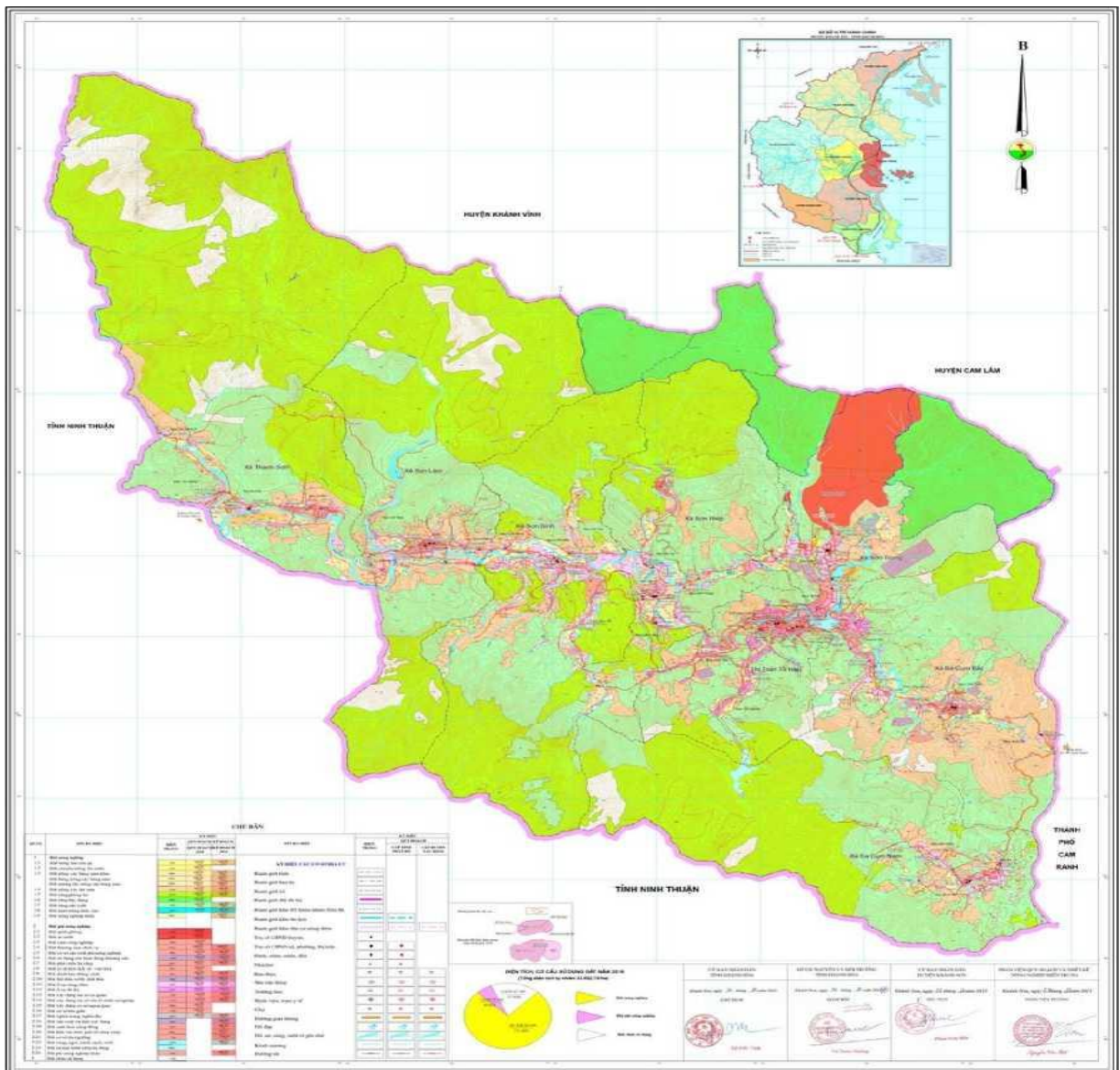
Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho huyện Khánh Vĩnh là:

- + Khu ven đô thị trấn Khánh Vĩnh;

- + Khu Suối Bùn - khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh;
- + Ven sông Khế - khu du lịch sinh thái đồi núi;
- + Các khu dân cư nông thôn các xã tại huyện Khánh Vĩnh.
- + Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;

**1.1.8. Huyện Khánh Sơn**

Huyện Khánh Sơn nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Khánh Hoà; cách thành phố Cam Ranh 40 km về phía Tây và cách thành phố Nha Trang 100 km theo đường bộ. Cơ cấu lao động đến năm 2020: Nông lâm nghiệp chiếm 67,0%, phi nông nghiệp chiếm 33,0%; đến năm 2025: Nông lâm nghiệp chiếm 60,0%, phi nông nghiệp chiếm 40,0%.



Nguồn: Tổng hợp

**Hình 18. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Sơn**

Đánh giá tình hình nhà ở của huyện Khánh Sơn:

- Thực trạng phát triển các khu đô thị: Thị trấn Tô Hạp hiện là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hoá của huyện Khánh Sơn, nằm khu vực trung tâm huyện (chủ yếu dọc theo Tỉnh lộ 9); với diện tích tự nhiên là 1.677,46 ha, năm 2019 (đất ở đô thị 16,21 ha, chiếm 1,00% diện tích tự nhiên) dân số có 4.752 nhân

khẩu, mật độ dân số 293 người/km<sup>2</sup>. Hiện cơ sở hạ tầng của thị trấn đang được đầu tư nâng cấp để đáp ứng được tiêu chuẩn đô thị loại IV;

- Khu dân cư nông thôn: Tổng diện tích đất ở thôn năm 2019 có 132,41 ha, chiếm 0,39% diện tích tự nhiên. Các khu dân cư chủ yếu phân bố dọc theo các trục giao thông chính; đa số các công trình phục vụ cho đời sống, kinh tế, chính trị của các xã chủ yếu nằm trong khu dân cư nông thôn. Cơ sở hạ tầng thiết yếu trong các khu dân cư nông thôn từng bước được quan tâm đầu tư đặc biệt với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới đã làm thay đổi bộ mặt nông thôn trên địa bàn. Nhìn chung, đa phần các khu dân cư phân bố tương đối hợp lý (thuận lợi trong sinh hoạt và sản xuất); bên cạnh đó vẫn có một số điểm dân cư cần chỉnh trang sắp xếp lại, một số điểm phải di dời một số hộ do nằm trong phạm vi giải toả khi xây dựng các công trình công cộng, cũng như nằm trong các khu vực bị ảnh hưởng của thiên tai;

- Nhà cho người nghèo: Huyện xây dựng 10 căn nhà cho người nghèo thị trấn Tô Hạp. Mười căn nhà được xây dựng lần này có sự tài trợ của các đơn vị: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong tài trợ 500 triệu đồng, Tập đoàn Tôn Hoa Sen ủng hộ 2.000 m<sup>2</sup> tôn lạnh trị giá 260 triệu đồng và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn huyện ủng hộ 200 triệu đồng. Ban chỉ đạo Cuộc vận động “Mỗi tổ chức, cá nhân gắn với một địa chỉ nhân đạo” tỉnh Khánh Hòa đã kêu gọi các nhà tài trợ để xây dựng 100 căn nhà cho người nghèo, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh, trong đó sẽ ưu tiên 2 huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho Huyện Khánh Sơn là:

- Khu dân cư phía Bắc và phía Đông thị trấn Tô Hạp;
- Khu dân cư phía Tây trung tâm thị trấn Tô Hạp;
- Các khu dân cư nông thôn tại các xã tại huyện Khánh Sơn.

### **1.1.9. Khu Kinh tế Vân Phong**

Khu kinh tế Vân Phong có diện tích 150.000 ha, trong đó phần đất liền và đảo khoảng 70.000 ha (không kể phần lấn biển), phần mặt nước khoảng 80.000 ha thuộc huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hoà được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên;
- Phía Nam giáp phường Ninh Hà, các xã Ninh Quang, Ninh Phú và Ninh Vân của thị xã Ninh Hòa;
- Phía Tây giáp tỉnh Phú Yên, xã Xuân Sơn huyện Vạn Ninh và các xã Ninh Sơn, Ninh Trung, Ninh Đông, Ninh Bình thị xã Ninh Hòa;
- Phía Đông giáp biển Đông.
- Ranh giới Khu kinh tế Vân Phong trên đất liền và các đảo theo địa giới hành chính các xã: Vạn Thạnh, Vạn Thọ, Đại Lãnh, Vạn Phước, Vạn Long, Vạn Khánh, Vạn Thắng, Vạn Bình, Vạn Phú, Vạn Lương, Vạn Hưng và thị trấn Vạn Giã thuộc huyện Vạn Ninh; các phường: Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Đa, Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã: Ninh An, Ninh Thọ, Ninh Phước thuộc thị xã Ninh Hòa.

Phần mặt nước thuộc khu vực Vịnh Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa.

Đánh giá tình hình nhà ở trong khu vực Khu kinh tế Vân Phong:

- Nhà ở khu dân cư hiện trạng được xây dựng kiên cố và bán kiên cố. Tuy nhiên vẫn còn nhà tạm tại các khu vực nuôi trồng thủy hải sản. Chất lượng công trình và hình thức kiến trúc nhà ở của người dân được cải thiện nhiều trong thời gian qua, chủ yếu là các hoạt động xây dựng mới và cải tạo nhà ở của người dân. Hầu hết các khu dân cư hiện hữu tại khu vực đô thị bao gồm các nhà phố, nhà liên kề với mật độ cao. Các khu tái định cư đã và đang được thực hiện, đảm bảo an sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch.

- Nhà ở dân cư phân bố không đều, khu có mật độ cao tập trung ở khu vực trung tâm, còn lại nhà dân nằm rải rác ở các thôn chủ yếu là dạng nhà vườn, hầu hết là nhà 1 tầng cấp 4. Tập trung ở khu vực trung tâm có một số nhà 2 - 3 tầng.

- Tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050:

+ Khu vực Bán đảo Hòn Gốm và Đảo Hòn Lớn có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 14.756 ha gồm các phân khu: (1) Khu du lịch sinh thái Đảo Hòn Lớn; (2) Khu du lịch Núi Khải Lương; (3) Trung tâm cảng biển - đô thị Đầm Môn; (4) Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn; (5) Khu đô thị, thương mại, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang.

+ Khu vực Cỏ Mã - Tu Bông có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 16.589 ha gồm các phân khu: (6) Khu du lịch Đảo Điệp Sơn; (7) Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh; (8) Khu đô thị, du lịch Cỏ Mã - Tu Bông; (9) Khu du lịch sinh thái núi Tây

Tu Bông.

+ Khu vực Vạn Giã và vùng phụ cận có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 24.229 ha gồm các phân khu: (10) Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã; (11) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận; (12) Khu đô thị Nam Vạn Giã; (13) Khu công nghiệp, đô thị dịch vụ Vạn Hưng.

+ Khu vực Đông - Bắc Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 7.021 ha gồm các phân khu: (14) Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết; (15) Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An; (16) Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa.

- Khu vực Đông - Nam Ninh Hòa có tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 12.373 ha gồm các phân khu: (17) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo; (18) Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa; (19) Khu chức năng công nghiệp và cảng biển Nam Vân Phong.

Khu vực phát triển dân cư:

- Khu vực đô thị:

Các khu cải tạo, nâng cấp: Tôn tạo, chỉnh trang các khu dân cư cũ; không xây dựng xen cấy vào các khoảng không gian xanh của đô thị, trong khu ở; cải tạo lại các khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính đô thị trên nguyên tắc chỉnh trang kiến trúc công trình, dãy phố nhằm nâng cao bộ mặt mỹ quan đô thị, phù hợp với kiến trúc các khu vực xây dựng mới.

Các khu phát triển mới: Phát triển theo hướng đô thị xanh hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị; phát triển phải đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật gắn với các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí hiện đại, tiện nghi, cao cấp; tại khu vực trung tâm các khu đô thị, khuyến khích xây dựng mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhằm khai thác tối đa lợi thế không gian cảnh quan, kết nối giao thông, tạo nên các trục thương mại - dịch vụ - du lịch hấp dẫn cho khu vực trung tâm đô thị.

- Khu vực dân cư nông thôn:

Di dời các khu vực dân cư nông thôn có điều kiện phát triển khó khăn hoặc không đảm bảo về môi trường; tôn tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư nông thôn hiện hữu; tại khu vực tiếp cận các vùng nông nghiệp xây dựng nhà ở dạng nhà vườn, nhà ở xây dựng với mật độ thấp, tỷ lệ cây xanh cao, tạo sự gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

Định hướng các khu tái định cư theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng

Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

## **1.2. Khu vực ngoại ô đang được đô thị hoá**

Lao động trong khu công nghiệp mới tại vùng nông thôn là lực hút làm gia tăng nhu cầu nhà ở cùng với tỉ lệ dân Đô thị và mức độ đô thị hóa của tỉnh. Theo quy hoạch, đến năm 2025, toàn tỉnh sẽ có 4 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 897 ha và 12 cụm công nghiệp với tổng diện tích gần 628 ha. Trong đó, 4 khu công nghiệp gồm: Ninh Thủy (thị xã Ninh Hòa); Suối Dầu (huyện Cam Lâm); Vạn Thắng (huyện Vạn Ninh); Nam Cam Ranh (thành phố Cam Ranh).

Đến năm 2023 sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng, lấp đầy 100% diện tích và thu hút đầu tư tại cụm công nghiệp Đắc Lộc và Diên Phú; hoàn thiện đầy đủ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và lấp đầy từ 30 - 50% diện tích tại cụm công nghiệp và chăn nuôi Khatoco, Sông Cầu, Trảng É, Tân Lập; thành lập mới và kêu gọi đầu tư hạ tầng tại các cụm công nghiệp còn lại. Đến năm 2027, phấn đấu lấp đầy trên 80% diện tích tại các cụm công nghiệp và chăn nuôi Khatoco, Trảng É, Sông Cầu, Tân Lập; hoàn thiện đầy đủ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và lấp đầy từ 30 - 50% diện tích tại cụm công nghiệp Cam Thành Nam, Cam Thịnh Đông, Diên Thọ, Dốc Đá Trắng, Sơn Bình, Ninh Xuân.

Thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn. Phát triển sản xuất nông nghiệp hàng hóa lớn, gắn với công nghiệp chế biến và thị trường. Ứng dụng các thành tựu khoa học đưa vào sản xuất nhằm nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của nông sản hàng hóa trên thị trường. Tăng nhanh tỷ trọng giá trị sản phẩm và lao động các ngành công nghiệp và dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng KT-XH, quy hoạch và phát triển nông thôn, tổ chức lại sản xuất; xây dựng nông thôn văn minh, không ngừng nâng cao đời sống người dân nông thôn. Trên cơ sở đó, hình thành các hình thái, mô hình phân bố dân cư nông thôn:

- Vùng trung du, miền núi gắn với sản xuất lâm nghiệp: Phần lớn đồng bào các dân tộc ít người, khu vực phía Bắc và phía Tây tỉnh, dân cư nông thôn định cư theo làng bám theo các trục giao thông, ven các nguồn nước: sông, suối, hồ..., trong giai đoạn tới dân cư nông thôn vẫn theo mô hình truyền thống làng, xóm, ấp, thôn. Không để các điểm dân cư nông thôn quá phân tán để có điều kiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Không tổ chức các điểm dân cư bám 2 bên theo trục giao thông quốc lộ/tỉnh lộ quá dài. Di chuyển các điểm dân cư hiện có và không xây dựng các điểm dân cư mới tại các khu vực có rủi ro thiên tai lớn.

- Vùng đồng bằng: Mô hình phân bố dân cư vùng đồng bằng vẫn trên cơ sở làng, thôn, xã, tuy nhiên cần sắp xếp, tổ chức dân cư dần theo mô hình tập trung,

dồn dân các khu vực định cư rải rác để phù hợp với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực nông thôn. Quy hoạch, cải tạo, xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đặc biệt giao thông, cấp nước, cấp điện theo xu hướng tiếp cận nếp sống đô thị.

- Vùng ven biển: Mô hình các điểm dân cư nông thôn gắn liền với môi trường lao động như: Nuôi trồng, đánh bắt hải sản, phục vụ du lịch, dịch vụ...hay môi trường tự nhiên như vùng ven biển, cửa sông, ...Mô hình các điểm dân cư vẫn là các xã, thôn hay ấp. Cần di chuyển các điểm dân cư hiện có và không xây dựng các điểm dân cư mới tại các vùng có nguy cơ sạt lở, cửa sông, cửa biển có nguy cơ sạt lở. Kiên cố hóa nhà ở, xây 2 tầng trở lên hoặc sử dụng cùng dạng nhà chuyên dụng cho các khu vực hay ngập lụt, tăng cường trồng cây phòng hộ ven biển.

### **1.3. Phương án phát triển nhà ở**

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, 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.

## **2. Quan điểm**

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được dự báo trên cơ sở gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Theo đó, các quan điểm chủ yếu khi xác định chỉ tiêu phát triển từng loại nhà ở từng giai đoạn cụ thể như sau:

- Được dự báo một các khoa học và phù hợp với điều kiện, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của toàn tỉnh;

- Đảm bảo phù hợp với nhu cầu nhà ở trên địa bàn của từng giai đoạn;

- Xem xét sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: sự gia tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học, mở rộng, sát nhập các đơn vị hành chính, dân số quy đổi và tỷ lệ đô thị hóa;

- Căn cứ vào các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP được thông qua tại Nghị quyết số 09-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Chương trình hành động số 30-CTr/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa.

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2015 – 2022 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Đảm bảo sự tối ưu của các nguồn lực dành cho phát triển nhà ở đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai

### **3. Cơ sở dự báo**

Căn cứ quy định tại Điều 15 Luật Nhà ở năm 2015 quy định việc Chương trình phát triển nhà ở của địa phương được xây dựng 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 phân khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương. Do đó, các chỉ tiêu dự báo và đề xuất trong Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần thứ 2) sẽ bám sát Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia và các Quy hoạch đã được phê duyệt.

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

- 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 cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế - xã hội trên địa bàn;

- Căn cứ mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh (tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân hàng năm trong từng giai đoạn phát triển);

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2015 – 2022 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,...

- Thực trạng nhà ở tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn 2015 – 2023 là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh đến năm 2030;

- Căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội như: Nhà ở cho người có công với cách mạng, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp và cụm công nghiệp, nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề đã được phê duyệt của tỉnh;

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

#### **4. Nhu cầu nhà ở năm 2025 và năm 2030**

##### **4.1. Xác định nhu cầu chung về nhà ở**

###### **4.1.1. Dự báo dân số**

Dự báo dân số trong Chương trình phát triển nhà ở được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu quá trình phát triển dân số trong giai đoạn quá khứ (2015-2023); mục tiêu và khả năng phát triển kinh tế xã hội trong tương lai của địa phương và căn cứ vào Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội (quy hoạch tỉnh), các Nhiệm vụ quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được duyệt, tham khảo Chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt. Dân số dự báo trong Chương trình bao gồm: dân số chính thức (thường trú và tạm trú) và dân số quy đổi (lao động con lăc, khách du lịch, vắng lai).

Nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2015 đến năm 2023, dự báo dân số tỉnh trong tương lai theo tốc độ tăng dân số trung bình (dân số chính thức) hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$D_t = D_0 * e^{rt}$$

Trong đó:

$D_t$ : là dân số năm dự báo.

$D_0$ : là dân số năm 2022.

$e$ : là cơ số logarit tự nhiên,  $e = 2,71828...$

$r$ : tốc độ tăng trưởng dân số trung bình.

$t$ : khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2022.

Căn cứ số liệu dân số theo Niên giám thống kê tỉnh năm 2022 và số liệu của Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2023. Chương trình đưa ra dự báo dân số dựa trên theo quy định của ngành thống kê (số liệu dân số được Cục thống kê Khánh Hòa công bố chính thức tại niên giám thống kê hàng năm) phù hợp với quy định của Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH. Trong 5 năm, dân số năm 2019 (số liệu 01/4/2019) của tỉnh Khánh Hòa từ 1.231.014 người tăng lên thành 1.260.632 người vào năm 2023. Theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự báo đến năm 2030 tỉnh Khánh Hòa có dân số toàn tỉnh khoảng 2,0 triệu người trong đó dân số thường trú khoảng 1,5 triệu người.<sup>28</sup> Trên cơ sở theo dõi tốc độ tăng dân số trung bình của giai đoạn 2016 – 2020 là 0,69%/năm, Chương trình đánh giá và đề xuất tỷ lệ tăng dân số trung bình của giai đoạn 2023 – 2030 đạt trên 1,2%.

- Năm 2025, dự kiến thành lập thị xã Diên Khánh và thị xã Vạn Ninh cùng các phường nội thị trên cơ sở dân số, diện tích của huyện Diên Khánh và huyện Vạn Ninh. Dự báo dân số toàn tỉnh Khánh Hòa (với tỷ lệ tăng trung bình khoảng 1,2%, trong đó tỷ lệ tăng tự nhiên 0,9%, tăng cơ học khoảng 0,3%) dân số chính thức gồm thường trú và tạm trú (không bao gồm lao động con lăc, khách du lịch, vắng lai) đến năm 2025 ước đạt khoảng 1.288.130 người; dân số nội thị đạt hơn 842.000 người (là dân số các phường thuộc Nha Trang, Cam Ranh, Ninh Hòa, Diên Khánh, Vạn Ninh và các thị trấn Cam Đức, Khánh Vĩnh, Tô Hạp, Trường Sa), theo đó tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 65%.

- Năm 2030, dự kiến thành lập đô thị Cam Lâm cùng các phường nội thị trên cơ sở huyện Cam Lâm. Dự báo dân số toàn tỉnh (với tỷ lệ tăng trung bình khoảng 1,2%, trong đó tỷ lệ tăng tự nhiên 0,9%, tăng cơ học khoảng 0,3%) đạt hơn 1.341.230 người, dân số nội thị đạt hơn 955.620 người (là dân số các phường thuộc Nha Trang, Cam Ranh, Ninh Hòa, Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm và các thị trấn Khánh Vĩnh, Tô Hạp, Trường Sa), tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 71%.

- Đồng thời, căn cứ các Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch các huyện, thị xã, thành phố, các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2030, dân số (đã bao gồm dân số quy đổi) của các huyện thị xã thành phố, khu vực dự kiến như sau:

+ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, theo đó, đến năm 2030, dân số khu đô thị mới Cam Lâm khoảng 320.000 người, trong đó dân số đô thị khoảng 224.000 người.

<sup>28</sup> Thuyết minh Báo cáo Tổng hợp Quy hoạch tỉnh (trang 442) do Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố.

+ Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, đến năm 2030, dân số Khu Kinh tế Vân Phong khoảng 350.000-380.000 người, trong đó dân số chính thức khoảng 310.000-330.000 người, dân số quy đổi khoảng 40.000 – 50.000 người.

+ Căn cứ Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2045; theo đó, đến năm 2030, dân số Cam Ranh khoảng 320.000 người.

+ Căn cứ Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040; theo đó, dân số toàn đô thị khoảng 330.000 người – 335.000 người.

+ Căn cứ Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, đến năm 2030, quy mô dân số Khánh Vĩnh khoảng 65.940 người.

+ Căn cứ Quyết định số 2012/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, đến năm 2030, quy mô dân số Khánh Sơn khoảng 48.000 người.

+ Căn cứ Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040; theo đó, quy mô dân số Diên Khánh đến năm 2040 khoảng 250.000 người.

+ Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 17/01/2024 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Đề án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Trung tâm cảng biển – đô thị Đầm Môn (Phân khu 3), xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh; theo đó, quy mô dân số khoảng 29.000 người (khoảng 17.000 dân số thường trú và khoảng 12.000 dân số quy đổi từ khách du lịch và các thành phần dân số khác).

+ Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 17/01/2024 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Đề án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 8), huyện Vạn Ninh; theo đó, quy

mô dân số khoảng 122.000 người (khoảng 107.000 dân số thường trú và khoảng 148.000 dân số quy đổi từ khách du lịch và các thành phần dân số khác.

Trên cơ sở quy mô tình hình phát triển kinh tế - xã hội định hướng trong giai đoạn tới tại Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa, Chương trình phát triển đô thị và các Nhiệm vụ quy hoạch đề án xây dựng các cấp đã được phê duyệt, dự báo dân số tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và đến năm 2030 như sau:

- Dự báo đến năm 2025: 1.612.556 người, trong đó, dân số chính thức khoảng 1.288.131 người:

- Dự báo đến năm 2030: 2.250.791 người, trong đó, dân số chính thức khoảng 1.347.150 người.

**Bảng 24. Dự báo dân số theo khu vực của tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và năm 2030**

*Đơn vị tính: người*

<b>Năm</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Dân số đô thị	524.869	1.048.161	1.575.554
Dân số nông thôn	715.567	564.395	675.237
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>1.240.436</b>	<b>1.612.556</b>	<b>2.250.791</b>

**Bảng 25. Dự báo dân số tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và 2030**

*Đơn vị tính: người*

<b>Stt</b>	<b>Năm</b>	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>Khu vực đô thị</b>	<b>Khu vực nông thôn</b>
1	2019	1.231.014	519.850	711.164
2	2020	1.240.436	524.869	715.567
3	2021	1.248.747	613.264	635.483
4	2022	1.253.969	701.660	598.889
5	2023	1.260.632	534.364	598.889
6	2025	1.612.556	1.048.161	564.395
7	2030	2.250.791	1.575.554	675.237

*Nguồn: Các nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt và ĐTMN dự báo*

**Bảng 26. Dự báo dân số các huyện, thành phố đến năm 2025 và đến năm 2030**

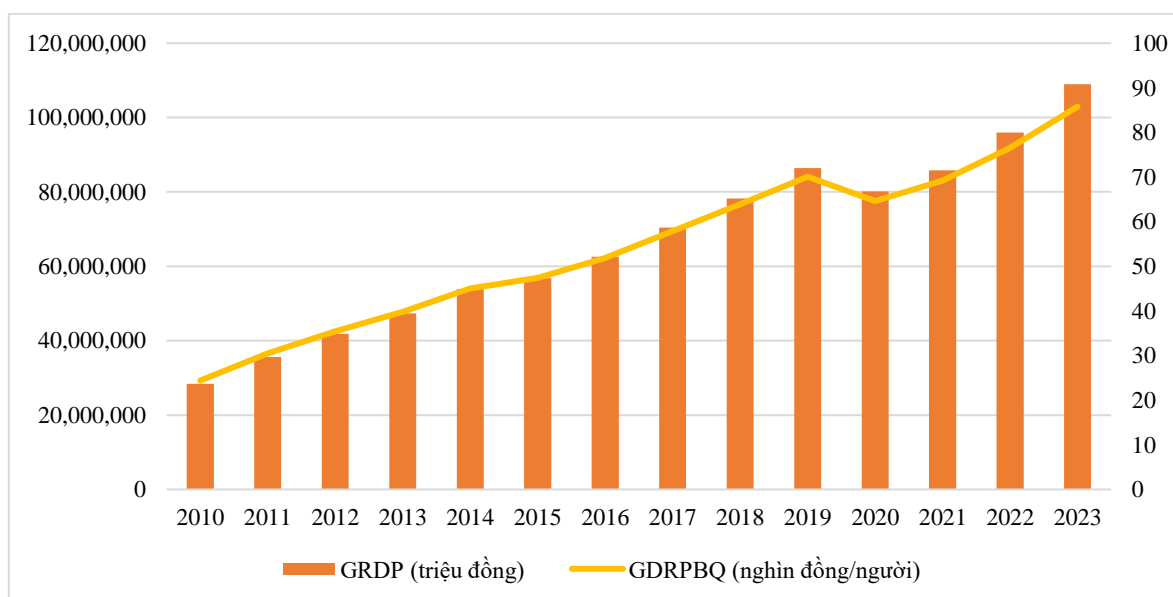
*Đơn vị tính: người*

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
<i>Toàn tỉnh</i>		1.240.436	1.612.556	2.250.791
<i>Khu vực đô thị</i>		524.869	1.048.161	1.575.554
<i>Khu vực nông thôn</i>		715.567	564.395	675.237
1	Nha Trang	426.188	491.538	640.000
2	Cam Ranh	132.169	224.477	320.000
3	Ninh Hòa	230.667	262.257	335.000
4	Cam Lâm	109.853	203.738	320.000
5	Vạn Ninh	130.894	192.505	341.923
6	Khánh Vĩnh	40.286	48.610	65.940
7	Diên Khánh	144.490	156.483	179.928
8	Khánh Sơn	25.889	32.948	48.000
9	Trường Sa	-	-	-

*Nguồn: Các nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt và ĐTMN dự báo*

#### 4.1.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

**Biểu đồ 13: Giá trị GRDP và GRFPBQ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo giá hiện hành giai đoạn 2010 – 2022**



**Bảng 27. Giá trị GRDP và GRDPBQ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo giá hiện hành giai đoạn 2010 – 2022**

Stt	Năm	GRDP (triệu đồng)	GDRPBQ (nghìn đồng/người)
1	2010	28.358.886	24,41
2	2011	35.664.169	30,45
3	2012	41.787.502	35,41
4	2013	47.344.195	39,84
5	2014	53.910.408	45,04
6	2015	56.801.780	47,40
7	2016	62.550.179	51,82
8	2017	70.370.008	57,86
9	2018	78.236.858	63,89
10	2019	86.386.139	70,07
11	2020	80.138.312	64,60
12	2021	85.828.132	69,19
13	2022	95.971.930	76,54
14	2023	108.968.869	85,78

*Nguồn: Nghị quyết số 09/NQ-TW và ĐTMN dự báo*

Căn cứ quá trình tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) theo giá hiện hành từ năm 2010 đến năm 2022 và mục tiêu xây dựng và phát triển của tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được đề ra tại Nghị quyết số 09-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Chương trình hành động số 30-CTr/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW đã nêu rõ một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021 – 2025: “Tăng trưởng GRDP đạt mức 7,1%/năm... Đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt 104 triệu đồng/người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 65%...”.

- Giai đoạn 2026 – 3030: “Tăng trưởng GRDP đạt mức 8,8%/năm... Đến năm 2030, GRDP bình quân đầu người đạt 189 triệu đồng/ người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 70%...”.

Tuy nhiên, với quy mô dân số chính thức đạt khoảng 1.288.131 vào năm 2025 và 1.347.150 năm 2030 thì Khánh Hòa cần duy trì tốc độ tăng trưởng dự kiến bình quân khoảng 12%/năm để đạt được những mục tiêu cụ thể về GRDP bình quân đầu người được nêu ra trong Nghị quyết số 09-NQ-TW của Bộ chính trị và và Chương trình hành động số 30-CTr/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa.

Nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) theo giá hiện hành từ năm 2010 đến năm 2022, dự báo tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và đến năm 2030 theo tốc độ tăng trưởng GRDP trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$GRDP_t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

GRDP<sub>t</sub>: là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo

GRDP<sub>0</sub>: là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm 2022

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

t: là khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2022

**Bảng 28. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030**

Stt	Năm	GRDP (triệu đồng)	GDRPBQ (nghìn đồng/người)
1	2020	80.138.312	64,60
2	2025	138.612.461	107,61
3	2030	255.479.944	189,64

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

#### 4.1.3. Dự báo tỉ lệ đô thị hóa

Căn cứ theo Nghị định số 94/2022/NĐ-CP ngày 07/11/2022, tỷ lệ đô thị hóa là tỷ lệ phần trăm giữa dân số thực tế thường trú ở các đơn vị hành chính được công nhận loại đô thị so với tổng dân số.

Dân số thực tế thường trú ở các đơn vị hành chính được công nhận loại đô thị được xác định như sau:

+ Dân số thực tế thường trú tại các đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V và các xã đạt tiêu chí đô thị loại V của tỉnh;

+ Dân số thực tế thường trú tại các đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V, các xã đạt tiêu chí đô thị loại V và quận của thành phố trực thuộc Trung ương.

Trong đó, khái niệm dân số được sử dụng thống nhất như trong chỉ tiêu “0102. Dân số, mật độ dân số”.

Công thức tính:

$$T \text{ (\%)} = \frac{P_n}{P_{tb}} \times 100$$

Trong đó

T: Tỷ lệ đô thị hóa;

$P_n$ : Dân số thực tế thường trú ở các đơn vị hành chính được công nhận loại đô thị;

$P_{tb}$ : Dân số trung bình trong thời kỳ nghiên cứu.

Căn cứ số liệu dân số theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2022, Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Nghị quyết số 09-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Chương trình hành động số 30-CTr/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW đã nêu rõ một số chỉ tiêu về tỉ lệ đô thị hóa tỉnh Khánh Hòa như sau: Giai đoạn 2021 – 2025: “... *Tỉ lệ đô thị hóa đạt 65%...*”; Giai đoạn 2026 – 3030: “... *Tỉ lệ đô thị hóa đạt 70%...*”.

#### **Bảng 29. Dự báo tỉ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2025 và đến năm 2030**

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh	Dân số đô thị	Tỉ lệ đô thị hóa
1	2020	1.240.436	524.869	42,31%
2	2025	1.288.131	842.053	65,37%
3	2030	1.347.150	967.818	71,84%

### **4.2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người**

#### **4.2.1. Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm**

Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người phản ánh mức độ thỏa mãn về nhu cầu nhà ở của hộ dân cư trên địa bàn tỉnh vào thời điểm nghiên cứu, đồng thời góp phần phản ánh mức sống của dân cư. Đây là chỉ tiêu quan trọng đối với phát triển đô thị bền vững, cho biết phần nào khía cạnh mức sống dân cư đô thị, đồng thời có liên quan mật thiết đến môi trường đô thị và phát triển kinh tế.

Căn cứ vào Quyết định số 05/2023/QĐ-TTg ngày 24/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ Ban hành Hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, theo đó chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người được tính bằng cách chia tổng số

diện tích nhà ở của hộ dân cư cho tổng dân số. Do đó, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh vào một thời điểm nhất định sẽ được tính bằng cách chia tổng diện tích sàn nhà ở của tất cả các hộ dân cư trên địa bàn cho tổng số nhân khẩu (dân số) của tỉnh vào cùng thời điểm. Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ điều kiện ở.

Đơn vị tư vấn đã xem xét thử nghiệm các hướng tiếp cận và phương pháp dự báo nhu cầu nhà ở dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người, phương pháp xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây

Đơn vị tư vấn cũng lưu ý rằng kinh nghiệm quốc tế cho thấy để đưa ra được dự báo cho 05 năm tiếp theo, cần phải thu thập được dữ liệu và đánh giá kết quả thực hiện của ít nhất 10 năm trước đó. Các chuỗi dữ liệu nếu không khả tín và ngắn hơn khoảng thời gian này sẽ khó đảm bảo sự chính xác của mô hình dự báo.

#### 4.2.2. Dữ liệu đầu vào mô hình

Dữ liệu quá khứ bao gồm số liệu tổng hợp về GRDP bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hoá, dân số trung bình được thu thập từ năm 2015 đến 2022 do các Chi Cục Thống kê và Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa cung cấp cùng các nguồn chính thức khác.

Dự báo GRDP bình quân đầu người: dựa vào Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Khánh Hòa lần thứ XIV, nhiệm kỳ 2020 – 2025.

Dự báo dân số: theo dự báo dân số tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 là 1.612.556 người và đến năm 2030 là 2.250.791 người.

Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2015 – 2022 do Cục thống kê tỉnh Khánh Hòa công bố và số liệu tổng hợp từ Sở Xây dựng cùng các địa phương báo cáo.

#### 4.2.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình

• **Phương pháp 1: Sử dụng hàm Forecast và mối tương quan thống kê giữa diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người**

Với phương pháp này, khi chạy hàm Forecast dựa trên tương quan giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo các năm của tỉnh Khánh Hòa, với thông số đầu dựa vào chuỗi dữ liệu quá khứ cũng như thông số có được trong quy hoạch kinh tế - xã hội, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2025 thì diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh là 29,76 m<sup>2</sup> sàn/người. Con số này tương đối phù hợp với mức tăng trưởng của tỉnh. Tuy nhiên, giai đoạn 2026 –

2030, kết quả dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của tỉnh là 44,65 m<sup>2</sup>/người. Đây là một mức tăng khá cao so với xu hướng hiện nay. Sai lệch của mô hình có thể đến từ chuỗi số liệu quá khứ không đủ dài của tỉnh, sự nhiễu động của việc phát triển kinh tế do đại dịch Covid – 19 cũng như những dự báo về chỉ tiêu kinh tế - xã hội vốn được đề ra rất cao. Sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh phát triển của tỉnh Khánh Hòa, do đó phương pháp này đã không được lựa chọn.

**• Phương pháp 2: Mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa**

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

$$\ln(\text{DTBQ}) = \alpha + \beta_1 * \ln(\text{GRDPBQ}) + \beta_2 * Q_{\text{đth}}$$

$$\text{Sbq} = \text{Exp}[\ln(\text{DTBQ})]$$

Trong đó:

$\ln(\text{DTBQ})$ : là logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân đầu người

$\ln(\text{GRDPBQ})$ : là logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người

$Q_{\text{đth}}$ : là tỷ lệ đô thị hóa

$\alpha, \beta_1, \beta_2$ : là các hệ số tương quan

$\text{Sbq}$ : là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Khi chạy mô hình với các thông số đầu vào nêu trên, tương tự phương pháp 1, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2025: diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh là 30,81 m<sup>2</sup> sàn/người và đến năm 2030 là 44,13 m<sup>2</sup> sàn/người. Đây là một mức tăng rất cao so với xu hướng phát triển diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của tỉnh trong giai đoạn trước và so với động lực phát triển của tỉnh. Sai lệch của mô hình có thể đến từ chuỗi số liệu quá khứ không đủ dài của tỉnh, sự nhiễu động của việc phát triển kinh tế do đại dịch Covid – 19 cũng như những dự báo về chỉ tiêu kinh tế - xã hội vốn được đề ra rất cao. Sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh tỉnh Khánh Hòa, do đó phương pháp này cũng không được lựa chọn.

**• Phương pháp 3: Mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người.**

Tương tự các nghiên cứu quốc tế<sup>29</sup>, kết quả phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$\ln(\text{DTBQ}) = \alpha + \beta_1 * \ln(\text{GRDPBQ})$$

$$\text{Sbq} = \text{Exp}[\text{Ln}(\text{DTBQ})]$$

Trong đó:

$\ln(\text{DTBQ})$ : là logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân đầu người

$\ln(\text{GRDPBQ})$ : là logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người

$\alpha$ ,  $\beta_1$  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  $\alpha = -21,01$ ,  $\beta_1 = 10,45$ , hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh có dạng như sau:

$$\ln(\text{DTBQ}) = -21,01 + 10,45 * \ln(\text{GRDPBQ})$$

$$\text{Sbq} = \text{Exp}[\text{Ln}(\text{DTBQ})]$$

Sau khi chạy mô hình với các thông số đầu vào nêu như ở phần trên, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2025: diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của tỉnh đạt 27,88 m<sup>2</sup> sàn/người; đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh đạt 33,80 m<sup>2</sup> sàn/người. Đây là một mức tăng khá cao và chưa phù hợp với tình hình phát triển của Khánh Hòa trong giai đoạn tới

**• Phương pháp 4: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây**

Với kết quả chạy thử nghiệm của hai phương pháp với số biến độc lập khá nhỏ như ở trên, có thể thấy là diện tích nhà ở bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa có xu hướng tăng trưởng không thể dự báo bằng mô hình hồi quy ít biến độc lập (một – hai biến), đồng thời nếu phát triển mô hình dự báo nhiều biến thì hai vấn đề cơ bản bao gồm chuỗi dữ liệu quá khứ dài hạn và độ khả tín – chính xác

<sup>29</sup> 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.

của dữ liệu vẫn chưa được đảm bảo. Vì vậy chúng tôi sử dụng phương pháp thứ ba, dựa vào diễn biến thực tế tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân trong quá khứ, sau đó sử dụng phương pháp chuyên gia (có tính đến các yếu tố ảnh hưởng như xu hướng phát triển kinh tế xã hội, các thách thức gặp phải trước mắt...) để đánh giá, điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng phù hợp với mô hình thực tế.

Dữ liệu quá khứ cho thấy diện tích nhà ở bình quân tăng thêm hàng năm của tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn 1999-2009 đạt 0,78 m<sup>2</sup>/người/ năm và trong giai đoạn 2009-2020 đạt 0,47 m<sup>2</sup>/người/năm.

**Bảng 30. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2020**

*Đơn vị: m<sup>2</sup>/người*

Khu vực	Ngày 01/4/1999	Ngày 01/4/2009	Năm 2023
Tỉnh Khánh Hòa	9,68	17,5	26,23

*Nguồn: Cục thống kê tỉnh*

Theo xu hướng này, dự báo giai đoạn 2021-2030 diện tích bình quân đầu người của tỉnh tăng khoảng 0,73 m<sup>2</sup>/người/năm, Với dự báo này, dự kiến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Khánh Hòa đạt **27,68 m<sup>2</sup>/người**; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa đạt **31,31 m<sup>2</sup>/người**.

Theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045:

- Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân toàn quốc đến năm 2025 là 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân toàn quốc đến năm 2030 là 30,0 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tính đến năm 2023 đạt 26,23 m<sup>2</sup> sàn/người.

Trên cơ sở chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia, cùng với chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đã đạt được vào năm 2020 nêu trên:

Xây dựng chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân của tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2025 phấn đấu đạt **27,68 m<sup>2</sup> sàn/người** và phấn đấu đạt **31,31 m<sup>2</sup> sàn/người** vào năm 2030.

**Kết luận:** Qua đánh giá các phương pháp dự báo, kết với đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định diện tích bình quân đầu người giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 tỉnh Khánh Hòa như: Tốc độ phát triển kinh tế tăng cao nên nhu cầu về nhà ở của người dân cũng có xu hướng tăng; Tỷ lệ đô thị hóa cao, thu nhập bình quân đầu người tăng, diện tích đất đô thị đáp ứng đủ nhu cầu; vì vậy, nên tốc độ tăng trưởng nhà ở tại khu vực đô thị sẽ phát triển cao về số căn và diện tích bình quân đầu người, chỉ tiêu DTBQ toàn đô thị giai đoạn tới sẽ tăng; Và so sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 m<sup>2</sup>/người thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Khánh Hòa đạt 27,68 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa đạt 31,31 m<sup>2</sup>/người.

Đối với diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị và nông thôn được xác định dựa trên dân số tăng thêm khu vực đô thị trong các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030. Dự báo đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 28,53 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 26,10 m<sup>2</sup>/người; Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 32,65 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 28,18 m<sup>2</sup>/người.

**Bảng 31. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030**

*Đơn vị tính: m<sup>2</sup>/người*

Stt	Khu vực	Năm 2023	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>26,23</b>	<b>27,68</b>	<b>31,31</b>
1	Đô thị	27,05	28,53	32,65
2	Nông thôn	25,82	26,10	28,18

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 28,0 m<sup>2</sup> sàn/người, nông thôn đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người; đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 30,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 32,0 m<sup>2</sup> sàn/người, nông thôn đạt 28m<sup>2</sup> sàn/người. Mục tiêu phát triển diện tích sàn bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 đảm bảo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia.

### 4.3. Dự báo diện tích nhà ở

Tổng diện tích sàn nhà ở được tính theo công thức:  $S_T = S_{bq} \times D_s$

Trong đó:  $S_T$ : là tổng diện tích sàn nhà ở

$S_{bq}$ : là diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

$D_s$ : là dân số tỉnh

Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa năm 2023 là 26,23 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị cao hơn khu vực nông thôn, tương ứng là 27,05 m<sup>2</sup> sàn/người và 25,82 m<sup>2</sup> sàn/người. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt 27,68 m<sup>2</sup> sàn/người (trong đó khu vực đô thị phấn đấu đạt mục tiêu theo Nghị quyết số 06/2022/NQ-TW là 28,53 m<sup>2</sup> sàn/người, khu vực nông thôn phấn đấu đạt 26,10 m<sup>2</sup> sàn/người) và đến năm 2030 phấn đấu đạt 31,31 m<sup>2</sup> sàn/người (trong đó khu vực đô thị phấn đấu đạt mục tiêu theo Nghị quyết số 06/2022/NQ-TW là 32,65 m<sup>2</sup> sàn/người, khu vực nông thôn là 28,18 m<sup>2</sup> sàn/người). Căn cứ dự báo dân số và diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh, tổng diện tích sàn nhà ở dự báo đến năm 2025 là 44.636.790 m<sup>2</sup> sàn và đến năm 2030 là 70.467.072 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 32. Dự báo tổng diện tích nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa<sup>30</sup>**

Đơn vị tính: m<sup>2</sup>

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
1	Nha Trang	9.461.374	13.608.318	19.984.491
2	Cam Ranh	2.934.152	6.475.253	10.697.458
3	Ninh Hòa	5.120.807	7.259.475	10.488.077
4	Cam Lâm	2.438.737	5.649.685	10.107.710
5	Vạn Ninh	2.905.847	5.286.077	10.565.634
6	Khánh Vĩnh	894.349	1.345.562	2.064.429
7	Diên Khánh	3.207.678	4.100.394	5.056.504
8	Khánh Sơn	574.736	912.026	1.502.769
9	Trường Sa	-	-	-
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>27.537.680</b>	<b>44.636.790</b>	<b>70.467.072</b>

Nguồn: ĐTMN dự báo

<sup>30</sup> Căn cứ Nghị định 97/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ Quy định nội dung chỉ tiêu thống kê thuộc hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia. Khái niệm Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ Điều kiện để ở. Không tính diện tích khu phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp), kho chứa, diện tích dùng cho kinh doanh. Được thay thế bằng Nghị định 94/2022/NĐ-CP ngày 07/11/2022 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

**Bảng 33. Dự báo diện tích nhà ở tăng thêm từng địa phương<sup>31</sup>**Đơn vị tính: m<sup>2</sup>

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
1	Nha Trang	4.146.944	6.376.173
2	Cam Ranh	3.541.101	4.222.205
3	Ninh Hòa	2.138.668	3.228.602
4	Cam Lâm	3.210.948	4.458.025
5	Vạn Ninh	2.380.230	5.279.557
6	Khánh Vĩnh	451.213	718.867
7	Diên Khánh	892.716	956.110
8	Khánh Sơn	337.290	590.743
9	Trường Sa	-	-
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>17.099.110</b>	<b>25.830.282</b>

**\*Đối với Khu đô thị mới Cam Lâm**

Thực hiện chủ trương của Bộ Chính trị theo Nghị quyết số 09-NQ/TW, ngày 28/01/2022 về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trong đó, mục tiêu chính đến năm 2030 Khánh Hòa là thành phố trực thuộc Trung ương trên cơ sở phát huy cao độ tiềm năng và lợi thế về biển, là đô thị thông minh, bền vững, bản sắc và kết nối quốc tế; là trung tâm dịch vụ, du lịch biển quốc tế; là một cực tăng trưởng, trung tâm của khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước về kinh tế biển, công nghiệp công nghệ cao, khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo, đào tạo nguồn nhân lực và chăm sóc sức khỏe chất lượng cao; là nơi nhân dân có mức sống cao, hiền hòa và hạnh phúc; tổ chức đảng và hệ thống chính trị trong sạch, vững mạnh toàn diện; quốc phòng, an ninh và chủ quyền biển, đảo được bảo đảm vững chắc; trong đó huyện Cam Lâm trở thành đô thị sân bay hiện đại, sinh thái, đẳng cấp quốc tế.

Đồng thời Khu Đô thị mới Cam Lâm thuộc danh mục dự án và thứ tự ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Phụ lục XII ban hành kèm theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ). Theo đó, Khu Đô thị mới Cam Lâm được định hướng phát

<sup>31</sup> Căn cứ Nghị định 97/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ Quy định nội dung chi tiêu thống kê thuộc hệ thống chi tiêu thống kê quốc gia. Khái niệm Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ Điều kiện để ở. Không tính diện tích khu phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp), kho chứa, diện tích dùng cho kinh doanh. Được thay thế bằng Nghị định 94/2022/NĐ-CP ngày 07/11/2022 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

triển gồm 2 khu vực: Khu vực thuộc toàn bộ huyện Cam Lâm và khu vực thuộc một phần thành phố Cam Ranh<sup>32</sup>.

- Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/2/2024 của Thủ tướng Chính phủ, về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, với mục tiêu xây dựng và phát triển Cam Lâm trở thành cực tăng trưởng phía Nam tỉnh Khánh Hòa và vùng Nam Trung Bộ; góp phần sớm đưa Khánh Hòa lên thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các định hướng phát triển, thu hút đầu tư trong thời gian tới, tạo động lực nhằm đạt và vượt các mục tiêu đề ra, dự kiến khả năng phát triển nhà ở đô thị mới Cam Lâm đến năm 2030 và sau năm 2030 như sau: diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực phần đất đạt đô thị khoảng 38 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích sàn nhà ở khoảng 24.311.640 m<sup>2</sup> sàn (tương ứng với diện tích sàn xây dựng khoảng 72.000.000 m<sup>2</sup>).

- Căn cứ Nghị quyết 09/NQ-TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính Trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đồng thời tham khảo Dự thảo Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045<sup>33</sup>, trong đó dự kiến: (1) Đến năm 2030: dân số dự báo 318.513 người (đã bao gồm dân số quy đổi), tỷ lệ đô thị hóa 70% ; (2) Đến năm 2045: dân số dự báo là 823.074 người, tỷ lệ đô thị hóa 75%-80%. Với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các định hướng phát triển, thu hút đầu tư trong thời gian tới, tạo động lực nhằm đạt và vượt các mục tiêu đề ra, dự kiến khả năng phát triển nhà ở thành phố Cam Ranh đến năm 2030 và sau năm 2030 như sau: diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực phần đất đạt đô thị khoảng 38 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích sàn nhà ở khoảng 25.021.480 m<sup>2</sup> sàn (tương ứng với diện tích sàn xây dựng khoảng 75.000.000 m<sup>2</sup>) – đã bao gồm một phần thuộc đô thị mới Cam Lâm.

#### **4.4. Dự báo nhu cầu nhà ở và mục tiêu theo các trường hợp phát triển nhà ở**

##### **4.4.1. Nhà ở thương mại**

Căn cứ các Nhiệm vụ quy hoạch chung cấp huyện, thị xã, thành phố đã được phê duyệt, các định hướng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội (quy hoạch tỉnh), Chương trình phát triển đô thị, theo đó, đến năm 2030, Khánh Hòa trở thành thành phố trực thuộc Trung ương với 09 đơn vị hành chính cấp huyện, trong đó, có 02 thành phố (Nha Trang,

<sup>32</sup> Văn bản số 11465/UBND-XDND ngày 11/11/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xin chủ trương cho phép lập quy hoạch chung đô thị mới tại huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

<sup>33</sup> Kèm theo Giấy mời số 43/GM-SXD ngày 07/03/2024 về việc tổ chức Hội nghị thẩm định Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045

Cam Lâm), 02 thị xã (Diên Khánh, Vạn Ninh); 02 Quận (Ninh Hòa, Cam Ranh) – trở thành các trung tâm phát triển kinh tế của tỉnh.

Dựa trên cơ sở định hướng Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 để định hướng các khu vực phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh và tốc độ phát triển kinh tế - xã hội. Nhu cầu nhà ở thương mại tập trung chủ yếu tại khu vực đô thị ở những thành phố hoặc những huyện có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, người dân có mức thu nhập khá và ổn định, tỷ lệ dân số phi nông nghiệp cao.

Theo các quyết định chủ trương đầu tư và giấy chứng nhận đầu tư đã được phê duyệt thì dự kiến nhu cầu về nhà ở thương mại chủ yếu phát triển trong các dự án phát triển đô thị, dự án khu dân cư, dự án phát triển nhà ở và tập trung chủ yếu tại các đô thị trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, kết quả thực hiện phát triển nhà ở thương mại trong giai đoạn 2021 – 2023 cũng được xem xét với 596.202 m<sup>2</sup> sàn nhà được xây mới. Do đó, dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại đến năm 2030 (dự kiến diện tích nhà ở mỗi căn khoảng 90 m<sup>2</sup> sàn), cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích nhà ở khoảng 5.996.171 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 70.441 căn;

- Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích nhà ở khoảng 10.589.216 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 124.579 căn.

**Bảng 34. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở thương mại**

Stt	Nhà ở thương mại	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	745.196	8.754	855.590	10.066
2	Thành phố Cam Ranh	1.440.001	16.917	1.981.899	23.316
3	Thị xã Ninh Hòa	433.140	5.088	428.917	5.046
4	Huyện Cam Lâm	707.204	8.308	1.637.708	19.267
5	Huyện Vạn Ninh	2.117.127	24.871	5.031.051	59.189
6	Huyện Khánh Vĩnh	43.005	505	46.755	550
7	Huyện Diên Khánh	483.890	5.685	575.608	6.772
8	Huyện Khánh Sơn	26.608	313	31.688	373
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>5.996.171</b>	<b>70.441</b>	<b>10.589.216</b>	<b>124.579</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

Từ nhu cầu diện tích nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh, ước tính diện tích sàn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn. Do đó, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại đến năm 2030, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 18.680.010 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 70.441 căn;

+ Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 32.428.251 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 124.579 căn.

**Bảng 35. Dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại**

Stt	Nhà ở thương mại	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	2.235.588	8.754	2.566.770	10.066
2	Thành phố Cam Ranh	5.011.500	16.917	6.606.300	23.316
3	Thị xã Ninh Hòa	1.299.420	5.088	1.286.751	5.046
4	Huyện Cam Lâm	2.121.612	8.308	4.913.124	19.267
5	Huyện Vạn Ninh	6.351.381	24.871	15.093.153	59.189
6	Huyện Khánh Vĩnh	129.015	505	140.265	550
7	Huyện Diên Khánh	1.451.670	5.685	1.726.824	6.772
8	Huyện Khánh Sơn	79.824	313	95.064	373
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>18.680.010</b>	<b>70.441</b>	<b>32.428.251</b>	<b>124.579</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

#### 4.4.2. Điều chỉnh nhà ở xã hội

**Bảng 36. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở xã hội**

Stt	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2021 -2025		Giai đoạn 2026 - 2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	615	30.750		
2	Cán bộ, công chức, viên chức	830	49.800	953	57.132
3	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	42.255	1.635.667	45.180	2.114.400
4	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu			1.000	60.000
5	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	66	3.180	136	6.480
6	Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân	525	31.494	624	37.440
7	Công nhân	590	32.398	856	51.312
	<b>Tổng cộng</b>	<b>44.881</b>	<b>1.783.289</b>	<b>48.751</b>	<b>2.266.764</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

##### 4.4.2.1. Nhà ở cho học sinh, sinh viên

So với thời điểm thực hiện xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1), nhu cầu về nhà ở cho học sinh, sinh viên, và các sinh viên trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề không có thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà cho học sinh, sinh viên vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

**Bảng 37. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở học sinh đến năm 2025 và năm 2030**

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh	Hiện trạng KTX			Số học sinh có nhu cầu về nhà ở	Dự kiến số học sinh có nhu cầu về nhà ở	
			Tổng diện tích KTX hiện có	Tổng số phòng KTX hiện có	Số lượng học sinh đang ở trong KTX		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Trường THPT chuyên Lê Quý Đôn	840	2.730	64	180	180	200	250
2	Trường THPT Lạc Long Quân	504	2.160	30	120	120	120	120
3	Trường Phổ thông DTNT Tỉnh	197	955	25	197	197	210	210

Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)

**Bảng 38. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở sinh viên, học sinh**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	51	2.460	58	2.760
2	Thành phố Cam Ranh	-	-	63	3.000
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	-	-	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	15	720	15	720
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>66</b>	<b>3.180</b>	<b>136</b>	<b>6.480</b>

Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)

#### 4.4.2.2. Nhà ở công nhân

Giai đoạn 2021-2030 tiếp tục đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng đối với các khu công nghiệp ưu tiên phát triển gồm KCN Suối Dầu, KCN Ninh Thủy (GD 2), KCN Nam Cam Ranh, KCN Dốc Đá Trắng và KCN Ninh Diêm 3 (GD 1). Thu hút các dự án sản xuất kinh doanh, phấn đấu lấp đầy 100% KCN Suối Dầu, nâng cao tỷ lệ lấp đầy KCN Ninh Thủy lên 80-90%; KCN Nam Cam Ranh lên 60%; triển khai đầu tư hạ tầng đồng bộ, tập trung thu hút các nhà đầu tư, từng bước lấp đầy các KCN Dốc Đá Trắng, KCN Ninh Diêm 3 (GD 1).

Ngoài ra cần phát triển một cách đồng bộ hệ thống nhà ở xã hội cùng cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ người lao động như: Trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao... Đảm bảo quỹ đất tối thiểu bằng 2% tổng diện tích của các KCN được quy hoạch trên địa bàn tỉnh để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động. Trong tương lai khi tất cả các khu công nghiệp của tỉnh Khánh Hòa đi vào hoạt động thì nhu cầu dự báo sẽ là 78.310 công nhân cần nhà ở.

So với thời điểm thực hiện xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1), nhu cầu về nhà ở công nhân không có thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà ở cho công nhân vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

**Bảng 39. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở công nhân**

STT	Đơn vị	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	-	-	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	53	3.150	71	7.250
3	Thị xã Ninh Hòa	220	13.200	332	19.900
4	Huyện Cam Lâm	127	4.648	136	5.162
5	Huyện Vạn Ninh	190	11.400	317	19.000
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>590</b>	<b>32.398</b>	<b>856</b>	<b>51.312</b>

*Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)*

Theo định hướng của quy hoạch tỉnh Khánh Hòa. Giai đoạn đến năm 2030 toàn tỉnh có 14 khu công nghiệp định hướng phát triển, trong đó có 8 khu công nghiệp trong Khu kinh tế Vân Phong, 6 khu công nghiệp ngoài Khu kinh tế Vân Phong và 14 CCN với tổng diện tích 669,00 ha, phân bố tại tất cả các địa phương.

#### 4.4.2.3. Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn

So với thời điểm thực hiện xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1), nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho người nghèo trên địa bàn tỉnh không có thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

**Bảng 40. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo**

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ nghèo	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
			Số hộ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số hộ	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	3.363	34	1.700	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	2.252	10	500	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	4.063	28	1.400	-	-
4	Huyện Cam Lâm	3.860	41	2.050	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	3.233	10	500	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	4.665	189	9.450	-	-
7	Huyện Diên Khánh	1.180	50	2.500	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	3.237	253	12.650	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.853</b>	<b>615</b>	<b>30.750</b>	-	-

Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)

#### 4.4.2.4. Nhà ở dành cho người có công với cách mạng

Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ chưa ban hành quyết định mới quy định về hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng và thân nhân liệt sỹ giai đoạn 2021-2030. Việc hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng có sự tham

gia của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể, cán nhân; mục tiêu hỗ trợ là xây mới nhà ở và cải tạo sửa chữa nhà ở theo Nghị định số 131/2021/NĐ-CP là chính sách khác với mục tiêu hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội về chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP. Đồng thời qua rà soát, đối tượng người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng có nhu cầu mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP là rất hạn chế vì vậy không tính toán nhu cầu dự báo.

Theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (sửa đổi điều 23 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP):

***“Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội***

...

*Trường hợp dự án có đối tượng đảm bảo quy định tại Điều 22 Nghị định này là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.”*

Vì vậy, nếu người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở xã hội thì vẫn là đối tượng ưu tiên trong trường hợp chưa hưởng các chính sách hỗ trợ về đất và nhà ở khác.

#### **4.4.2.5. Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức**

So với thời điểm thực hiện xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1), nhu cầu về nhà ở của cán bộ, công chức và viên chức không có sự thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà cho nhóm đối tượng này vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

**Bảng 41. Dự báo diện tích nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức**

STT	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	Nha Trang	435	26.100	499	29.946
2	Cam Ranh	97	5.820	112	6.693
3	Ninh Hòa	137	8.220	158	9.453
4	Cam Lâm	82	4.920	93	5.589
5	Vạn Ninh	79	4.740	91	5.451
6	Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Diên Khánh	-	-	-	-
8	Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>830</b>	<b>49.800</b>	<b>952</b>	<b>57.132</b>

*Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)*

#### **4.4.2.6. Nhà ở Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân**

Tương tự với nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng này không có sự thay đổi so với Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1), do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà cho nhóm đối tượng này vẫn giữ nguyên.

Trong quá trình thu thập số liệu của nhóm đối tượng này, sẽ có những số liệu đang được bảo mật nhằm phục vụ quốc gia. Qua đó, sẽ có các chương trình, kế hoạch của ngành Công an, Quân đội nhằm đáp ứng nhu cầu dành cho đối tượng này.

**Bảng 42. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn dành cho lực lượng vũ trang**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	412	24.714	624	37.440
2	Thành phố Cam Ranh	58	3.480	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	29	1.740	-	-
4	Huyện Cam Lâm	26	1.560	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>525</b>	<b>31.494</b>	<b>624</b>	<b>37.440</b>

*Nguồn Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)*

#### **4.4.2.7. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2020, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 255.200 lao động tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 65% số lượng người lao động có thu nhập thấp dưới 11 triệu đồng/tháng, tương đương 165.880 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác, toàn tỉnh còn lại khoảng 60.000 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Các đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), các đối tượng là người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo khảo sát, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay còn rất nhiều. Vì vậy trong thời gian tới, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị.

Dự báo đất xây dựng Đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 khoảng 19.000-20.000 ha; trong đó Quỹ đất dân dụng đến năm 2045 khoảng 8.000-9.000 ha (Đất ở, đất công trình công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị, trung tâm TDTT, đất giao thông khu vực). Quỹ đất xây dựng các khu ngoài dân dụng khoảng 11.000 ha (Đất trụ sở cơ quan, Khu công nghiệp, Đất hỗn hợp, Đất dịch vụ thương mại, Đất dịch vụ du lịch, Cây xanh chuyên đề, Đất tôn giáo, tín ngưỡng, An ninh quốc phòng,

Giao thông, Đất công trình đầu môi-hạ tầng kỹ thuật, đất năng lượng tái tạo). Qua đó, cần bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo đúng quy định, dự kiến đến năm 2045 tại huyện Cam Lâm đầu tư khoảng 100.000 căn nhà ở xã hội. Trong đó, giai đoạn 2021-2030 ước tính cần đầu tư 40.000 căn để đáp ứng kết quả thực hiện chung.

Bên cạnh đó, hiện nay, Khu kinh tế Vân Phong đang trong quá trình điều chỉnh các quy hoạch phân khu, trong đó, tập trung phát triển các khu đô thị, khu nghỉ dưỡng du lịch tại các khu vực thuộc huyện Vạn Ninh. Đồng thời, ngày 17/01/2024, HĐND tỉnh Khánh Hòa đã thông qua các Đề án quy hoạch phân khu xây dựng (1/2000): Trung Tâm cảng biển – đô thị Đầm Môn (phân khu 3), xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh<sup>34</sup>, Khu đô thị du lịch Cổ Mã-Tu Bông (phân khu 08), huyện Vạn Ninh<sup>35</sup> thuộc Khu kinh tế Vân Phong với quy mô 151.000 người. Do vậy, để đảm bảo phát triển đồng bộ, các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo định hướng quy hoạch các phân khu chức năng trong Khu kinh tế Vân Phong cũng như đảm bảo hiệu quả công tác an sinh xã hội cho các hộ dân có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực này trong thời gian tới, nhu cầu dự kiến về nhà ở xã hội cho các đối tượng này tại Vạn Ninh khoảng 2.100 căn tương ứng với 92.650 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 43. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	800	30.968	1.500	68.208
2	Thành phố Cam Ranh	24.035	930.381	20.000	909.428
3	Thị xã Ninh Hòa				
4	Huyện Cam Lâm	17.000	658.060	22.000	1.000.372
5	Huyện Vạn Ninh	420	16.258	1.680	76.392
6	Huyện Khánh Vĩnh				
7	Huyện Diên Khánh				
8	Huyện Khánh Sơn				
9	Huyện Trường Sa				
	<b>Tổng</b>	<b>42.255</b>	<b>1.635.667</b>	<b>45.180</b>	<b>2.054.400</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

<sup>34</sup> Nghị quyết 01/NQ-HĐND ngày 17/01/2024 của HĐND tỉnh Khánh Hòa

<sup>35</sup> Nghị quyết 02/NQ-HĐND ngày 17/01/2024 của HĐND tỉnh Khánh Hòa

Đối với các địa phương khác, nhu cầu về nhà ở không có sự thay đổi so với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)

Dự báo nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng hộ dân có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị giai đoạn 2021-2030 cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến khoảng 42.255 căn tương ứng 1.635.667 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến khoảng 45.180 căn tương ứng 2.266.764 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 44. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	800	57.600	1.500	129.600
2	Thành phố Cam Ranh	24.035	1.800.000	20.000	1.728.000
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	17.000	1.296.000	22.000	1.900.800
5	Huyện Vạn Ninh	420	31.454	1.680	125.817
6	Huyện Khánh Vĩnh		-		-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>42.255</b>	<b>3.185.054</b>	<b>45.180</b>	<b>3.884.217</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

Từ nhu cầu diện tích nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, ước tính diện tích sàn đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị trên địa bàn. Do đó, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị đến năm 2030, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 3.185.054 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 42.255 căn;

+ Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 3.884.217 m<sup>2</sup> sàn tương ứng 45.180 căn.

#### **4.4.2.8. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Thực hiện Thông báo kết luận số 283/UBND-XDND ngày 13/7/2021 của về UBND tỉnh Khánh Hòa về phương án thực hiện di dời và đầu tư xây dựng nhà ở cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Động và phường Vĩnh Trường thành phố Nha Trang. Theo đó, UBND tỉnh đã thống nhất thực hiện phương án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư (tối thiểu cao 05 tầng) cho các hộ dân thuộc khu vực này tại ô đất có diện tích khoảng 31.015 m<sup>2</sup> nằm trong khi tái định cư Phước Hạ (giai đoạn 2), xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, nguồn vốn thực hiện theo ngân sách tỉnh theo đề xuất của UBND thành phố Nha Trang<sup>36</sup>. Đồng thời, UBND tỉnh cũng thống nhất chủ trương cho phép UBND thành phố Nha Trang điều chỉnh quy hoạch Khu tái định cư Phước Hạ đối với phần diện tích khoảng 31.015 m<sup>2</sup> để đảm bảo thực hiện mục tiêu xây dựng nhà ở chung cư cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ bị sạt lở nêu trên.

Theo báo cáo đề xuất của UBND thành phố Nha Trang tại Văn bản số 3496/UBND-BQLDANT ngày 04/6/2021, phương án xây dựng chung cư bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng cụ thể như sau:

- Thực hiện xây dựng chung cư 5 tầng + 01 tầng hầm bố trí bãi xe với 1.000 căn hộ, mỗi đơn nguyên bố trí 100 căn hộ, diện tích xây dựng 60m<sup>2</sup>/căn.
- Diện tích khu đất xây dựng cho 01 đơn nguyên (mật độ xây dựng 65%): 2.585m<sup>2</sup>;
- Diện tích khu đất xây dựng cho 10 đơn nguyên (đã bao gồm mật độ cây xanh 20%): 31.015m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư 10 đơn nguyên: 802 tỷ đồng.
- Địa điểm thực hiện: Khu tái định cư Phước Hạ (giai đoạn 2), xã Phước Đồng.

Từ đó, nhu cầu hỗ trợ những hộ dân bị ảnh hưởng này ra khỏi vùng nguy hiểm, đảm bảo cuộc sống, sản xuất người dân được an toàn như sau:

---

<sup>36</sup> Văn bản số 3496/UBND-BQLDANT ngày 04/6/2021 của UBND thành phố Nha Trang về phương án đầu tư dự án di dời và đầu tư xây dựng nhà ở cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Đồng và Phường Vĩnh Trường.

**Bảng 45. Dự báo diện tích nhà ở cho hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	-	-	1.000	60.000
2	Thành phố Cam Ranh	-	-	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	-	-	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	-	-	1.000	60.000

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

#### 4.4.3. Nhà ở công vụ

So với thời điểm thực hiện xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025 (Điều chỉnh lần 1), nhu cầu về nhà ở công vụ không có sự thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà cho nhóm đối tượng này vẫn giữ nguyên.

Ngoài ra còn một số giáo viên cần hỗ trợ chỗ ở khi được phân đi dạy ở các vùng nông thôn tại các huyện như sau: Theo Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/2/2022 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ thì diện tích sàn nhà ở từ 24 – 150 m<sup>2</sup>, dự kiến mỗi căn nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có diện tích 60 m<sup>2</sup>. Trong giai đoạn tới sẽ sửa chữa hoặc xây mới một số nhà công vụ trên địa bàn thành phố Nha Trang hoặc các địa phương khác nếu phát sinh nhu cầu.

**Bảng 46. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở công vụ**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Nha Trang	30	1800	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	-	-	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	-	-	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30</b>	<b>1.800</b>	-	-

Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)

#### 4.4.4. Nhà ở để phục vụ tái định cư

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Khánh Hòa chuyển biến tích cực, các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về du lịch, các khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do đó, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu nhà ở để bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội là hết sức cần thiết.

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân ra khỏi vùng bị ảnh hưởng thiên tai và tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng từ các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, dùng vốn ngân sách nhà nước đang được thực hiện thông qua hình thức hỗ trợ bằng tiền, đất nền, hoặc cả hai để người dân tái định cư tự xây dựng nhà ở.

So với thời điểm thực hiện xây dựng Điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 1), nhu cầu về nhà ở phục vụ không có sự thay đổi; do đó, dự báo về nhu cầu diện tích nhà ở tái định cư vẫn giữ nguyên, cụ thể như sau:

Qua khảo sát, thống kê của UBND các huyện, thị, thành phố nhu cầu tái định

cư tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh; dự kiến nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư với 4.650 căn tương ứng 279.000 m<sup>2</sup> sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 60m<sup>2</sup> sàn):

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến diện tích nhà ở khoảng 2.100 căn tương ứng 126.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến diện tích nhà ở khoảng 2.550 căn tương ứng 153.000 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 47. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở tái định cư**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)
1	Thành phố Nha Trang	1.000	60.000	1.200	72.000
2	Thành phố Cam Ranh	500	30.000	600	36.000
3	Thị xã Ninh Hòa	200	12.000	250	15.000
4	Huyện Cam Lâm	200	12.000	250	15.000
5	Huyện Vạn Ninh	200	12.000	250	15.000
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.100</b>	<b>126.000</b>	<b>2.550</b>	<b>153.000</b>

*Nguồn: Chương trình PTNO tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1)*

#### 4.4.5. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

Từ định hướng định hướng phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa; tốc độ gia tăng dân số và tốc độ phát triển các khu đô thị, khu dân cư, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh cho thấy nhà dân tự xây vẫn tiếp tục có tỷ trọng lớn trong tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn từ nay đến 2030. Tuy nhiên, tỷ trọng sẽ có xu hướng giảm vào giai đoạn 2026-2030.

Tỷ trọng nhà ở thương mại sẽ ngày càng tăng, nhằm đảm bảo phát triển đồng

bộ theo các dự án nhà ở. Đồng thời, nhà ở chung cư và cao tầng sẽ dần trở thành một điểm nhấn tại các khu vực đô thị với mật độ dân số ngày càng cao.

Qua dữ liệu thống kê, và khảo sát của UBND các huyện, thị và thành phố, trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế xã hội theo Quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng các cấp, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến đến năm 2030 với tổng diện tích sàn nhà ở hoàn thành mới là 22.013.152 m<sup>2</sup> sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 120m<sup>2</sup> sàn):

- Giai đoạn 2021-2025: Diện tích nhà ở khoảng 9.191.850 m<sup>2</sup> sàn tương đương với 76.599 căn;

- Giai đoạn 2026-2030: Diện tích nhà ở khoảng 12.821.302 m<sup>2</sup> sàn tương đương với 106.844 căn.

**Bảng 48. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên địa bàn tỉnh**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	3.254.006	27.117	5.308.237	44.235
2	Thành phố Cam Ranh	1.127.769	9.398	1.251.374	10.428
3	Thị xã Ninh Hòa	1.668.968	13.908	2.755.332	22.961
4	Huyện Cam Lâm	1.820.506	15.171	1.764.978	14.708
5	Huyện Vạn Ninh	218.205	1.818	130.432	1.087
6	Huyện Khánh Vĩnh	398.038	3.317	671.392	5.595
7	Huyện Diên Khánh	406.326	3.386	380.502	3.171
8	Huyện Khánh Sơn	298.032	2.484	559.055	4.659
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.191.850</b>	<b>76.599</b>	<b>12.821.302</b>	<b>106.844</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

#### 4.4.6. Về chất lượng nhà ở

Phấn đấu đến năm 2025 và năm 2030, giữ vững tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

#### 4.4.7. Về nhà ở chung cư

Tỉnh Khánh Hòa hiện tại có thành phố Nha Trang là đô thị loại I, thành phố Cam Ranh là đô thị loại III, thị xã Ninh Hòa và huyện Diên Khánh đạt đô thị loại IV. Dự kiến đến năm 2025, thành phố Cam Ranh cơ bản đạt một số tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị loại II; thị xã Ninh Hòa là đô thị loại IV, tiếp tục phấn đấu nâng cấp chất lượng đô thị, đạt một số tiêu chí của đô thị loại III; thành lập thị xã Diên Khánh là đô thị loại IV; huyện Vạn Ninh đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV thuộc tỉnh Khánh Hòa. Đến năm 2030, Khánh Hòa dự kiến sẽ có hai đô thị loại I là thành phố Nha Trang và huyện Cam Lâm (đến năm 2029 là thành phố); thành phố Cam Ranh hoàn thành tiêu chí đô thị loại II; thị xã Ninh Hòa hoàn thiện tiêu chí đô thị loại III; thị xã Diên Khánh vẫn là đô thị loại IV; thành lập thị xã Vạn Ninh là đô thị loại IV và các phường nội thị<sup>37</sup>.

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 “*Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.*”. Do vậy, trong giai đoạn từ đây đến năm 2030, việc phát triển nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thực hiện theo tình hình thực tế của địa phương và đúng theo quy định hiện hành.

Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

- Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về nhà ở nhằm đảm bảo tính mạng, tài sản, nâng cao chất lượng sống của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư, hướng tới phát triển đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

- Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Về quản lý, vận hành nhà chung cư:

---

<sup>37</sup> Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Đảm bảo duy trì chất lượng của tòa nhà thông qua quản lý, bảo trì, vận hành nhà chung cư thường xuyên, định kỳ, đúng quy trình kỹ thuật.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

- Đảm bảo cân bằng lợi ích và đồng thuận của các bên về quyền sở hữu, sử dụng, khai thác các phần diện tích trong chung cư, giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư gắn với hoạt động của địa phương.

#### **4.5. Nhu cầu vốn đầy tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030**

##### **4.5.1. Nhu cầu về vốn đầu tư**

- 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 xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 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 2022, tỉnh Khánh Hòa có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3. Suất vốn đầu tư dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng công trình trung bình của tỉnh Khánh Hòa được công bố hàng năm trong giai đoạn 2021-2023 là 112%.

**Bảng 49. Suất vốn đầu tư**

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng 2022 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	9,811	Theo Quyết định 510/2023/QĐ-BXD, Quyết định 62/2023/QĐ-BXD và dự báo ĐTMN
2	Nhà ở xã hội		
2.1	<i>Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	5,698	
2.2	<i>Cán bộ, công chức, viên chức</i>	7,178	
2.3	<i>Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị</i>	7,178	
2.4	<i>Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu</i>	7,178	
2.5	<i>Sinh viên</i>	6,378	
2.6	<i>Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang</i>	7,178	
2.7	<i>Công nhân</i>	6,378	
3	Công vụ	7,178	
4	Nhà ở tái định cư	8,924	
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8,924	

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 70% nhà ở; 20% nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 15 - 20 tầng có 2 tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 50% là nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng có 1 tầng hầm; 50% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; trong đó: Dự kiến suất vốn nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú; nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN tính cho nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng không có tầng hầm. Suất vốn nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn là nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung

chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính bằng với suất vốn nhà ở xã hội.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính bằng với suất vốn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

**Bảng 50. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh**

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030 (m <sup>2</sup> )	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	5.996.171	10.589.216	58.829,94	103.893,45
2	Nhà ở xã hội	1.783.289	2.326.764	12.726,47	16.655,29
2.1	Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	30.750	0	175,20	0,00
2.2	Cán bộ, công chức, viên chức	49.800	57.132	357,46	410,09
2.3	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	1.635.667	2.114.400	11.740,83	15.177,18
2.4	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	0	60.000		430,68
2.5	Sinh viên	3.180	6.480	20,28	41,33
2.6	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	31.494	37.440	226,06	268,74
2.7	Công nhân	32.398	51.312	206,64	327,27
3	Công vụ	1.800		12,92	0,00
4	Nhà ở tái định cư	126.000	153.000	1.124,45	1.365,40
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	9.191.850	12.821.302	82.029,85	114.419,78
	<b>Tổng cộng</b>	<b>17.099.110</b>	<b>25.890.282</b>	<b>154.723,63</b>	<b>236.333,92</b>

Nguồn: ĐTMN dự báo

#### **4.5.2. Cơ cấu nguồn vốn**

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

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;

- Vốn đền bù giải tỏa, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư bỏ ra thực hiện (được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị do chủ đầu tư nộp nhằm thực hiện giải phóng mặt bằng trong các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng các khu tái định cư, xây dựng nhà ở xã hội (để sau đó, thực hiện đấu thầu dự án... theo đúng quy định của pháp luật về đấu thầu);

- Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ;

- Nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước giao đất, hộ gia đình bỏ vốn xây dựng nhà ở và kết hợp với mô hình bố trí tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án bằng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Nhà ở công vụ; học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, học sinh trường dân tộc nội trú sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh;

- Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng sẽ do các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

**Bảng 51. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2025**

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
			Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	9,811		58.829,94	58.829,94
2	Nhà ở xã hội		24,60	12.701,87	12.726,47
2.1	<i>Người có công với cách mạng</i>				0,00
2.2	<i>Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	5,698	24,60	150,60	175,20
2.3	<i>Cán bộ, công chức, viên chức</i>	7,178		357,46	357,46
2.4	<i>Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị</i>	7,178		11.740,83	11.740,83
2.5	<i>Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu</i>	7,178			
2.6	<i>Sinh viên</i>	6,378		20,28	20,28
2.7	<i>Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang</i>	7,178		226,06	226,06
2.8	<i>Công nhân</i>	6,378		206,64	206,64
3	Nhà ở công vụ	7,178	12,92		12,92
4	Nhà tái định cư	8,924		1.124,45	1.124,45
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8,924		82.029,85	82.029,85
<b>Tổng cộng = 1+2+3+4+5</b>			<b>37,52</b>	<b>154.686,11</b>	<b>154.723,63</b>

Nguồn: ĐTMN dự báo

**Bảng 52. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030**

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
			Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	9,811		103.893,45	103.893,45
2	Nhà ở xã hội		51,63	16.605,60	16.657,23
2.1	<i>Người có công với cách mạng</i>			-	0,00
2.2	<i>Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	5,698		-	0,00
2.3	<i>Cán bộ, công chức, viên chức</i>	7,178		410,09	410,09
2.4	<i>Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị</i>	7,178		15.179,12	15.179,12
2.5	<i>Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu</i>	7,178	51,63	379,05	430,68
2.6	<i>Sinh viên</i>	6,378		41,33	41,33
2.7	<i>Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang</i>	7,178		268,74	268,74
2.8	<i>Công nhân</i>	6,378		327,27	327,27
3	Nhà ở công vụ	7,178			0,00
4	Nhà tái định cư	8,924		1.365,40	1.365,40
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8,924		114.417,38	114.417,38
<b>Tổng cộng = 1+2+3+4+5</b>			<b>51,63</b>	<b>236.281,83</b>	<b>236.333,46</b>

Nguồn: ĐTMN dự báo

Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến triển khai thực hiện xây dựng nhà chung cư hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu với tổng mức đầu tư toàn dự án khoảng 802 tỷ đồng, trong đó, nhu cầu vốn để dựng nhà ở là 430,68 tỷ đồng (dự kiến nguồn ngân sách tỉnh là 51,63 tỷ đồng, còn lại là nguồn vốn hợp pháp khác).

#### **4.6. Dự báo quỹ đất để đầy tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030**

Công thức xác định diện tích đất tăng thêm của các loại nhà ở:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times Q \times P) \text{ (Đơn vị tính: ha)}$$

- Trong đó:

+  $S_D$  là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở;

+  $S_{TT}$  là diện tích sàn nhà ở tăng thêm;

+ Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ  $m^2$  sang ha;

+ H: hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại trung bình là 2-4 do dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề; nhà ở công vụ là 1-2; nhà ở xã hội là 5-7; Nhà ở tái định cư và nhà ở hộ gia đình cá nhân tự xây dựng là 2-5);

+ Q: Mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh với  $Q=30\%$ ;

+ P: Hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh với  $P=40\%$ .

- Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn.

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn.

**Bảng 53. Dự báo nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở đến năm 2025 và giai đoạn 2026 – 2030**

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030	Diện tích đất dự kiến toàn tỉnh (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Nhà ở thương mại	5.996.171	10.589.216	1.665,60	2.941,45
2	Nhà ở xã hội	1.783.289	2.326.764	227,24	337,87
2.1	<i>Người có công với cách mạng</i>			-	-
2.2	<i>Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	30.750	-	4,27	-
2.3	<i>Cán bộ, công chức, viên chức</i>	49.800	57.132	6,92	7,94
2.4	<i>Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị</i>	1.635.667	2.114.400	206,74	314,11
2.5	<i>Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu</i>	-	60.000	-	2,59
2.6	<i>Sinh viên</i>	3.180	6.480	0,44	0,90
2.7	<i>Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang</i>	31.494	37.440	4,37	5,20
2.8	<i>Công nhân</i>	32.398	51.312	4,50	7,13
3	Công vụ	1.800	-	0,50	-
4	Nhà ở tái định cư	126.000	153.000	17,50	21,25
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	9.191.850	12.821.302	1.276,65	1.780,74
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>17.099.110</b>	<b>25.890.282</b>	<b>3.187,49</b>	<b>5.081,31</b>

*Nguồn: ĐTMN dự báo*

Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu về đất ở khoảng 3.187,49 ha. Trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 1.665,60 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 227,24 ha; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,50 ha; quỹ đất khoảng 1.276,65 ha dành cho phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng; còn lại khoảng 17,50 ha là đất xây dựng nhà ở tái định cư.

Dự báo giai đoạn 2026 – 2030: Nhu cầu về đất ở khoảng 5.081,31 ha. Trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.941,45 ha; quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 337,87 ha; không dành quỹ đất phát triển nhà ở công vụ do không có dự án phát sinh; khoảng 1.780,74 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng; dành khoảng 21,25 ha đất xây dựng nhà ở tái định cư.

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025 là khoảng 3.187,49 ha và giai đoạn 2026-2030 là khoảng 5.081,31 ha.

## **5. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể**

### **5.1. Quan điểm**

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

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 môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho người dân đặc biệt tại khu vực đô thị, phấn đấu phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

Chương trình phát triển nhà ở góp phần đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân, góp phần tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu lao động, thúc đẩy thị trường bất động sản của tỉnh phát triển ổn định, lành mạnh.

Từng bước giải quyết về nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, kết hợp với chỉnh trang đô thị và phát triển các khu nhà ở xã hội.

Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở cao tầng, với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng.

Chú trọng phát triển nhà ở đô thị dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững của tỉnh Khánh Hòa.

Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển nhà ở, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển nhà ở, kiến nghị Trung ương điều chỉnh chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn các địa phương và kiến nghị UBND tỉnh điều chỉnh các chương trình, chiến lược có liên quan cho phù hợp với xu hướng phát triển thực tế.

## **5.2. Mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể:**

### **- Giai đoạn 2021 – 2025:**

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 27,68 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 28,53 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 26,10 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 44.636.790 m<sup>2</sup> (diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 17.099.110 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 194.051 căn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 1.783.289 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 44.881 căn;
- Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 5.996.171 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 70.441 căn;
- Nhà ở công vụ: Diện tích nhà ở khoảng 1.800 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 30 căn;
- Nhà ở tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 126.000 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 2.100 căn;
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 9.191.850 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 76.599 căn;
- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không phát sinh thêm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

**- Giai đoạn 2026 – 2030:**

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 33,31 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 32,65 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 28,18 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người bằng với mục tiêu của chiến lược nhà ở quốc gia.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 70.467.072 m<sup>2</sup> sàn (diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 25.830.282 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 282.722 căn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 2.266.764 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 48.749 căn;
- Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 10.589.216 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 124.579 căn;
- Nhà ở tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 153.000 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 2.550 căn;
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 12.821.302 m<sup>2</sup> sàn, tương đương với 106.844 căn;
- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không phát sinh thêm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

## Chương IV

### GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

#### 1. Các giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực thường xuyên xảy ra thiên tai

##### a) Tại khu vực nông thôn

Tại khu vực nông thôn, người dân xây dựng nhà ở chủ yếu theo hướng tự phát, chưa đảm bảo theo quy hoạch và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vì vậy gặp khó khăn trong quá trình ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu, gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của người dân. Để đảm bảo nhà ở tại khu vực này có khả năng thích ứng với thiên tai, cần tập trung thực hiện các giải pháp cụ thể sau:

- Đẩy mạnh công tác quy hoạch và xây dựng phát triển nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch nông thôn mới. Đồng thời, bảo đảm phát triển nhà ở nông thôn thích ứng được biến đổi khí hậu, phối hợp lồng ghép với các chương trình hỗ trợ về nhà ở phòng, chống thiên tai (Chương trình hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 28/08/2014 của Thủ tướng Chính phủ, Chương trình hỗ trợ nhà ở theo dự án do Quỹ Khí hậu xanh GCF tài trợ,...);

- Đối với khu vực có bão: chính quyền địa phương kết hợp với cộng đồng, các tổ chức hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở kiên cố để phòng, tránh bão;

- Đối với khu vực có lũ lớn, mức ngập sâu nhưng thời gian ngập ngắn: phổ biến, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở chắc chắn có sàn ở cao hơn mức ngập lụt, làm gác lửng trong nhà để kịp thời di chuyển người lên ở trong thời gian bị ngập;

- Xây dựng các công trình công cộng như trụ sở, các cơ sở y tế, giáo dục, văn hóa... kết hợp chức năng phòng, chống lũ, lụt để di dời các hộ dân đến ở trong thời gian có lũ, lụt;

- Xây dựng nhà cộng đồng tại các cụm dân cư, thôn, bản để di dời các hộ dân đến ở trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai xảy ra.

##### b, Khu vực miền núi

- \* Đối với nhà ở vùng thung lũng: đặc điểm của khu vực này là hay bị ảnh hưởng của bão lũ, kèm theo ngập lụt dài ngày do nước từ thượng nguồn đổ về. Vì vậy, giải pháp xây dựng nhà ở dựa trên nguyên tắc chú trọng đến khả năng chống lũ và gió bão, cụ thể:

- Quy hoạch: lựa chọn địa điểm trên cao, cách xa các con suối, sông để xây dựng nhà ở; hướng nhà bố trí xuôi theo hướng thoát nước lũ;

- Kiến trúc: nhà sàn thường để trống tầng 1, giảm thiểu tối đa khả năng cản dòng nước lũ; xây nhà hạn chế sự mái dài, cửa sổ mở rộng nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà (các thiết kế này có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt trong cách sử dụng, cách phát triển không gian);

- Kết cấu: Kết cấu theo tiêu chí 3 cứng, gia cố vững từ móng, thân đến mái; bên cạnh đó nên bố trí gác lửng và cửa sổ thoát mái đối với những nơi có mức lũ, lụt hàng năm cao. Dùng bao đất, cát chấn che nền nhà. Chuẩn bị lương thực, nước uống đầy đủ, kho an toàn có thể thoát ra từ mái nhà khi cần thiết;

- Mô hình nhà ở: Nhà sàn truyền thống, trống tầng 1 phòng chống lũ lụt, mái nhà phụ kết nối với tầng 1 nhà chính làm sân phơi, sân cứu trợ khi có lũ lụt; nhà nửa sàn nửa trệt, tầng trệt bố trí các không gian phụ được gia cố bằng đá học tự nhiên, đảm bảo vững chắc; hệ mái sử dụng mái tôn neo chặt vào xà gồ thép, hạn chế tối đa tốc mái khi có lốc, bão.

\* Đối với nhà ở vùng giữa hoặc tại các sườn núi: khu vực này có địa hình đồi núi dốc, thường hay bị sạt lở, lũ quét, lũ ống; ngoài ra, hiện tượng giông lốc cũng gây thiệt hại tốc mái, đổ tường.

- Quy hoạch: Tránh quy hoạch nhà ở tại các điểm có nguy cơ sạt lở cao, xây nhà trên nền cứng, vững chắc, tránh bị đẩy sạt. Quy hoạch xây dựng các cụm công trình tập trung, bố trí hướng công trình theo hướng dòng chảy để giảm thiểu ảnh hưởng của gió bão, lũ lụt.

- Giải pháp kiến trúc: Hình khối công trình phù hợp với địa hình, bố trí nằm ngang theo đường đồng mức, kết hợp bố trí tường hướng dòng, hào thu thoát nước, tránh xói nước trực tiếp vào công trình (các thiết kế này phù hợp với điều kiện địa phương, có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt tổng cách sử dụng, phát triển không gian)

- Kết cấu: Tận dụng cốt nền tự nhiên, gia cố đá học, hạn chế sạt lở; phía sau công trình làm hào thu nước, tránh dòng nước xả trực tiếp vào chân công trình. Đối với khu vực nền đất yếu, dễ sạt lở, phải gia cố móng, móng nhà được bố trí ở độ sâu khác nhau hoặc bố trí ở đầu dốc hoặc giữa dốc và chân dốc theo yêu cầu ổn định.

- Mô hình nhà ở: nhà trệt 1 tầng với cốt nền được tôn cao, bao quanh nhà là tường đá học kiên cố, hạn chế sạt lở.

#### d, Tại khu vực ven biển

- Quy hoạch: tổ chức quy hoạch phân vùng và phân khu lại chức năng tổng thể nhà ở tại các khu vực này, nhằm quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư ven biển theo mô hình Làng chống bão; điều chỉnh và phát triển lại hệ thống mạng lưới giao thông hợp lý và thuận lợi hơn; bố trí lệch hay xen kẽ các khối nhà trong khu dân cư, cũng như tổ chức mạng lưới các trục đường giao thông ngoằn ngoèo, đan chéo và không thẳng góc sẽ làm suy giảm luồng gió;

- Kiến trúc: Xây nhà hạn chế đua dài vữa mái và hạn chế cửa sổ mở rộng nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà;

- Kết cấu: xây dựng đầy đủ hệ kết cấu: móng, giằng móng, cột, dầm tường, giằng đầu tường, khung hiện... và khung mái;

- Mô hình nhà ở: Chiều cao chỉ nên 1 tầng; mái lợp tấm hợp kim loại hai dốc (có thể là mái tôn; xà gồ thép) bịt kín để chống gió thổi tốc mái. Nhà đặt theo chiều dọc sống mái (theo chiều gió bão hay thổi ở khu vực), neo hệ mái lợp tôn và mái hiên vào hệ khung để đảm bảo an toàn chống bão.

**2. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý, cải cách thủ tục hành chính** (nhóm giải pháp về hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở; nhóm giải pháp cải cách thủ tục hành chính)

- Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có thể đảm bảo đáp ứng được;

- Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân. Thiết lập danh mục ưu tiên giai đoạn 2021-2030 của dự án đầu tư hạ tầng cùng dự kiến quỹ đất gắn liền trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố nhằm công khai kêu gọi đầu tư;

- Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến chấp thuận thủ tục đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị thị và khu dân cư trên địa bàn;

- Đơn giản hóa, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục trong cấp phép xây dựng nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà

ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa đơn vị liên quan trong rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép và trái phép;

- Ứng dụng công nghệ thông tin trong việc xử lý các thủ tục hành chính, thực hiện nâng các thủ tục hành chính lên cấp độ 3 và 4, đảm bảo thuận tiện rút ngắn thời gian, chi phí cơ hội và các chi phí hữu hình khác trong quá trình triển khai thực hiện.

**3. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội** (nhóm giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách 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. 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 và ngoài hàng rào từ nguồn ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

- 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 xã hội, nhà ở thương mại, nhà chung cư 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....

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

Thực hiện chính sách hỗ trợ về 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 để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở đơn sơ, khó khăn về nhà ở, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

*d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thị*

Đối với 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 bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở.

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

**4. Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc và quản lý phát triển đô thị**  
(nhóm giải pháp về quy hoạch kiến trúc)

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu;

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ;

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ chế tạo quỹ đất sạch; kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả;

- Các dự án phát triển nhà ở thương mại bố trí nhà ở xã hội theo đúng quy định tại 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 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, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Công văn số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Đối với các quỹ đất có chức năng nhóm nhà ở tại các quy hoạch có liên quan, dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới sẽ ưu tiên bố trí nhà ở xã hội theo nhu cầu tại Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm và hằng năm được phê duyệt.

- 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 phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh...), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp, khu kinh tế (thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh) 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, khu kinh tế 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;

- 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.

**5. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu** (nhóm giải pháp về khoa học, công nghệ)

Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

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

Đẩy mạnh công tác nghiên cứu cơ bản, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

## **6. Nhóm giải pháp về nguồn vốn, tài chính, tín dụng phát triển nhà ở (nhóm giải pháp về chính sách tài chính-tín dụng và thuế)**

- Bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước để hỗ trợ phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách theo các Chương trình mục tiêu quốc gia;

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở từ các doanh nghiệp; nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương; cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác; nhằm tạo lập hệ thống tài chính phát triển nhà ở vận hành ổn định, lâu dài, giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước;

- Huy động nguồn tài trợ từ nước ngoài thông qua cơ chế huy động tài chính quốc tế: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở, tạo điều kiện cho nhà đầu tư quốc tế tham gia phát triển nhà ở xã hội;

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

## **7. Nhóm giải pháp về đất đai (nhóm giải pháp về chính sách đất đai)**

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch 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;

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế 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 hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

## 8. Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng

Lập bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, tổ chức quy hoạch hệ thống công trình ngầm đô thị để làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng (bao gồm hệ thống cấp, thoát nước, cấp viễn thông,...)

Các hạng mục đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng phải ước tính được những nội dung như thời hạn sử dụng, khối lượng những hạng mục phục vụ nhân dân, dự tính phát sinh trong quá trình phát triển cư dân từ ít nhất 5 năm trở lên, đồng thời có phương án duy tu, sửa chữa và bảo trì.

## 9. Nhóm giải pháp khác

### a) *Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án*

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư đảm bảo chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành;

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư; khuyến khích thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Bổ sung quy định về tiêu chí, tiêu chuẩn, điều kiện cần đáp ứng đối với nhà đầu tư trong hồ sơ mời thầu.

- Rà soát danh mục dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là các dự án chậm tiến độ, đánh giá nguyên nhân chậm tiến độ để có phương án xử lý phù hợp nhằm tháo gỡ vướng mắc khó khăn cho nhà đầu tư đặc biệt là các vướng mắc về thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tốc độ triển khai dự án, tạo nguồn cung cho thị trường. Đồng thời tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Xử lý nghiêm các trường hợp chủ đầu tư chây ì, cố ý kéo dài tiến độ thực hiện, có dấu hiệu mua bán dự án không đảm bảo theo quy định của pháp luật.

b) *Giải pháp phát triển thị trường bất động sản nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở (nhóm giải pháp về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở)*

- Khuyến khích các giao dịch bất động sản thông qua các sản phẩm giao dịch nhằm tăng tính công khai, minh bạch của thị trường, góp phần bảo vệ quyền lợi của

người dân; đồng thời tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, trong đó có giao dịch kinh doanh nhà ở;

- Tăng cường công tác quản lý các hoạt động môi giới bất động sản nhà ở theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp của các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa trong đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); khuyến khích các cá nhân hành nghề thực hiện đăng ký và tham gia hoạt động kinh doanh theo tổ chức, doanh nghiệp, hội, hiệp hội để thuận tiện trong quá trình quản lý, trao đổi, chia sẻ, cung cấp thông tin thường xuyên, liên tục và có hệ thống;

- Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản;

- Theo dõi chặt chẽ, kịp thời nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến giao dịch bất động sản và thực hiện các biện pháp xử lý để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn;

- Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở như nhóm người lao động nhập cư được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép.

- Tổ chức triển khai thực hiện cơ chế, chính sách được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (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 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, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Công văn số 333/CP-CN ngày 13/7/2023 của Chính phủ về việc đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ).

*c) Giải pháp tuyên truyền, vận động*

Tuyên truyền, vận động các chủ đầu tư xây dựng nhà ở chấp hành tốt quy định của pháp luật và của địa phương trong đầu tư xây dựng; từng bước thay đổi tập quán sở hữu nhà ở riêng lẻ sang nhà ở căn hộ chung cư (nhất là ở khu vực đô thị) để phù hợp với điều kiện thu nhập và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các doanh nghiệp sử dụng lao động tại Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp hỗ trợ nhà ở cho công nhân, người lao động theo quy định hiện hành.

Thông tin, phổ biến về nguồn vốn tín dụng cho vay đầu tư nhà ở để các tổ chức, cá nhân, nhân dân được biết để tiếp cận nguồn vốn này cho việc đầu tư nhà ở.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hướng tới mục tiêu chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép; vận động các tầng lớp dân cư sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh, hiện đại.

Tại các khu đô thị từ loại III trở lên, khuyến khích, vận động người dân thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức nhà ở riêng lẻ sang căn hộ chung cư; chuyển từ tái định cư bằng đất sang tái định cư bằng căn hộ chung cư; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong cải tạo, xây dựng nhà ở.

Giới thiệu một số mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở tại các khu vực nông thôn.

Quan tâm đến đời sống của các hộ dân thuộc diện phải chuyển nơi ở mới, đặc biệt các hộ dân sinh sống trong các khu vực có chất lượng sống thấp hoặc các hộ nằm trong khu vực cần giải phóng mặt bằng; nâng cao chất lượng nhà ở tái định cư.

## **Chương V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Trách nhiệm của UBND tỉnh**

- Sau khi Điều chỉnh Chương trình phê duyệt, UBND tỉnh Khánh Hòa công bố trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và yêu cầu Sở Xây dựng đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng; đồng thời gửi Chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

- Chỉ đạo Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh và các Sở, ngành, địa phương thực hiện nghiêm chỉnh Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030;

- Xây dựng và 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 trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương.

- Quy hoạch, bố trí diện tích đất để phát triển đối với từng loại nhà theo quy định của Luật nhà ở và Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

- Chỉ đạo công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và của Sở Xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định tại Khoản 5 Điều 19 của Luật Nhà ở, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

- Thực hiện bố trí vốn từ ngân sách của địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn;

- Sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật nhà ở thuộc thẩm quyền ban hành cho phù hợp với Luật Nhà ở; tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền các văn bản pháp luật về nhà ở và vận động các tổ chức, cá nhân trên địa bàn chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở;

- Định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình triển khai Luật Nhà ở và Nghị định này trên địa bàn.

#### **2. Trách nhiệm của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa và Sở Xây dựng**

- Chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các chương trình phát triển nhà ở, các chủ trương, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản tại các Sở, ngành và địa phương;

- Tham gia góp ý các chính sách lớn, quan trọng liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hằng năm trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Chủ trì, tham mưu cho UBND tỉnh rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp. Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đề 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);

- 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 phát triển nhà ở trình HĐND tỉnh, UBND tỉnh và 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;

- Chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương liên quan, tham mưu xây dựng Đề án phát triển nhà ở xã hội, Đề án phát triển nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh nhằm cụ thể hóa các nội dung triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách, đề án của Trung ương, Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương, tổ chức có liên quan xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ; Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 25/8/2023;

- Hướng dẫn triển khai các quy định về phát triển và quản lý nhà ở; các chính sách hỗ trợ nhà ở; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở.

- Đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng tải công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

### **3. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan**

#### **3.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các Sở, ngành, cơ quan và đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất UBND tỉnh cân đối, bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn kinh phí từ các Chương trình, dự án, đề án lồng ghép trong kế hoạch thực hiện hàng năm để hỗ trợ trong việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các dự án nhà ở theo quy định;

- Nghiên cứu chính sách xã hội hoá đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án;

- Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo quy định;

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành địa phương tổ chức quản lý, kiểm tra và theo dõi, đôn đốc các Chủ đầu tư triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đối với các dự án do Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu; đề xuất UBND tỉnh phương án xử lý đối với trường hợp chậm tiến độ, chây ì trong triển khai thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan. Đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát xây dựng Danh mục các dự án kêu gọi vốn đầu tư ngoài ngân sách tỉnh bao gồm cả dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh phục vụ cho công tác xúc tiến, mời gọi đầu tư;

- Tổng hợp, đề xuất, công khai danh mục các dự án đầu tư về phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo kế hoạch hàng năm;

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 07 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

#### **3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Hướng dẫn các thủ tục giao đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở hàng năm, trong từng giai đoạn theo quy định;

- Tham mưu UBND tỉnh xây dựng các cơ chế, chính sách về đất đai để tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, định kỳ hằng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 06 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

### **3.3. Sở Tài chính**

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh cân đối, bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư công, phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

### **3.4. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội**

- Chủ trì, phối hợp các Sở, ban ngành có liên quan, UBND cấp huyện rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ gia đình người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt;

- 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.

### **3.5. 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.

### **3.6. Trách nhiệm của Sở Nội vụ:**

- Thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở, đảm bảo đủ điều kiện kết hợp với tinh giản biên chế và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng cung cấp số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh.

### **3.7. Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong**

- Tổ chức quản lý, kiểm tra và theo dõi, đôn đốc các Chủ đầu tư triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị trong Khu kinh tế; đề xuất UBND tỉnh phương án xử lý đối với trường hợp chậm tiến độ, chây ỳ trong triển khai thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan. Đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát xây dựng Danh mục các dự án kêu gọi vốn đầu tư ngoài ngân sách tỉnh bao gồm cả dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh phục vụ cho công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư

- Thực hiện rà soát nhu cầu nhà ở của công nhân, người lao động, quỹ đất tại các Khu công nghiệp, khu kinh tế để kêu gọi, thu hút đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp theo lộ trình, phù hợp với Chương trình, kế hoạch đã được duyệt.

### **3.8. Cục Thuế tỉnh**

- Thực hiện công tác quản lý thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước thuộc phạm vi nhiệm vụ của ngành thuế trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan đến việc miễn, giảm thuế đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư phát triển nhà ở theo quy định;

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 08 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

### **3.9. Ngân hàng nhà nước và các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh**

#### **a) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Khánh Hòa**

Chỉ đạo các Chi nhánh Ngân hàng thương mại trên địa bàn cân đối nguồn vốn, kịp thời đáp ứng các nhu cầu vốn vay để đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo quy định. Thực hiện thanh tra, giám sát việc cho vay chính sách phát triển nhà ở theo quy định.

#### **b) Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Khánh Hòa**

- Thực hiện xây dựng kế hoạch sử dụng vốn và kế hoạch cấp bù chênh lệch lãi suất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

- Hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, thủ tục vay vốn theo quy định đảm bảo đơn giản, rõ ràng, dễ thực hiện; thực hiện cho vay, thu hồi nợ vay và xử lý rủi ro theo quy định hiện hành;

- Chỉ đạo các phòng giao dịch phối hợp với chính quyền địa phương và các hội, đoàn thể nhận ủy thác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn quy trình và các thủ tục cho vay đối với Chương trình chính sách ưu đãi;

- Tổng hợp báo cáo gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Khánh Hòa, các Sở ngành liên quan để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

#### c) Các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Tăng cường quảng bá thông tin về các sản phẩm cho vay nhà ở; cải tiến, đổi mới quy trình cho vay theo hướng đơn giản hóa thủ tục nhằm tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận nguồn vốn để đầu tư các loại hình nhà ở theo kế hoạch, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

#### d) Quỹ đầu tư phát triển tỉnh

- Quản lý quỹ nhà ở; xây dựng kế hoạch huy động vốn, cho vay phát triển nhà ở phù hợp với mục tiêu của Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt;

- Tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện các cơ chế, chính sách về tín dụng cho vay đầu tư xây dựng cho các loại hình nhà ở theo quy định, định kỳ hàng năm báo cáo UBND tỉnh và Hội đồng quản lý quỹ.

### **4. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố**

- Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của địa phương, tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ quỹ đất phát triển các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; tổ chức công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện; công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất;

- Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu;

- Rà soát và lựa chọn quỹ đất phù hợp với các quy hoạch liên quan để giới thiệu địa điểm thực hiện các dự án phát triển nhà ở, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh;

- Tổ chức cấp phép xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo phân cấp, đồng thời thực hiện và phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở sau cấp phép, xử lý các trường hợp xây dựng nhà ở trái phép, không phép theo thẩm quyền và quy định của pháp luật;

- Thực hiện quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành; tổng hợp số liệu về tình hình xây dựng nhà ở khu vực nông thôn do UBND cấp xã báo cáo;

- Chủ động rà soát, có phương án bố trí nguồn lực và kêu gọi nguồn vốn xã hội hóa để hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội xây mới, sửa chữa;

- Nghiên cứu, thực hiện giải pháp được nêu trong Kế hoạch này cho phù hợp với đặc thù của địa phương;

- Hàng năm, tổ chức sơ kết, tổng kết thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn; báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

## **5. Trách nhiệm của các chủ đầu tư**

- Đầu tư xây dựng các dự án tuân thủ theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ 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 định kỳ đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo các quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đấu thầu và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện dự án định kỳ 6 tháng một lần và kết thúc dự án cho UBND cấp huyện và Sở Xây dựng.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc, các đơn vị có báo cáo đề xuất cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định.

**PHỤ LỤC I****VỊ TRÍ, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, SỐ LƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

(Danh mục tại Phụ lục I, II và III (được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất và nguồn tổng hợp của đơn vị tư vấn) để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 và hàng năm. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và các luật khác có liên quan...)

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>Thành phố Nha Trang</b>					
1	Khu dân cư đô thị sinh thái Phú Quý (Khu đô thị biển An Viên)	Phường Vĩnh Trường	71,46	2.000.880	1.400,00
2	Khu đô thị mới Lê Hồng Phong - (Khu I)	Phường Phước Hải, phường Phước Long	40,92	300.662	450,00
3	Khu đô thị mới Lê Hồng Phong - (Khu II)	Phường Phước Hải	66,84	661.177	850,00
4	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hải	14,00	13.887,00	236,97
5	Khu dân cư Cồn Tân Lập	Phường Xương Huân	7,93	186.685,9	2.718,90
6	Khu đô thị VCN - Phước Long I	Phường Phước Long	17,54	572.034,83	200,00
7	Khu đô thị VCN - Phước Long II	Phường Phước Long	13,81	72.456,00	200,00
8	Khu đô thị mới Phúc Khánh 1	Xã Vĩnh Trung	12,60	-	170,00
9	Khu đô thị mới Phúc Khánh 2	Xã Vĩnh Trung, xã Diên An	49,10	-	600,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
10	Khu dân cư Đất mới Phước Điền	Xã Phước Đồng	4,61	-	120,00
11	Khu dân cư Phước Long Vĩnh Trường	Phường Phước Long, Phường Vĩnh Trường	9,05	404.240	250,00
12	Khu trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 1)	Phường Phước Hòa, phường Phước Hải, phường Phước Long, phường Vĩnh Nguyên	61,10	988.655	678,00
13	Khu đô thị cao cấp Diamond Bay	Xã Phước Đồng	80,00	553.001,57	1.500,00
14	Trung Tâm Thương Mại - Khu Nhà ở Liên Kế Phước Lợi	Xã Phước Đồng	6,01	78.042	130,50
15	Khu dân cư Tây Nam Hòn Nghê (CSHT)	DH2, QHCTXD Tây Nam Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc	9,00	252.000,0	-
16	Khu Dân Cư N.V.T	Xã Vĩnh Trung	19,10	216.458	83,00
17	Khu dân cư Hưng Thịnh	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Trung, xã Vĩnh Thạnh	29,70	-	100,00
18	Khu dân cư sinh thái Vườn Tài	Xã Vĩnh Hiệp	15,06	-	150,00
19	Khu biệt thự phức hợp Phúc Sơn	Phân khu 2, 2A và 3, Khu trung tâm đô thị thương mại - tài chính - du lịch Nha Trang	63,00	983.563,56	4.500,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
20	Khu đô thị sinh thái bán đảo Thanh Phong (Chứng nhận điều chỉnh lần 2)	Phường Phước Long	84,6967	751.496,43	395,60
21	Khu đô thị sinh thái VCN (chưa bao gồm tuyến đường Vành Đai 3)	Xã Vĩnh Thái	67,49	634.380,1	500,00
22	Khu đô thị Mipeco Nha Trang <sup>38</sup>	Phường Vĩnh Nguyên	15,99	409.421,59	2.199,8
23	Khu biệt thự Nha Trang - Seapark	Phường Phước Đồng	7,70	24.876	164,40
24	Khu đô thị An Bình Tân	Phường Phước Long	72,80	940.390	1.229,00
25	Khu nhà ở cao cấp Hoàng Phú	Phường Vĩnh Hòa	11,60	93.167	217,15
26	Tổ hợp chung cư và văn phòng cho thuê HUD – HUD Building	4 Nguyễn Thiện Thuật, phường Tân Lập	0,38	49.778	745,00
27	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung	Xã Vĩnh Hiệp – Xã Vĩnh Ngọc	36,85	56.808	2.146,00
28	Khu đô thị VCN Phước Hải	Phường Phước Hải	29,09	221.437,14	491,00
29	Chung cư 25 - 26 Nguyễn Đình Chiểu (Chung cư Napoleon Castle I)	25-26 Nguyễn Đình Chiểu – phường Vĩnh Phước	0,29	90.000	171,00
30	Khu nhà ở gia đình Quân đội K98-NT	Phường Phước Hòa	3,99	93.751	637,50
31	Khu nhà ở Biệt thự Incomex Sài Gòn	Phía Tây KDC Đường Đệ	32,10	123.278,76	170,00

<sup>38</sup> Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 07/11/2023

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
32	Khu đô thị Hoàng Long	Phường Phước Long	25,74	388.780,78	674,40
33	Khu đô thị mới Phước Long	Phường Phước Long	48,20	350.311	662,00
34	Khu đô thị Mỹ Gia	Xã Vĩnh Thái	181,97	1.960.184	807,35
35	Khu dân cư phía Tây Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	43,80	359.856	280,00
36	Làng biệt thự sinh thái Giáng Hương	Xã Vĩnh Thái	15,00	20.000	102,00
37	Khu dân cư Phú Nông	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Ngọc	2,24	27.000	30,00
38	Khu dân cư Nam Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hải	32,88	341.140	1.064,94
39	Khu biệt thự Đường Đệ và Đường Đệ mở rộng	Phường Vĩnh Hòa	2,80	29.400	18,00
40	Khu dân cư Hồ Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	12,00	29.272,93	68,00
41	Khu biệt thự cao cấp Ocean View Nha Trang	Phường Vĩnh Trường	7,29	57.355	209,00
42	Khu nhà ở Phước Đồng	Xã Phước Đồng	10,60	56.662	150,00
43	Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (Khu biệt thự cao cấp Oceanview Nha Trang 2) <sup>39</sup>	Phường Vĩnh Nguyên	12,44	60.760	338,42

<sup>39</sup> Công văn 974/UBND-XDND ngày 21/01/2024 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
44	Khu biệt thự và dịch vụ du lịch Anh Nguyễn Nha Trang	Đường Trần Phú, thành phố Nha Trang	11,89	104.731	569,00
45	Dự án chỉnh trang đô thị khu vực núi Chụt và vùng phụ cận	Phường Vĩnh Nguyên, Phường Vĩnh Trường	65,67	218.765,61	460,00
46	Khu nhà ở Hòn Thị	Xã Phước Đồng	29,90	103.450	775,88
47	Trung tâm Thương mại – Nhà ở Quang Minh	40 đường 2 tháng 4, P. Vĩnh Hải	0,14	21.327,8	179,00
48	Khu nhà ở gia đình quân đội ACC-NT	Phường Lộc Thọ	5,61	19.884	995,00
49	Khu đô thị - Trung tâm thương mại Cồn Ngọc Thảo và Khu biểu diễn nghệ thuật Cồn Nhất Trí <sup>40</sup>	Phường Ngọc Hiệp	60	-	-
50	Khu đô thị Vĩnh Trung	Xã Vĩnh Trung	13,85	258.127	137,00
51	Khu vực 1 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	9,19	81.537,81	199,10
52	Khu vực 2 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	-	-	-
53	Khu đô thị Thái Thông	Xã Vĩnh Thái	31,00	275.045,92	2.034,28

<sup>40</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
54	Khu đô thị thương mại dịch vụ Phụng Hoàng	Xã Vĩnh Trung + xã Diên An	108,00	-	2.993,37
55	Khu đô thị Đồi Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	131,00	1.162.290,81	8.717,18
56	Khu đô thị ven sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	32,00	130.093,59	305,00
57	Khu biệt thự đồi sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	4,80	42.587,75	319,41
58	Khu dân cư Phúc Sinh	Xã Phước Đồng	19,79	175.585,76	1.298,66
59	Khu đô thị mới tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Trung – Vĩnh Thái	12,70	-	821,00
60	Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long	16 Phước Long, phường Phước Long	1,01	80.640	50,00
61	Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở để bán, cho thuê	31A Lê Quý Đôn, phường Tân Lập	0,39	2.898	-
62	Chung cư Tân Vĩnh Hải <sup>41</sup>	68A đường 2 tháng 4, phường Vĩnh Hải	0,74	-	340,32
63	Chung cư Hoàng Đế	4-6 Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải	0,19	-	1.000,00

<sup>41</sup> Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
64	Tổng hợp công trình hỗn hợp Khách sạn, Dịch vụ và Chung cư	25 - 26 Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải	0,77	39.492	364,60
65	Khu nhà phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Y tế - Văn phòng - Khách sạn - Nhà ở chung cư Gold Coast	Số 1 đường Trần Hưng Đạo, phường Lộc Thọ	0,73	123.741	1.412,00
66	Dự án Khu đô thị Haborizon Nha Trang	Xã Phước Đồng	24,32	-	120,00
67	Khu nhà ở Quân đội phường Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	4,00	-	392,00
68	Cao ốc 89 Trần Phú (35 tầng)	89 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên	0,25	-	53,36
69	Dự án Vinpearl Phú Quý	Phường Vĩnh Nguyên, phường Vĩnh Trường	44,63	221.665	-
70	Đầu tư phát triển đảo Hòn Tre	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	646,16	1.758.940	3.405,03
71	Khu khách sạn và Biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	30,49	-	-
72	Khu biệt thự Bãi Suốt	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	73,66	135.696	-

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
73	Vinpearl Golfand Resort & Villas	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	177,44	315.687	-
74	Khu du lịch Hòn Một	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	48,31	219.551	-
75	Khu biệt thự Vũng Ngán	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	46,01	510.911	-
76	Dự án căn hộ chung cư	16A Phước Long, P. Phước Long	0,10	-	-
77	Dự án căn hộ chung cư	Thôn Phú Bình, xã Vĩnh Thạnh	0,68	-	-
78	Căn hộ chung cư cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ - Trần Phan Tower	Xã Vĩnh Hiệp	0,94	-	-
79	Chung cư Hoàng Gia	Phường Vĩnh Nguyên	0,72	-	-
80	Khu vực Điều chỉnh mở rộng Khu vực phía Tây thành phố Nha Trang	Vĩnh Thạnh, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Trung và Vĩnh Thái	1.295	-	-
81	Khu dân cư Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên	Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên	603,8	-	-
82	Khu dân cư xã Phước Đồng	Xã Phước Đồng	2.154	-	-

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
83	Khu dân cư Bắc tỉnh lộ 3	Xã Phước Đồng – Xã Vĩnh Thái	541	-	-
84	Khu dân cư Phước Tân – Phước Hải – Phước Hòa	Phước Tân – Phước Hải – Phước Hòa	95,44	-	-
85	Khu vực dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng	Phường Vĩnh Hòa	461,18	-	-
86	Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến	Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến	220,0	-	-
87	Khu dân cư xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh	xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh	377,2	-	-
88	Khu dân cư Phía Tây đường 2/4	Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Phước	298,8	-	-
89	Khu dân cư Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa	536,08	-	-
90	Khu vực thôn Lương Hòa	Xã Vĩnh Lương	397,48	-	-
91	Khu dân cư xã Vĩnh Lương	Xã Vĩnh Lương	387,00	-	-
92	Khu dân cư Tây Nam Hòn Nghê	Xã Vĩnh Ngọc	77,0	-	-
93	Khu vực Hòn Nghê	Xã Vĩnh Ngọc	354,4	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
94	Khu vực Cảng Nha Trang và vùng phụ cận	Phường Vĩnh Nguyên, Phường Vĩnh Trường	44,35	-	-
95	Khu chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm thương mại dịch vụ	Phường Vĩnh Hòa	0,52	-	-
96	Khu tòa nhà hỗn hợp Phước Long (Khu 1A Phước Long – Kho Cảng Bình Tân)	Phường Phước Long	3,5	-	-
97	Xây dựng khu nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực ven đê hệ thống thoát lũ từ Cầu Phú Vinh về đầu Sông Tắc	Vĩnh Thái và xã Vĩnh Trung	14,37	-	-
98	Tổ hợp căn hộ du lịch, khu thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư để ở cao tầng An Viên <sup>42</sup>	Lô 1- DLA10, Khu đô thị An Viên, phường Vĩnh Trường	0,56		549,441
99	Đầu tư Xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ <sup>43</sup>	Lô HHA, Khu đô thị An Viên, phường Vĩnh Trường	1,956		2.062
100	Khu đô thị giáo dục, phát triển công nghệ và sản xuất phần mềm	Xã Phước Đồng và xã Vĩnh Thái,	120	-	-

<sup>42</sup> Quyết định số 2578/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của UBND tỉnh

<sup>43</sup> Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 24/8/2023 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
101	Khu Trung tâm đô thị du lịch Cảng Nha Trang <sup>44</sup>	Phường Vĩnh Nguyên	44,4	-	-
102	Khu đô thị ven biển Vĩnh Trường <sup>45</sup>	Phường Vĩnh Trường	25	-	-
103	Khu đô thị Công viên Trung tâm hành chính mới <sup>46</sup>	Xã Vĩnh Thái	126	-	-
104	Khu đô thị dịch vụ trên biển – đầm Nha Phu xã Vĩnh Lương <sup>47</sup>	Xã Vĩnh Lương	-	-	-
<b>Thành phố Cam Ranh</b>					
1	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - khu 1, khu 2, khu 3 (đã bao gồm các khu nhà ở xã hội của dự án)	Xã Cam Thịnh Đông, Cam Lập, Phường Ba Ngòi, phường Cam Linh, phường Cam Lợi, phường Cam Thuận, phường Cam Phú, Phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	1.254,1	16.816.145	42.269

<sup>44</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>45</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>46</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>47</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
2	Khu dân cư dọc đường số 2	Phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	150,00	-	-
3	Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh (Dự án khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise)	Phường Cam Nghĩa	794,45	3.558.528	-
4	Khu dân cư Phú Lộc	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc Nam	34,70	694.000	200,00
5	Khu dân cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	15,92	-	-
6	Khu đô thị đường Lê Duẩn	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	35,70	-	200,00
7	Khu đô thị mới Cam Nghĩa	Phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và xã Cam Phúc Nam	199	-	-
8	Khu đô thị Đường D2	Phường Cam Phúc Bắc	11,89	-	-
9	Khu đô thị chất lượng cao Cam Phú (khu I) <sup>48</sup>	Phường Cam Phú	68,37	-	-

<sup>48</sup> Quyết định 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh và các văn bản góp ý có liên quan

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
10	Khu đô thị chất lượng cao phường Cam Phú (khu II) <sup>49</sup>	Phường Cam Phú	22,75	-	-
11	Khu đô thị mới Cam Ranh, phường Cam Nghĩa <sup>50</sup>	phường Cam Nghĩa	99,84	-	-
12	Khu đô thị mật độ cao và sinh thái kè Trà Long (quy mô khoảng 20,80ha).	Phường Ba Ngòi	20,80	-	-
13	Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và căn hộ	Phường Cam Thuận	0,89	-	-
14	Khu đô thị mới	Phường Cam Nghĩa – Phường Cam Phúc Bắc - xã Cam Thành Nam	2.177	-	-
15	Khu đô thị Cam Phúc	Phường Cam Phú – Cam Phúc Nam	98,2	-	-
16	Khu đô thị Cam Phú	Phường Cam Phú	18,0	-	-
17	Đô thị mới Cam Lâm	Phần thuộc địa bàn thành phố Cam Ranh	1.610	7.959.620	-

<sup>49</sup> Quyết định 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh và các văn bản góp ý có liên quan

<sup>50</sup> Quyết định 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh và các văn bản góp ý có liên quan

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
18	Khu đô thị mới (tại khu vực xi măng Công Thanh)	Xã Cam Thịnh Đông	166,04	-	-
<b>Thị xã Ninh Hòa</b>					
1	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hoà	Xã Ninh Thọ, Phường Ninh Hải	616,20	1.200.000,0	875,00
2	Khu dân cư phía Nam đường K10 (lô N101-N102-N103-X25-N108-N110-N111-N115-N116-N117) <sup>51</sup>	Phường Ninh Hiệp	7,95	-	83,25
3	Khu dân cư phía Bắc đường K10 (lô N95-N27-N28) <sup>52</sup>	Phường Ninh Hiệp	3,80	-	31,00
4	Khu dân cư Ninh Thủy <sup>53</sup>	Xã Ninh Thủy	82,47	77.525	92,64
5	Khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Thị Ngọc Oanh <sup>54</sup>	Phường Ninh Hiệp	8,80	-	90,00
6	Khu đô thị phía Bắc đường Bắc Nam <sup>55</sup>	Phường Ninh Hiệp	5,00	-	50,00

<sup>51</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>52</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>53</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>54</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>55</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
7	Khu dân cư đường Bắc Nam (GD2) <sup>56</sup>	Phường Ninh Hiệp	3,60	-	-
8	Khu dân cư Ninh Long	Xã Ninh Long	396,3	3.337.355	372,8
9	Khu dân cư phường Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	5,45	-	54,52
10	Khu dân nhà ở Bắc Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	10,00	-	39,74
11	Khu dân cư phường Ninh Hiệp (lo N29-N30-N105-N106-X27)	Phường Ninh Hiệp	5,49	-	54,52
12	Khu dân cư Bửu Văn Land	Đường Đinh Tiên Hoàng, P. Ninh Hiệp	55,40	-	40,00
13	Khu dân cư Lạc An	Xã Ninh Thọ	34,00	-	200
14	Khu dân cư Phú Gia	Tổ dân phố 01, P. Ninh Hiệp	2,20	-	13,40
15	Hạ tầng KDC phía Nam đường K10	-	-	-	-
16	Khu dân cư TDP Phú Thạnh (CSHT)	Phường Ninh Thủy	0,34	-	-
17	Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa	phường Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Đa	1.992	-	-
18	Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An	Xã Ninh An	2.595	-	-

<sup>56</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
19	Khu đô thị Đông Bắc Ninh Hòa 1 <sup>57</sup>	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-
20	Khu đô thị Đông Bắc Ninh Hòa 2 <sup>58</sup>	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-
21	Khu đô thị sinh thái – nghỉ dưỡng Đầm Nha Phu <sup>59</sup>	Xã Ninh Ích		-	-
22	Phát triển Vùng đệm phía Tây Nam Kho kinh tế Vân Phong <sup>60</sup>	Thị Xã Ninh Hòa – huyện Vạn Ninh	34.600	-	-
23	Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo	Các phường Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy	3.660	-	-
24	Các dự án thuộc Khu đô thị du lịch Ninh Hải - Dốc Lết	Phân khu 14, thị xã Ninh Hòa	267,20	1.475.000	-
25	Các dự án thuộc Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa	Phân khu 16, thị xã Ninh Hòa	243,97	1.010.000	-
26	Các dự án thuộc Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo	Phân khu 17, thị xã Ninh Hòa	504,66	5.123.000	-
27	Khu đô thị dịch vụ Trung tâm Ninh Hòa	Phân khu 18, thị xã Ninh Hòa	296,58	3.205.000	-

<sup>57</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>58</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>59</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>60</sup> Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
28	Khu chức năng công nghiệp cảng biển Nam Vân Phong	Phân khu 19, thị xã Ninh Hòa	36,39	366.000	-
29	Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Ninh Xuân <sup>61</sup>	Xã Ninh Xuân, thị xã Ninh Hòa	2.340	-	-
30	Khu đô thị đa năng Ninh Hải <sup>62</sup>	Thị xã Ninh Hòa			
<b>Huyện Cam Lâm</b>					
1	Khu đô thị Hưng Thịnh - Golden Bay	Lô D16, D17 thuộc khu 5, khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	79,00	805.650	596,58
2	Khu nhà ở gia đình cán bộ Quân đội (tạm xếp vào danh mục Nhà ở thương mại trong thời gian chờ làm rõ mục tiêu đầu tư)	Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông	47,61	216.149	2.802,00
3	Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Hải quân – (lô T9a)	Lô T9a, Khu QH số 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh	10,05	87.900	1.071,90

<sup>61</sup> Văn bản số 12834/UBND-KT ngày 05/12/2023 của UBND tỉnh

<sup>62</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
4	Khu dân cư đô thị kết hợp thương mại dịch vụ phía Tây đầm Thủy Triều	Xã Cam Hải Tây, xã Cam Hòa, xã Cam Thành Bắc	2.350,00	-	-
5	Khu đô thị Vĩnh Bình – Cù Hin	Xã Cam Hòa, xã Cam Hải Tây, xã Cam Hải Đông	932,00	-	-
6	Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ xã Cam Hòa	Xã Cam Hòa	171,00	-	-
7	Khu biệt thự Cam Hải Đông	Xã Cam Hải Đông	65,00	-	-
8	Đô thị dịch vụ du lịch ven đầm Thủy Triều	Xã Cam Hải Tây, thị trấn Cam Đức	150,00	-	-
9	Đô thị trung tâm thị trấn Cam Đức (GD 1, 2, 3)	Thị trấn Cam Đức	150,00	-	-
10	Đô thị mới phía Đông Nam (ven Đầm)	Thị trấn Cam Đức	100,00	-	-
11	Đô thị mới phía Tây quốc lộ 1	Thị trấn Cam Đức	120,00	-	-
12	Đô thị trung tâm Suối Tân (GD 1, 2, 3)	Xã Suối Tân	300,00	-	-
13	Phân khu đô thị Trung tâm <sup>63</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	5.652		

<sup>63</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
14	Phân khu đô thị phía Bắc <sup>64</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	7.057		
15	Phân khu đô thị ven biển <sup>65</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	3.604		
16	Phân khu sinh thái núi Cù Hin <sup>66</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	5.379		
17	Phân khu phức hợp phía Tây <sup>67</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	9.929		
18	Phân khu sinh thái phía Nam <sup>68</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	11.879		
19	Khu đô thị mới huyện Cam Lâm <sup>69</sup>	Đô thị mới Cam Lâm	18.490	68.500.000	
<b>Huyện Vạn Ninh</b>					
1	Khu dân cư Ruộng Cạn Vạn Thắng	Xã Vạn Thắng	3,80	-	19,30
2	Khu dân cư Ruộng Lù, Vạn Thắng (CSHT)	Xã Vạn Thắng	1,34	37.464,0	6,00
3	Khu dân cư Ruộng Bà Mênh, Vạn Thắng (CSHT)	Xã Vạn Thắng	4,20	117.600,0	30,00
4	Khu đô thị mới cao cấp Đàm Môn <sup>70</sup>	Phân khu 3, xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh	1.441,91	4.107.469	25.000

<sup>64</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>65</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>66</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>67</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>68</sup> Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>69</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh; Quyết định 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024

<sup>70</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
5	Khu đô thị Vĩnh Yên - Mũi Đá Sơn <sup>71</sup>	Phân khu 4, huyện Vạn Ninh	102,83	455.000	-
6	Khu đô thị mới cao cấp Tuần Lễ - Hòn Ngang <sup>72</sup>	Phân khu 5, huyện Vạn Ninh	18,68	455.000	
7	Khu đô thị hỗn hợp Tuần Lễ - Hòn Ngang <sup>73</sup>	Phân khu 5, huyện Vạn Ninh	9,6	200.000	-
8	Khu đô thị mới cao cấp Cổ Mã <sup>74</sup>	Phân khu 8, xã Vạn Phước	235,4	963.764	4.500
9	Khu đô thị mới cao cấp Tu Bông <sup>75</sup>	Phân khu 8 xã Vạn Thọ, Vạn Phước, Vạn Long, Vạn Khánh, Vạn Thắng, Vạn Bình,	2.581,19	7.369.931	40.000
10	Dự án thuộc Khu sinh thái núi Tây Vạn Giã	Phân khu 10, huyện Vạn Ninh	0,40	15.000	-
11	Các dự án thuộc Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận	Phân khu 11, huyện Vạn Ninh	20,73	1.807.100	-
12	Các dự án thuộc Khu công nghiệp, dịch vụ đô thị Vạn Hưng	Phân khu 13, huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa	22,54	200.000	-

<sup>71</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>72</sup> Công văn số 199/KKT-QLQH XD ngày 26/01/2024 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong

<sup>73</sup> Công văn số 199/KKT-QLQH XD ngày 26/01/2024 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong

<sup>74</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

<sup>75</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
13	Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh	Phân khu 7, huyện Vạn Ninh	8,20	75.000	-
14	Khu đô thị Nam Vạn Giã	Phân khu 12, huyện Vạn Ninh	1,5	15.200	-
<b>Huyện Diên Khánh</b>					
1	Khu đô thị mới Nam Sông Cái	Thị trấn Diên Khánh	46,18	299.442	810,00
2	Khu đô thị hành chính huyện Diên Khánh	Xã Diên Lạc	109,72	2.194.400	1.052,12
3	Khu dân cư nông thôn mới Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh	40,00	800.000	400,00
4	Khu trung tâm đô thị Suối Hiệp <sup>76</sup>	Xã Suối Hiệp	76,43	150.000	600,00
5	Khu đô thị phía Nam đường Cầu Lùng – Khánh Lê	Xã Bình Lộc – Suối Hiệp	100,00	2.000.000	1.000,00
6	Khu dân cư và tái định cư Diên An (có trung tâm thương mại)	Xã Diên An	9,80	-	68,00
7	Khu dân cư nông thôn mới Diên Thạnh <sup>77</sup>	Xã Diên Thạnh	6,50	-	45,00
8	Khu dân cư và DVTM Diên An	Xã Diên An	11,5	70.000	150,0

<sup>76</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>77</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
9	Khu đô thị Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh	20,0	-	-
10	Dự án Biệt thự vườn đồi	Thôn Phước Trạch, xã Diên Toàn	2,01	-	-
11	Khu đô thị Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh, huyện Diên Khánh	126	-	-
12	Khu đô thị sinh thái sức khỏe Bình Lộc	Xã Bình Lộc, Diên Thạnh và Diên Lạc	118,68	-	-
13	Khu đô thị nông trang trình diễn cảnh đồi Diên Thọ	Xã Diên Thọ	566,03	-	-
14	Khu đô thị dọc hai bên bờ Sông Cái Nha Trang <sup>78</sup>	Nha Trang – Diên Khánh	1.000	-	-
15	Khu đô thị sinh thái Diên Khánh – Khánh Vĩnh <sup>79</sup>	Xã Diên Thọ huyện Diên Khánh và xã Sông Cầu huyện Khánh Vĩnh	350	-	-
16	Khu đô thị mới Phú Ân Nam 3 <sup>80</sup>	Xã Diên An	36,5	-	-
17	Khu đô thị mới Phú Ân Nam 2 <sup>81</sup>	Xã Diên An	48,67	-	-

<sup>78</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh

<sup>79</sup> Quyết định 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định 679/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh

<sup>80</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

<sup>81</sup> Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
18	Khu đô thị - dịch vụ Diên Khánh <sup>82</sup>	Xã Diên Thạnh, huyện Diên Khánh	500	-	-
<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>					
1	Khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh (giai đoạn 1)	Thị trấn Khánh Vĩnh	185,17	-	-
2	Khu đô thị mới thị trấn Khánh Vĩnh (khu Suối Bùn)	Thị trấn Khánh Vĩnh	61,10	-	-
3	Khu du lịch sinh thái đồi núi ven sông Khế	-	37,5	-	-
4	Khu ven đô thị trấn Khánh Vĩnh	Thị trấn Khánh Vĩnh	-	-	-
5	Khu đô thị sinh thái Diên Khánh – Khánh Vĩnh	Xã Diên Thọ huyện Diên Khánh và xã Sông Cầu huyện Khánh Vĩnh	350	-	-
6	Khu đô thị Xã Sông Cầu	Xã Sông Cầu	466	-	-
7	Khu đô thị xã Sơn Thái - Liên Sang	Xã Liên Sang và Xã Sơn Thái	80	-	-
8	Khu đô thị Xã Khánh Thượng	Xã Khánh Thượng	275	-	-
9	Khu đô thị Xã Khánh Trung	Xã Khánh Trung	125	-	-

<sup>82</sup> Văn bản số 12834/UBND-KT ngày 05/12/2023 của UBND tỉnh

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
10	Khu đô thị Xã Khánh Hiệp	Xã Khánh Hiệp	160	-	-
<b>Huyện Khánh Sơn</b>					
1	Khu dân cư phía Bắc và phía Đông	Thị trấn Tô Hạp	200,00	-	-
2	Khu dân cư phía Tây trung tâm thị trấn	Thị trấn Tô Hạp	-	-	-
3	Khu đô thị sinh thái Tô Hạp	Thị trấn Tô Hạp, Xã Ba Cùm Bắc	12,0	-	-
4	Khu Đô thị sinh thái tại Bắc thị trấn Tô Hạp (đường Đinh Tiên Hoàng)	Thị trấn Tô Hạp	20,0	-	-
5	Khu Đô thị sinh thái Bắc Sơn Trung	Thị trấn Tô Hạp	20,0	-	-
6	Khu dân cư sinh thái Nam Sơn Trung	Thị trấn Tô Hạp	5	-	-

**PHỤ LỤC II****VỊ TRÍ, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, SỐ LƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

(Danh mục tại Phụ lục I, II và III (được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất và nguồn tổng hợp của đơn vị tư vấn) để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 và hàng năm. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và các luật khác có liên quan...)

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>NHÀ Ở SINH VIÊN</b>					
1	KTX Trường Đại học Nha Trang (khối K9)	Thành phố Nha Trang	0,50	13.293,0	71,2
2	KTX Trường Cao đẳng nghề Nha Trang	Thành phố Nha Trang	0,13	4.357,0	44,7
3	KTX Trường Trung cấp Kinh tế Kỹ thuật Trần Đại Nghĩa	Thành phố Nha Trang	3,50	6.000,0	15,0
4	KTX Trường Cao đẳng Y dược Sài Gòn	Thành phố Nha Trang	0,12	7.500,0	19,0
5	KTX Trường Đại học mở thành phố Hồ Chí Minh	Thị xã Ninh Hòa	0,96	2.400,0	8,0
6	KTX Trường Trung cấp nghề Dân tộc nội trú Khánh Sơn	Huyện Khánh Sơn	0,04	1.700,0	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
7	KTX các trường Đại học tại Bắc Hòn Nghê	Thành phố Nha Trang	7,60	45.600,0	-
8	KTX các trường Đại học tại Nam Hòn Nghê	Thành phố Nha Trang	8,11	48.600,0	-
9	KTX Trường Trung cấp nghề Cam Ranh	Thành phố Cam Ranh	0,07	3.000,0	-
10	KTX Trung cấp chuyên nghiệp Nha Trang – Đại học Tôn Đức Thắng	Thành phố Nha Trang	0,24	8.400,0	-
11	KTX Trường Cao đẳng Sư phạm TW Nha Trang	Thành phố Nha Trang	1,60	56.000,0	-
12	KTX Trường Đại học Thái Bình Dương	Thành phố Nha Trang	4,50	40.500,0	-
13	KTX hệ đại học - cao đẳng Trường đại học Tôn Đức Thắng	Thành phố Nha Trang	1,21	2.400,0	-
14	KTX Trường TCN Dân tộc nội trú Khánh Vĩnh	Huyện Khánh Vĩnh	0,05	1.000,0	-
<b>NHÀ Ở CÔNG NHÂN</b>					
1	Nhà ở công nhân phía Nam Vân Phong	Thị xã Ninh Hòa	6,34	13.000,0	550,0
2	Nhà ở công nhân phía Nam Cam Ranh	Xã Cam Thịnh Đông, huyện Cam Lâm	5,70	12.000,0	520,0

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tổng vốn (tỷ đồng)
3	Nhà ở công nhân lân cận Khu công nghiệp Suối Dầu	Xã Suối Tân, huyện Cam Lâm	2,00	48.000,0	168,0
4	Nhà ở công nhân dự án Nhà máy nhiệt điện Vân Phong 1	Xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa	4,80	-	-
5	Nhà ở công nhân Ninh Thọ	Lô N31, N33, xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa	6,34	-	-
6	Nhà ở công nhân cho cán bộ, công nhân viên công ty Yến sào Khánh Hòa	Xã Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh	7,55	-	-
7	Nhà ở công nhân Khu công nghiệp Suối Dầu	Xã Suối Tân, huyện Cam Lâm	9,41	-	-
8	Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	Xã Vạn Hưng, huyện Vạn Ninh	40,0	-	-
<b>NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỘC LẬP</b>					
1	Chung cư - KDC Bắc Vĩnh Hải	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	1,08	92.483,8	550,0
2	Nhà ở xã hội P.H	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	80.656	912,0
3	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	50 Lê Hồng Phong, Phước Hải, thành phố Nha Trang	0,55	29.849,0	233,0

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
4	Nhà ở xã hội Hưng Phú II	58A đường 2/4, phường Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang	0,70	83.223,0	1014,0
5	Chung cư nhà ở xã hội CC3	Lô đất CC3 – khu 3 KĐT Mỹ Gia	1,352	51.460,2	1255,2
6	Nhà ở xã hội (LK02-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	1,75	-	-
7	Nhà ở xã hội (LK03-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	0,78	-	-
8	Khu chung cư Eden Nha Trang	16 Lê Thanh Nghị, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang	1,35	11.889,08	-
9	Khu nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh	2,20	-	-
10	Nhà ở xã hội (khu tập thể Công ty Thủy Tinh Cam Ranh)	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	0,68	-	-
11	Chung cư Khu Trại Gà	Phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	1,48	-	-
12	Nhà ở xã hội CCN Diên Thọ	Xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh	1,6	-	-
13	Chung cư Đường sắt CT1	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	0,4551	22.524	190
14	Chung cư Bình Phú (giai đoạn 2)	Phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang	0,592	25.000	211

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
15	Nhà ở xã hội OXH-01 thuộc Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	0,61	-	-
16	Nhà ở xã hội tại khu đất Km2	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	3,2	-	-
17	Nhà ở xã hội Ninh Thọ	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa	40,0	-	-
19	Khu Nhà ở xã hội Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	2,82	-	-
20	Khu nhà ở xã hội tại ô OXH-02	Phường Vĩnh Nguyên	1,18	-	-
21	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	4,70	-	-
22	Dự án nhà ở xã hội (Công ty Muối)	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	88,0	330.234	-
23	Nhà ở xã hội thuộc Khu công nghiệp, dịch vụ đô thị Vạn Hưng	Phân khu 13, huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa	5,26	53.500	-
24	Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo	Phân khu 17, thị xã Ninh Hòa	33,6	342.100	-

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
25	Căn hộ Bình Tân 1	Số 51, đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang	0,39	-	-
26	Khu nhà ở xã hội	Thôn Thủy Tú, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	0,838	-	-
27	Khu nhà ở xã hội	Thôn Khánh Thành Nam, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm	2,1	-	-
28	Nhà ở xã hội CT-01	Ô đất CT-01, Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang	1,037	-	-
29	Nhà ở xã hội CT-02	Ô đất CT-02, Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang	2,067	-	-
30	Nhà ở xã hội CT - 04	Ô đất CT-04 Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang	1,452	-	-

**PHỤ LỤC III****VỊ TRÍ, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở, SỐ LƯỢNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

(Danh mục tại Phụ lục I, II và III (được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất và nguồn tổng hợp của đơn vị tư vấn) để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 và hàng năm. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và các luật khác có liên quan...)

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>Thành phố Nha Trang</b>						
1	Khu tái định cư Vĩnh Trung - Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Trung, xã Vĩnh Thái	18,80	-	675	-
2	Khu tái định cư số 2, khu dân cư Tây Lê Hồng Phong	-	0,84	-	-	-
3	Khu tái định cư Lê Hồng Phong III	Phường Phước Long	16,85	28.320,00	472	389,36
4	Khu TĐC trong KĐT mới LHP 1 - tiểu khu 3	Phường Phước Hải	2,30	85.720,00	-	-
5	Khu tái định cư S1	Phường Vĩnh Trường	2,86	4.800,00	80	62,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
6	Khu tái định cư Hòn Rớ	Xã Phước Đồng	-	-	-	-
7	Khu tái định cư Phước Hải	Phường Phước Hải	-	-	-	-
8	Khu tái định cư xã Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Thái	8,16	69.418,00	-	90,30
9	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	Phường Ngọc Hiệp	-	-	-	157,26
10	Khu tái định cư khoảng 100ha	-	100,00	-	-	-
11	Khu tái định cư Phước Hạ (giai đoạn 2)	Xã Phước Đồng	13,03	242.583,24	654	-
12	Nhà ở chung cư cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang	Xã Phước Đồng	3,1	60.000	1.000	-
13	Khu tái định cư Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	25,00	-	-	-
14	Khu tái định cư Hòn Xên	Phường Vĩnh Hòa	-	-	-	-
15	Khu tái định cư thôn Đắc Lộc, xã Vĩnh Phương	Xã Vĩnh Phương	-	-	-	-
16	Khu tái định cư Vĩnh Trường	Phường Vĩnh Trường	3,34	-	147	38,8

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
17	Khu tái định cư Khatoco (Khu đô thị mới Khatoco)	Xã Phước Đồng	63,73	374.690,88	900,00	-
<b>Thành phố Cam Ranh</b>						
1	Khu tái định cư Cam Thịnh Đông	Xã Cam Thịnh Đông	1,60	2.700,00	45	12,70
2	Khu tái định cư Hòa Bình	Phường Cam Nghĩa	0,22	-	-	5,58
3	Khu tái định cư Hòa Bình 2	Phường Cam Nghĩa	4,30	23.816,00	228	15,00
4	Khu tái định cư dọc đường D2	Phường Cam Phúc Bắc	-	-	-	-
5	Khu tái định cư Sơn Long	Phường Ba Ngòi	3,0	-	-	-
6	Khu tái định cư TDP Trà Long	Phường Ba Ngòi	50,0	-	-	-
7	Khu tái định cư phía Nam đường Nguyễn Chí Thanh	Phường Cam Nghĩa	-	-	-	-
8	Khu tái định cư Lộc Hải (dọc đường Chế Lan Viên)	Phường Cam Lộc	0,4	-	-	-
9	Khu tái định cư Hòn Quy	Xã Cam Thịnh Đông	0,7	-	-	-

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lượng căn</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
10	Khu tái định cư xí nghiệp đường	Phường Cam Phúc Bắc	0,1	-	-	-
11	Khu tái định cư phục vụ dự Cao tốc Bắc-Nam qua địa bàn thành phố Cam Ranh	Xã Cam Thịnh Tây	2,88	-	-	14,5
12	Khu tái định cư xã Cam Phước Đông phục vụ dự án Cao tốc Bắc-Nam qua địa bàn thành phố Cam Ranh	Xã Cam Phước Đông	0,78	-	-	7,54
13	Khu tái định cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	-	-	-	-
14	Khu tái định cư xã Cam Thịnh Đông	xã Cam Thịnh Đông	4,00	-	-	-
15	Khu tái định cư xã dọc đường Nguyễn Trọng Kỷ	Phường Cam Lợi	0,89	-	-	-
16	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu 1)	Xã Cam Thịnh Đông	3,3			
17	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu 2)	Phường Cam Lợi	3,31			
18	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu3)	Phường Cam Nghĩa	1,0			

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
<b>Thị xã Ninh Hòa</b>						
1	Khu dân cư và TĐC Ninh Thủy	Xã Ninh Thọ	100,00	144.000,00	2.400	462,97
2	Khu tái định cư, định canh Ninh Thọ	Xã Ninh Thọ	20,00			20,30
3	Khu tái định cư Xóm Quán	Xã Ninh Thọ	50,28	74.220,00	1.237	320,00
4	Khu tái định cư Ninh Giang	Xã Ninh Giang	3,08			19,20
5	Khu tái định cư thuộc dự án kè Tân Lâm	Xã Ninh Phụng, Ninh Thân	0,67	-	-	6,80
6	Khu tái định cư đường Bắc Nam thị xã Ninh Hòa (GD 2)	Phường Ninh Hiệp	4,50	-	-	123,20
7	Khu tái định cư Ngọc Sơn	Xã Ninh Thọ	3,27	-	-	16,10
8	Khu tái định cư đường Minh Mạng	Phường Ninh Hiệp	2,44	-	-	36,99
9	Khu tái định cư TDP 14 Gò Phiến – Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	2,29	-	-	-
10	Khu tái định cư TDP 13 Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	5,23	-	-	-
11	Khu tái định cư đường Trần Quý Cáp	Phường Ninh Hiệp	3,20	-	-	34,22
12	Khu tái định cư TDP 01 Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	1,98	-	-	23,61

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
13	Khu tái định cư thôn Phước Lâm	Xã Ninh Xuân	6,00	-	-	-
14	Khu tái định cư TDP Hà Thanh 2	Phường Ninh Đa	2,80	-	-	-
15	Khu tái định cư Xóm Quán (mở rộng)	Xã Ninh Thọ	15,0	-	-	-
16	Khu tái định cư Ninh An	Xã Ninh An	20,0	-	-	-
17	Khu tái định cư Ninh Xuân	Xã Ninh Xuân	2,97	-	64	43,75
18	Khu tái định cư Ninh Đa	Phường Ninh Đa	3,91	-	96	57,0
<b>Huyện Cam Lâm</b>						
1	Khu tái định cư N3	Lô N3, Khu 6, Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	14,09	33.000,00	275	80,00
2	Khu dân cư và tái định cư N4	Lô N4, Khu 6, Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	31,71	76.080,00	634	341,98
3	Khu tái định cư Bãi Giếng 1	Thị trấn Cam Đức	3,15	-	-	6,00
4	Khu tái định cư đồng bào dân tộc	Xã Suối Cát	2,00	-	-	5,00
5	Khu tái định cư Tân Xương 2	Xã Suối Cát	3,00	-	-	6,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
6	Các khu tái định cư cho xây dựng cơ sở hạ tầng tại thị trấn Cam Đức	thị trấn Cam Đức	-	-	-	-
7	Khu tái định cư thôn Xuân Lập phục vụ dự án Cao tốc Bắc – Nam qua địa bàn huyện Cam Lâm	Xã Cam Tân	-	-	-	-
<b>Huyện Vạn Ninh</b>						
1	Khu tái định cư Vạn Lương	Xã Vạn Lương	2,70	7.200,00	120	19,30
2	Khu tái định cư số 2 Hàm đường bộ Đèo Cả	Xã Đại Lãnh	15,80	15.000,00	250	-
3	Khu tái định cư Vĩnh Yên (giai đoạn 1)	Xã Vạn Thạnh	-	-	-	190,30
4	Khu tái định cư Vĩnh Yên (giai đoạn 2)	Xã Vạn Thạnh	35,60	51.000,00	850	300,00
5	Khu tái định cư Vĩnh Yên (giai đoạn 3)	Xã Vạn Thạnh	22,40	31.800,00	530	250,00
6	Khu tái định cư Bầu Sen Vạn Giã	TT. Vạn Giã	0,50	0,50	20	19,30
7	Khu tái định cư Ninh Mã	Xã Vạn Thọ	9,0	-	-	-
8	Khu tái định cư Ninh Mã giai đoạn 2 <sup>83</sup>	Xã Vạn Thọ	22,13	-	-	325,3
9	Khu tái định cư Đường 2/9	Xã Vạn Phước	11,0	-	-	-

<sup>83</sup> Nghị quyết 133/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
10	Khu tái định cư Láng Chu	Xã Vạn Hưng	40,0	-	-	-
11	Khu tái định cư Vĩnh Yên mở rộng (đã bao gồm giai đoạn 1)	Xã Vạn Thạnh	150,00	-	-	-
12	Khu tái định cư Vòng Trắc Tre	Xã Vạn Phú	9,32	-	-	-
13	Tái định cư Vạn Thắng – giai đoạn 1 <sup>84</sup>	Phân Khu 8	99,89			1.408
<b>Huyện Diên Khánh</b>						
1	Khu tái định cư Diên Lạc	Diên Lạc	2,30	50.000	-	25,0
2	Khu tái định cư Diên Phước	Diên Phước	2,00	50.000	-	-
3	Khu tái định cư xã Bình Lộc (thuộc xã Diên Bình cũ)	Bình Lộc	1,80	30.000	-	18,3
4	Khu tái định cư xã Diên Phú	Diên Phú	1,51	35.509	-	20,9
5	Khu tái định cư xã Diên An	Diên An	2,32	52.026	-	30,9
6	Khu tái định cư xã Diên Điền	Diên Điền	2,32	13.532	-	4,6
7	Khu tái định cư thuộc dự án Khu dân cư và dịch vụ thương mại Diên An	Diên An	0,48	15.568	-	14,3

<sup>84</sup> Nghị quyết 112/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
8	Khu tái định cư xã Diên Sơn	Diên Sơn	2,40	59.469	-	26,1
9	Khu tái định cư CCN Diên Thọ	Diên Thọ	0,12	3.000	-	2,0
10	Khu tái định cư xã Diên Lạc (đường N3)	Diên Lạc	0,25	7.000	-	6,0
11	Khu tái định cư xã Diên Toàn	Diên Toàn	1,15	30.000	-	18,0
12	Khu tái định cư xã Diên Đồng	Diên Đồng	0,70	20.000	-	10,0
13	Khu tái định cư xã Bình Lộc (thuộc xã Diên Lộc cũ)	Bình Lộc	2,55	82.159	-	21,4
14	Khu tái định cư (đường Nguyễn Trãi nối dài)	TT. Diên Khánh	0,50	-	-	-
15	Khu tái định cư Diên Lạc	Diên Lạc	3,30	4.500,00	80	18,30
16	Khu tái định cư Diên Phước	Diên Phước	2,54	3.462,00	61	14,10
17	Khu tái định cư Thành Cổ	Thị trấn Diên Khánh	1,80	2.453,00	44	10,00
18	Khu tái định cư Bầu Gáo	TT. Diên Khánh	3,40	4.635,00	83	18,90
19	Khu tái định cư Suối Tiên	Suối Tiên	1,50	2.021,00	34	8,50
20	Khu tái định cư Diên Lộc	Diên Lộc	0,70	950,00	17	4,00
21	Khu tái định cư Diên Thọ	Diên Thọ	2,90	3.950,00	70	16,30

<b>Stt</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích đất (ha)</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lượng căn</b>	<b>Tổng vốn (tỷ đồng)</b>
22	Khu tái định cư Diên Hòa	Diên Hòa	0,30	410,00	20	1,70
23	Khu tái định cư Sân bóng Cầu Mới	TT. Diên Khánh	1,50	2.045,00	36	5,80
24	Khu dân cư và tái định cư Phú Lộc Đông 2	-	-	-	-	3,00
<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>						
1	Khu tái định cư Khánh Bình	Xã Khánh Bình	1,2	-	-	-
2	Khu tái định cư Cầu Bà	Xã Cầu Bà	10	-	-	-