Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Email: ubnd@khanhhoa.gov.vn
Ngày ký: 02.03.2022 16:54:49 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 618 /QĐ-CTUBND	*Khánh Hòa, ngày 01 tháng 3 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định 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;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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

Thực hiện Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16 tháng 11 năm 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 366 /TTr-SXD ngày 16 tháng 02 năm 2022 Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2025, với nhưng nội dung sau:

1. Tên Kế hoạch: Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2025

2. Mục tiêu chung:

Cụ thể hóa theo hướng phù hợp các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt tại Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025

3.1. Chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà được phê duyệt và đề xuất chỉ tiêu đến năm 2025

Căn cứ chỉ tiêu phát triển nhà ở theo Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, trong đó kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 theo các loại hình như sau:

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm tối thiểu khoảng 5.329.130 m² sàn tương đương với 51.275 căn, trong đó:

+ Diện tích tăng thêm nhà ở thương mại khoảng 2.047.971 m² sàn tương đương với 20.480 căn;

+ Diện tích tăng thêm nhà ở xã hội khoảng 209.322 m² sàn tương đương với 4.146 căn;

+ Diện tích tăng thêm nhà ở tái định cư khoảng 126.000 m² sàn tương đương với 2.100 căn;

+ Diện tích tăng thêm nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 2.945.837 m² sàn tương đương với 24.549 căn.

Bảng: Diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2025	
		Số căn	Diện tích sàn (m^2)
1	Nhà ở thương mại	20.480	2.047.971
2	Nhà ở xã hội	4.146	209.322
3	Nhà ở tái định cư	2.100	126.000
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	24.549	2.945.837
Tổng cộng		**51.275**	**5.329.130**

Chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở, dân số, diện tích nhà ở bình quân năm 2025 như sau:

Bảng: Dân số, diện tích bình quân, tổng diện tích sàn trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2025		
		Dân số (người)	Diện tích bình quân (m^2 sàn/ người)	Diện tích (m2)
I	**Toàn tỉnh**	**1.278.268**	**25,5**	**32.595.834**
1	Khu vực đô thị	541.757	26,5	14.356.561
2	Khu vực nông thôn	736.511	24,8	18.239.273

3.2. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng

a) Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Yêu cầu tiếp tục triển khai thực hiện trong năm 2021 và các năm tiếp theo để đảm bảo các chỉ tiêu về diện tích đất ở, diện tích sàn nhà ở đã được phê duyệt tại Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030:

Phát triển nhà ở theo dự án: Chi tiết tại Phụ lục 1; 2; 3 kèm theo báo cáo thuyết minh.

Phát triển nhà ở do dân tự xây: Trên địa bàn toàn tỉnh. Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, trong quá trình triển khai thực hiện có thể điều chỉnh, bổ sung danh mục phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chỉ tiêu phát triển chung

b) Số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng:

Tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng: 5.329.130 m^2 sàn tương ứng 68.809 căn. Trong đó, diện tích sàn nhà ở cần cho từng loại hình

- Nhà ở thương mại: Dự kiến xây dựng khoảng 2.047.971 m^2 sàn tương ứng 20.480 căn.

- Nhà ở xã hội: Dự kiến khoảng 209.322 m^2 sàn tương đương 4.146 căn, trong đó:

+ Nhà ở học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú dự kiến xây dựng khoảng 3.180 m^2 sàn tương ứng 66 căn.

+ Nhà ở công nhân dự kiến khoảng 32.398 m^2 sàn tương ứng với 540 căn.

+ Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn dự kiến khoảng 30.750 m^2 sàn tương ứng với 615 căn.

+ Nhà ở công vụ dự kiến khoảng 1.800 m^2 sàn tương ứng với 30 căn.

+ Nhà ở cho nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức dự kiến khoảng 61.140 m^2 sàn tương ứng với 1.019 căn.

+ 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 dự kiến khoảng 34.554 m^2 sàn tương ứng với 576 căn.

+ Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị dự kiến khoảng 45.500 m^2 sàn tương ứng với 1.300 căn.

- Nhà ở để phục vụ tái định cư dự kiến khoảng 126.000 m^2 sàn tương ứng với 2.100 căn.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng dự kiến khoảng 2.945.837 m^2 sàn tương ứng với 24.549 căn.

3.3. Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng:

Tỷ lệ xây dựng nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà tại thành phố Nha Trang là đô thị loại I và thành phố Cam Ranh là đô thị loại III đạt khoảng 40% tổng diện tích nhà ở của dự án với diện tích nhà ở chung cư khoảng 407.137 m^2 sàn.

Tỷ lệ nhà cho thuê khoảng 30% tổng số nhà ở trong các dự án nhà ở tại đô thị loại III

3.4. Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu; tỷ lệ chất lượng nhà ở:

a) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân:

Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 25,5 m^2 sàn/người (đô thị đạt 26,5 m^2 sàn/người, nông thôn đạt 24,8 m^2 sàn/người).

b) Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m^2 sàn/người.

c) Tỷ lệ chất lượng nhà ở:

Phấn đấu đến năm 2025 chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 98% giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

3.5. Nguồn vốn phát triển nhà ở

Căn cứ suất vốn đầu tư nhà ở và diện tích tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu nguồn vốn đầu tư nhà ở toàn tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Stt	Các loại nhà ở	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	-	24.095,29	24.095,29
2	Nhà ở xã hội	66,62	1.880,98	1.947,60
3	Nhà tái định cư	-	1.154,48	1.154,48
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	21.592,98	21.592,98
Tổng cộng = 1+2+3+4		**66,62**	**48.723,73**	**48.790,35**

Tổng nguồn vốn để thực hiện khoảng 48.790,35 tỷ đồng. Trong đó:

- Nhà ở thương mại: Dự kiến 24.095,29 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội: Dự kiến 1.947,60 tỷ đồng;
- Nhà ở tái định cư: Dự kiến 1.154,48 tỷ đồng;
- Nhà ở dân tự xây: Dự kiến 21.592,98 tỷ đồng.

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

Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v...; Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình; Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v... và một phần từ Ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 (đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/2021), dự kiến vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở là 66,62 tỷ đồng, chủ yếu là để bồi thường giải phóng mặt bằng, 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.

3.6. Diện tích đất ở tăng thêm để phát triển nhà ở

Căn cứ tình hình triển khai các dự án và nhu cầu phát triển nhà ở, diện tích đất để bố trí xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 như sau:

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở (ha)
1	Nhà ở thương mại	1.137,76

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở (ha)
2	Nhà ở xã hội	116,29
3	Nhà tái định cư	70,00
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.636,58
Tổng cộng = 1+2+3+4		**2.960,63**

3.7. Các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở

Nhà ở thương mại: Phát triển nhà ở thương mại chủ yếu theo dự án, đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà chung cư, nhà ở liên kế, biệt thự; khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp để phù hợp với thu nhập của một bộ phận người dân. Đầu tư trực tiếp thông qua huy động các nguồn đầu tư từ doanh nghiệp, các tổ chức kinh tế xã hội, nguồn vốn vay và nguồn ngân sách địa phương. Kết hợp sử dụng nhiều hình thức kêu gọi đầu tư để đảm bảo nhu cầu về nhà ở và dãn dân, giảm tải lên hệ thống hạ tầng cho khu vực trung tâm hiện hữu, đặc biệt là khu trung tâm của thành phố Nha Trang.

Nhà ở xã hội:

+ Nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp: Các địa phương có khu công nghiệp đảm bảo các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa để tạo môi trường thuận lợi huy động, khuyến khích các doanh nghiệp và nhà đầu tư tham gia đầu tư nhà ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp thông qua các chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính - tín dụng.

+ Nhà ở cho người có công với cách mạng: Theo đề án cụ thể được phê duyệt sẽ hỗ trợ trực tiếp kinh phí, vật liệu, nhân công từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các nguồn vốn huy động (do Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh huy động) kết hợp với các nguồn lực tự có của gia đình hộ người có công với cách mạng để xây dựng, cải tạo, từng bước nâng cao chất lượng nhà ở cho người có công với cách mạng.

+ Nhà ở cho hộ nghèo: Theo đề án cụ thể được phê duyệt sẽ huy động từ nhiều nguồn lực để thực hiện, kết hợp giữa Nhà nước và nhân dân cùng làm: Nhà nước hỗ trợ từ ngân sách tỉnh; nguồn huy động xã hội từ Quỹ vì người nghèo của UBMTTQ tỉnh, các tổ chức, doanh nghiệp,...; vay vốn từ Ngân hàng Chính sách xã hội và cộng đồng giúp đỡ, hộ gia đình tự tổ chức xây dựng nhà ở.

+ Nhà ở cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị: Tập trung huy động nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư, vốn vay, vốn huy động khác để thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở xã hội. Ngoài ra, nhà nước hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng, thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất ... để

thực hiện các dự án nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. UBND tỉnh quy định về tiêu chí ưu tiên lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để thực hiện việc lựa chọn đối tượng ưu tiên thụ hưởng (theo quy định 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 việc 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 và Thông tư số 09/2021/TT- BXD ngày 16/8/2021 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).

Nhà ở tái định cư: Hỗ trợ về quỹ đất tái định cư đã được đầu tư cơ sở hạ tầng và hỗ trợ trực tiếp theo các quy định hiện hành về đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Đối với các trường hợp không đủ điều kiện bố trí đất tái định cư, nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư cho thuê, cho thuê mua hoặc bán theo quy định.

Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng: Do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng đảm bảo đúng mục đích sử dụng trên đất ở được sử dụng hợp pháp; tăng cường công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng để tránh tình trạng xây dựng không phép và trái phép.

3.8. Kế hoạch phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính

Chi tiết tại phụ lục 4 kèm theo báo cáo thuyết minh

4. Kế hoạch cải tạo nhà ở chung cư cũ

Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Ninh Hòa, thành phố Nha Trang và Cam Ranh có trách nhiệm chủ động tổ chức thực hiện:

Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch 1/2000, xác định chỉ tiêu quy hoạch đối với tất cả các vị trí chung cư bị hư hỏng, xuống cấp theo hướng ưu tiên tăng quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, v.v. để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, góp phần chỉnh trang đô thị trên địa bàn;

Triển khai kế hoạch cải tạo, sửa chữa các chung cư bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn, đảm bảo an toàn trong sử dụng, phòng cháy chữa cháy và hư hỏng, xuống cấp.

Đẩy nhanh tiến độ, triển khai lựa chọn chủ đầu tư thực hiện tháo dỡ các chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm, trước năm 2025 và triển khai xây dựng các chung cư mới. Ngoài ra tỉnh cũng đã ban hành Kế hoạch triển khai Nghị định số

69/2021/NĐ-CP của Chính phủ phân công nhiệm vụ cho các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã Ninh Hòa, thành phố Nha Trang và Cam Ranh

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với sở, ban, ngành, đoàn thể và các đơn vị liên quan; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Chương trình này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể và các đơn vị có liên quan; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, SV, CN.42

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Tuấn