ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA

Đến năm 2025 và
Định hướng đến năm 2030

SỞ XÂY DỰNG TỈNH KHÁNH HÒA

Năm 2021

Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Email: ubnd@khanhhoa.gov.vn
Cơ quan: Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa
Ngày ký: 17.11.2021 14:39:02 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4202 /QĐ-CTUBND	*Khánh Hòa, ngày 16 tháng 11 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

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 2021 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ 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 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Hội đồng Nhân Dân 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3253/TTr-SXD ngày 02 tháng 11 năm 2021, Đề nghị phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, với những nội dung như sau:

1. Tên Chương trình:

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.

2. Mục tiêu chung:

Đánh giá thực trạng nhà ở và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020; từ đó dự báo nhu cầu về nhà ở, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở.

Dự báo mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030; xác định quỹ đất cần thiết và nhu cầu vốn để thực hiện, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về đầu tư, phát triển nhà ở, đảm bảo tính ổn định, lành mạnh cho thị trường bất động sản, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, đặc biệt là các đối tượng thu nhập thấp, người lao động đang sinh sống, lao động trên địa bàn.

Kết hợp giữa phát triển với cải tạo chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu theo hướng văn minh, hiện đại và phát triển bền vững, góp phần nâng cao chất lượng sống của nhân dân.

Chú trọng phát triển nhà chung cư tại các đô thị, kết nối các tiện ích của các khu vực, góp phần nâng cao chất lượng về hưởng thụ nhà ở trong khu đô thị và khu vực.

3. Mục tiêu phát triển nhà ở:

3.1. Mục tiêu phát triển đến năm 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 25,5m^2 sàn/người (đô thị đạt khoảng 26,5m^2 sàn/người, nông thôn đạt khoảng 24,8m^2 sàn/người); diện tích nhà ở tối thiểu 10m^2 sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 32.595.834m^2 sàn; diện tích sàn tăng thêm khoảng 5.329.130m^2 sàn.

- 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.

3.2. Mục tiêu phát triển đến năm 2030:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 28,4 m^2 sàn/người (đô thị đạt khoảng 30m^2 sàn/người, nông thôn đạt khoảng 27,2 m^2 sàn/người); diện tích nhà ở tối thiểu 12m^2 sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 37.436.738 m^2 sàn; diện tích sàn tăng thêm khoảng 4.840.904 m^2 sàn, cụ thể:

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn.

Stt	Các loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Diện tích (m^2 sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	2.047.971	20.480	2.111.478	21.115
2	Nhà ở xã hội	209.322	4.146	242.267	4.981
3	Nhà tái định cư	126.000	2.100	153.000	2.550
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	2.945.837	24.549	2.334.159	19.451
Tổng cộng = 1+2+3+4		**5.329.130**	**51.275**	**4.840.904**	**48.097**

4. Nhu cầu nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở

4.1. Nhu cầu nguồn vốn giai đoạn đến năm 2025

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 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**

4.2 Nhu cầu nguồn vốn giai đoạn đến năm 2030

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030 (tỷ đồng)		
		Ngân sách địa phương	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	-	24.842,48	24.842,48
2	Nhà ở xã hội	59,37	2.299,70	2.359,07
3	Nhà tái định cư	-	1.657,86	1.657,86
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	21.386,73	21.386,73
Tổng cộng = 1+2+3+4		**59,37**	**50.186,77**	**50.246,14**

5. Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu quỹ đất phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn đến năm 2025 khoảng 2.960,63 ha.

Nhu cầu quỹ đất phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn đến năm 2030 khoảng 2.689,40 ha.

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Nhà ở thương mại	1.137,76	1.173,04
2	Nhà ở xã hội	116,29	134,60
3	Nhà tái định cư	70,00	85,00
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.636,58	1.296,76
Tổng cộng = 1+2+3+4		**2.960,63**	**2.689,40**

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với sở, ban, ngành, đoàn thể và các đơn vị có 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;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, SV, CN.

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

Nguyễn Anh Tuấn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

CHỦ ĐẦU TƯ	ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
SỞ XÂY DỰNG	VIỆN NGHIÊN CỨU
KHÁNH HOÀ	KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
KT. GIÁM ĐỐC	KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ GIÁM ĐỐC	PHÓ VIỆN TRƯỞNG
Nguyễn Ngọc Minh	Lê Quang Nam

NĂM 2021

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa 1
2. Mục tiêu, yêu cầu 3
2.1. Mục tiêu 3
2.2. Yêu cầu 4
3. Phạm vi nghiên cứu 4
3.1. Căn cứ lập Chương trình 5
3.2. Lý do lập Chương trình phát triển nhà ở 7
Chương I 9
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KHÁNH HÒA 9
1. Vị trí địa lý 9
2. Đặc điểm địa hình, đất đai 10
3. Đặc điểm khí hậu 11
4. Đơn vị hành chính 12
5. Các yếu tố xã hội tác động đến phát triển nhà ở 13
5.1. Về dân số, mật độ dân số và tỷ lệ tăng dân số 13
5.2. Về dân tộc 18
5.3. Về quy mô hộ gia đình 19
5.4. Về hộ nghèo 20
5.5. Về lao động 20
5.6. Về cơ sở y tế 21
6. Các yếu tố kinh tế và xu hướng phát triển ảnh hưởng tới phát triển nhà ở 21
6.1. Về tổng sản phẩm nội địa (GRDP) 21
6.2. Về cơ cấu nền kinh tế 23
6.3. Mức sống của người dân 24
6.4. Về xây dựng đô thị 24
6.5. Về thu hút đầu tư 25
6.6. Phát triển cơ sở hạ tầng 26
7. Các vùng khu vực kinh tế tập trung phát triển nhà ở Khánh Hòa 30
8. Đô thị hoá (ĐTH) và phát triển nhà ở 32
Chương II 35
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA 35
1. Hiện trạng nhà ở thương mại 35
2. Hiện trạng nhà ở xã hội 40
2.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng 40

2.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo 41

2.3. Nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị 43

2.4. Nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp 46

2.5. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức 48

2.6. Nhà ở cho sinh viên, học sinh 48

2.7. Hiện trạng nhà ở công vụ 50

3. Hiện trạng nhà ở để phục vụ tái định cư 51
4. Hiện trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân 55
5. Phân tích, đánh giá hiện trạng nhà ở 55
5.1. Những kết quả đạt được 55

5.2. Đánh giá kết quả Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 58

6. Những hạn chế, khó khăn trong công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở 61
6.1. Hạn chế, tồn tại 61

6.2. Nguyên nhân 64

6.3. Nguyên nhân thực hiện nhà ở xã hội còn thấp giai đoạn 2015-2020 66

6.4. Bài học kinh nghiệm 67

Chương III 69
PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030 69
1. Phân biệt các loại nhà ở 69
1.1. Nhà ở riêng lẻ 69

1.2. Nhà chung cư 69

1.3. Nhà ở thương mại 69

1.4. Nhà ở công vụ 69

1.5. Nhà ở phục vụ tái định cư 70

1.6. Nhà ở xã hội 70

2. Định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 70
2.1. Về công tác quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở 70

2.2. Khu vực ngoại ô đang được đô thị hoá 94

2.3. Cơ sở dự báo 95

2.4. Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 96

3. Dự báo nhu cầu nhà ở theo các trường hợp phát triển nhà ở 101
3.1. Nhà ở thương mại 102
3.2. Nhà ở xã hội 103
3.3. Nhà ở để phục vụ tái định cư 115
3.4. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân 117
4. Tổng hợp dự báo nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 118
4.1. Mục tiêu phát đến năm 2025 118
4.2. Mục tiêu phát đến năm 2030 119
5. Dự báo nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 119
5.1. Nhu cầu về vốn đầu tư 119
5.2. Cơ cấu nguồn vốn 123
6. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 125
Chương IV 128
NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM
2030 128
1. Nhiệm vụ trong công tác xây dựng Chương trình phát triển nhà ở 128
1.1. Nhiệm vụ 128
1.2. Mục tiêu phát triển nhà ở 129
2. Giải pháp thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 130
2.1. Về chính sách nhà ở 130
2.2. Về chính sách đất đai 130
2.3. Về quy hoạch và quản lý xây dựng 132
2.4. Về chính sách tài chính - tín dụng và thuế 134
2.5. Về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở 135
2.5.1 Về đầu tư bất động sản 135
2.5.2 Quản lý sử dụng nhà ở 136
2.6. Về khoa học công nghệ 137
2.7. Về cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả của quản lý Nhà nước về nhà ở 137

2.8. Về công tác tuyên truyền, vận động..... 139
2.9. Một số giải pháp khác 140
2.9.1. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội..... 140
2.9.2. Về phát triển nhà ở cho đồng bào các dân tộc thiểu số và miền núi..... 142
3. Các giải pháp cơ bản để thực hiện cải tạo chung cư xuống cấp trong tương lai 143
3.1. Giải pháp thu hút các nhà đầu tư..... 143
3.2. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc..... 144
3.3. Giải pháp về đất đai..... 145
3.4. Giải pháp về tài chính 145
3.5. Giải pháp về bồi thường, bố trí tạm cư và tái định cư 145
Chương V..... 148
TỔ CHỨC THỰC HIỆN 148
1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh 148
2. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa và Sở Xây dựng..... 148
3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố 149
4. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư 150
5. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường..... 150
6. Trách nhiệm của Sở Tài chính: 151
7. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội: 151
8. Trách nhiệm của Sở Giao thông - Vận tải: 151
9. Trách nhiệm của Sở Nội vụ: 151
10. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong:..... 151
11. Trách nhiệm của Cục Thuế: 152
12. Trách nhiệm của Ngân hàng: 152
13. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở: 153
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... 154
Phụ lục I..... 154
DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH..... 154
Phụ lục II 173
DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH 173
PHỤ LỤC III 178
DANH MỤC DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH 178

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1. Diện tích các đơn vị hành chính cấp huyện..... 12
Biểu đồ 2. Mật độ dân số..... 14
Biểu đồ 3. Dân số tỉnh Khánh Hòa qua các năm 16
Biểu đồ 4. Quy mô hộ bình quân theo thành thị và nông thôn (giai đoạn 2009-2019)..... 19
Biểu đồ 5. GRDP và cơ cấu các ngành qua các năm 22
Biểu đồ 6. Tỷ lệ vốn đầu tư thực hiện so với tổng sản phẩm trên địa bàn, năm 2019 26
Biểu đồ 7. Dự báo dân số trung bình tỉnh Khánh Hòa..... 98
Biểu đồ 8. Tổng hợp nhu cầu nhà ở theo từng loại hình nhà ở..... 102

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Bản đồ tỉnh Khánh Hòa 10
Hình 2. Khu Nam Vân Phong 28
Hình 3. Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Khánh Hòa 32
Hình 4. Khu đô thị VCN Phước Hải hoàn thành giai đoạn 2015-2020 37
Hình 5. Khu Công nghiệp Suối Dầu 47
Hình 6. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Nha Trang 72
Hình 7. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang 74
Hình 8. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2025 76
Hình 9. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa năm 2020 78
Hình 10. Bản đồ kiến trúc cảnh quan Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 (khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh) 80
Hình 11. Bản đồ khu vực dự kiến phát triển nội thị theo đồ án Quy hoạch chung Diên Khánh 81
Hình 12. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh năm 2020 82
Hình 13. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm năm 2020 85
Hình 14. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Vĩnh năm 2020 88
Hình 15. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Sơn 91
Hình 16. Nhà ở trên đảo Trường Sa lớn 94
Hình 17. Bản đồ quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa 95
Hình 18. Nhà ở tại đô thị 117

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Các đơn vị hành chính cấp xã 12
Bảng 2. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố (tính đến 31/12/2019) 13
Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2019 13
Bảng 4. So sánh mật độ dân số trong vùng, từ năm 2009 đến năm 2019 15
Bảng 5. Dân số phân theo khu vực thành thị và nông thôn qua các năm 16
Bảng 6. Đánh giá phát triển về Dân số thành thị đến năm 2020 17
Bảng 7. Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo giữa các tỉnh 20
Bảng 8. GRDP và cơ cấu các ngành qua các năm 22
Bảng 9. Sự tăng trưởng ngành Du lịch đến năm 2019 23
Bảng 10. Tỷ lệ đô thị hóa giữa các địa phương năm 2020 33
Bảng 11. Diện tích sàn nhà ở tại các địa phương năm 2019 33
Bảng 12. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn 35
Bảng 13. Tổng hợp khối lượng xây dựng trên toàn tỉnh theo loại hình nhà ở 36
Bảng 14. Số lượng nhà ở được phép đưa vào kinh doanh 38
Bảng 15. Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng 40
Bảng 16. Kết quả hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2020 trên địa bàn tỉnh 43
Bảng 17. Các dự án NƠXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2020 43
Bảng 18. Các dự án NƠXH đang tiến hành xây dựng và hoàn thiện thủ tục đầu tư trong giai đoạn tới 45
Bảng 19. Số phòng KTX và nhu cầu về nhà ở cho sinh viên tại từng trường 49
Bảng 20. Kết quả thực hiện xây mới nhà ở cho sinh viên, học sinh giai đoạn 2013-2020 50
Bảng 21. Các dự án tái định cư đang triển khai 51
Bảng 22. Các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh 53
Bảng 23. Số lượng nhà ở và tỷ lệ so với toàn tỉnh 56
Bảng 24. Bảng diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 56
Bảng 25. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở 57
Bảng 26. Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 58
Bảng 27. Đánh giá kết quả thực hiện về diện tích sàn nhà ở đô thị đến năm 2019 59
Bảng 28. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2013-2020 60
Bảng 29. Dự báo dân số trung bình của tỉnh đến năm 2025 và năm 2030 97
Bảng 30. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và năm 2030 98
Bảng 31. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 99
Bảng 32. Ước tính tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh 99

Bảng 33. Tổng diện tích sàn nhà ở cần xây thêm tại địa phương 100
Bảng 34. Bảng dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh..... 103
Bảng 35. Tổng nhu cầu nhà ở xã hội..... 103
Bảng 36. Nhu cầu nhà ở học sinh đến năm 2025 và năm 2030 105
Bảng 37. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở sinh viên, học sinh 106
Bảng 38. Số công nhân có nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và năm 2030..... 107
Bảng 39. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cho công nhân 108
Bảng 40. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo..... 109
Bảng 41. Nhu cầu nhà ở công vụ 110
Bảng 42. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cán bộ, công chức, viên chức..... 111
Bảng 43 Tổng diện tích nhu cầu nhà ở dành cho lực lượng vũ trang 112
Bảng 44. Nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị..... 115
Bảng 45: Dự báo nhu cầu nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh..... 116
Bảng 46. Nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh..... 117
Bảng 47. Suất vốn đầu tư 121
Bảng 48. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh..... 122
Bảng 49. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 124
Bảng 50. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 125
Bảng 51. Dự báo nhu cầu về diện tích sàn nhà và đất để phát triển nhà ở 126
Bảng 52. Một số công việc cần triển khai trong giai đoạn đến năm 2025..... 137

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách nhằm thực hiện việc hỗ trợ, tạo điều kiện cho người dân gặp khó khăn về nhà ở như Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/1/2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà xã hội, Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, các "Chương trình giảm nghèo bền vững", tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, khuyến khích và thu hút được nhiều nguồn lực tham gia xã hội hoá phát triển nhà ở, đồng thời từng bước góp phần tạo nên bộ mặt đô thị văn minh hiện đại. Phát triển nhà ở phải theo 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 trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai, đồng thời 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.

Trong đô thị, thành phần nhà ở chiếm đa số, nên kiến trúc nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nên diện mạo và bản sắc đô thị. Việc quan tâm đến phát triển nhà ở đô thị cùng với phát triển kinh tế - xã hội sẽ góp phần phát triển đô thị bền vững. Trên thực tế, nhu cầu về nhà ở luôn là vấn đề được quan tâm của các tầng lớp dân cư từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có thu nhập thấp, người có công với cách mạng, công nhân làm việc trong khu công nghiệp, nhà ở của học viên và sinh viên.

Do đó, việc xây dựng một Chương trình phát triển nhà ở cho từng khu vực khác nhau là một trong những yêu cầu cấp bách nhất nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư với chất lượng, tiện nghi, giá cả phù hợp với điều kiện kinh tế và khả năng thu nhập của từng hộ gia đình, cá nhân; từng bước nâng cao chất lượng, diện tích nhà ở; tạo điều kiện để những người có khó khăn về nhà ở có chỗ ở an toàn; bảo đảm hoàn thành các mục tiêu cơ bản về nhà ở và an sinh xã hội; đảm bảo về số lượng, chất lượng thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở và môi trường sống tại khu vực đô thị với khu vực nông thôn, vùng đồng bào các dân tộc thiểu số; phát triển thêm nhiều loại hình nhà ở để phù hợp với bản sắc văn hóa, tập quán kiến trúc, nhu cầu của các đối tượng có thêm căn nhà thứ hai trong tương lai để nghỉ dưỡng, mở rộng khả năng huy động vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản

nhà ở và thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước.

Trong những năm qua, công tác quản lý và phát triển đô thị cũng như việc xây dựng nông thôn mới của tỉnh Khánh Hòa đạt được những thành tựu nhất định. Ngoài thành phố Nha Trang, nơi tập trung nhiều dự án nhà ở, khu đô thị đã và đang được triển khai xây dựng, thành phố Cam Ranh, các đô thị khác, kể cả khu vực nông thôn cũng đã có điều kiện phát triển góp phần tạo ra bộ mặt không gian đô thị, bộ mặt nông thôn mới, góp phần thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hóa của tỉnh Khánh Hòa.

Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 22/6/2012 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Chương trình sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống. Đồng thời, đã đạt được một số kết quả nhất định đặc biệt là yếu tố xã hội.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Chương trình đến nay, cơ chế chính sách và các quy định của pháp luật có nhiều thay đổi như Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thay thế cho Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực và đi vào thực tiễn những quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được nêu tại Điều 15, Điều 169 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Năm 2021 là năm sẽ thực hiện thay đổi về Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Quyết định số 1208/QĐ-TTg ngày 7/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ, Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; Đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn, kế thừa thành quả thời kỳ thực hiện của đề án Chương trình phát triển nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.

Đây là tiền đề để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù

hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; Đề xuất được những vị trí phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, đến thời điểm hiện tại Quốc hội, Chính phủ cũng như các Bộ, ngành đã hoàn thiện thể chế, đồng bộ các cơ chế chính sách về đất đai, nhà ở mà đề án trước đây chưa được cập nhật, chỉnh sửa, như tập trung về các công tác giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đăng ký đất đai, xây dựng cơ sở dữ liệu, nhất là tăng cường quản lý đối với đất đai có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc doanh; Hoàn chỉnh công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cho các huyện biên giới đất liền.

Như vậy, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 là hết sức cần thiết theo quy định của pháp luật, đưa ra những dự báo và các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới, góp phần quan trọng trong việc quản lý, điều hành thị trường bất động sản hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

2. Mục tiêu, yêu cầu

2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa một phần Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Khánh Hòa, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Đánh giá thực trạng các loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư (nhà ở của các nhóm đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014 trên địa bàn tỉnh). Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc khi thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.

- Xác định nhu cầu về nhà ở (số lượng, loại nhà, tổng diện tích sàn xây dựng); nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn; trong đó cần xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014; nhu cầu về vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở (bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu, số lượng, diện tích sàn nhà ở xây dựng mới của từng loại nhà ở, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn).

- Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức; nhà ở công nhân; nhà ở sinh viên và các đối tượng chính sách khó khăn về nhà ở mua hoặc thuê, thuê mua phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân.

- Chỉnh trang đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cộng đồng dân cư.

- Đưa ra các giải pháp để thực hiện Chương trình, trong đó nêu rõ các giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở do địa phương ban hành, quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất và hình thức đầu tư xây dựng các loại nhà ở, giải pháp khoa học, công nghệ xây dựng để giảm chi phí xây dựng, huy động các nguồn vốn, cơ chế ưu đãi tài chính, đất đai, phương án thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý và phát triển nhà ở của các cấp chính quyền địa phương, góp phần ổn định và thúc đẩy thị trường bất động sản của tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Yêu cầu

- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 và căn cứ trên kết quả đạt được của Chương trình phát triển nhà ở đô thị đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, nghiên cứu để đưa ra các chỉ tiêu nhà ở phù hợp với tình hình thực tiễn tại tỉnh Khánh Hòa, đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở dành cho các đối tượng chính sách và người thu nhập thấp 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 và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Xác định được quỹ đất nhà ở dành cho đối tượng chính sách và người thu nhập thấp.

3. Phạm vi nghiên cứu

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu, dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với:

- Đối tượng nghiên cứu: Theo Điều 18, Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014. Các nhóm đối tượng xã hội: người thu nhập thấp ở đô thị, hộ chính sách, cán bộ, công

chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh trên phạm vi toàn tỉnh;

- Phạm vị nghiên cứu: Nhà ở tại khu vực đô thị, nông thôn và miền núi trên phạm vi địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.

Cách thức: Khảo sát thực tế để thu thập, xử lý số liệu, dữ liệu thứ cấp. Phỏng vấn chuyên gia, người dân địa phương.

Nội dung các dữ liệu để:

- Phân tích, đánh giá vai trò, vị trí của ngành nhà ở;

- Phân tích, dự báo tiến bộ khoa học công nghệ và phát triển nhà ở của khu vực, của cả nước tác động đến phát triển nhà ở của tỉnh;

- Nghiên cứu mục tiêu và quan điểm phát triển nhà ở của tỉnh;

- Nghiên cứu, đề xuất các phương án phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp thực hiện Chương trình;

- Xây dựng báo cáo tổng hợp và các báo cáo liên quan.

3.1. Căn cứ lập Chương trình

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

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 26/3/2021 của Chính phủ 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;

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

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

Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 09/5/2018 của Chính phủ về Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Khánh Hòa;

Quyết định số 251/2006/QĐ-TTg ngày 31/10/2006 của Thủ tướng Chính phủ phê Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020;

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

Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, đến năm 2025;

Quyết định số 1208/QĐ-TTg ngày 7/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh và phát triển nhà ở xã hội;

Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh; Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án "An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an ninh xã hội".

Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

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 01/4/2021 của Chính phủ 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 quyết số 17/NQ-HĐND ngày 15/1/2021 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 22/6/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Quyết định số 3760/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2016-2020;

Quyết định số 4104/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 29/9/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa năm 2020;

Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 18/01/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành Chương trình hành động triển khai thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 01/01/2021 của Chính phủ.

3.2. Lý do lập Chương trình phát triển nhà ở

Sau gần 10 năm (giai đoạn 2012-2020) thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đã có nhiều khu vực phát triển mạnh mẽ về nhà ở, đặc biệt là sự hình thành của các khu dân cư, khu đô thị mới. Nhiều dự án phát triển nhà ở đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng như dự án: Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong II, Khu đô thị VCN Phước Hải, Khu đô thị Mỹ Gia, Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, Khu đô thị Nam Sông Cái, Khu dân cư Phú Ân Nam… góp phần vào quá trình đô thị hóa của tỉnh Khánh Hòa.

Nhà ở do người dân tự xây dựng tại một số khu vực tăng cao cả về số lượng và chất lượng, nhất là tại thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh. Nhu cầu về nhà ở xã hội tại khu vực đô thị vẫn còn nhiều do sự phát triển, thu hút các thành phần lao động tại khu vực đô thị. Bên cạnh một số khu vực có sự phát triển mạnh về nhà ở, một số khu vực khác lại có tốc độ phát triển nhà ở chậm như huyện Khánh Sơn, một số chỉ tiêu chưa đạt trong mục tiêu đề ra.

Vẫn còn một bộ phận hộ dân cư đang sống trong các ngôi nhà có diện tích chật hẹp, nhất là ở huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh có diện tích nhà ở bình quân đầu người còn khá thấp; hiện nay, số lượng nhà ở cho công nhân lao động tại các khu, cụm công nghiệp chưa được phát triển, chưa đáp ứng được yêu cầu; nhà ở dành cho các đối tượng chính sách xã hội khác được hoàn thành rất ít so với nhu cầu nhà ở xã hội.

Tình hình thực hiện các Chương trình hỗ trợ nhà ở và tiến độ đầu tư xây dựng các khu dân cư, khu đô thị mới, nhà ở xã hội, nhà ở cho người nghèo, người có công cách mạng và một số công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu; các loại nhà ở tái định cư, nhà ở công nhân, nhà ở công vụ ít được triển khai;

quỹ đất sạch dành cho phát triển nhà ở xã hội còn nhiều khó khăn; một số cơ chế, chính sách và việc thu hút, kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, xây dựng hạ tầng các khu dân cư chưa hiệu quả, gặp nhiều khó khăn, trở ngại.

Việc áp dụng các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng chưa kịp thời, hậu quả dẫn đến việc khiếu nại, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở; nguồn ngân sách để cho công tác lập quy hoạch cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng rất hạn chế (hầu như địa phương nào cũng gặp khó khăn về vấn đề này). Nguồn vốn Trung ương hỗ trợ cho các Chương trình hỗ trợ hộ nghèo, người có công cách mạng về nhà ở phân bổ về chậm gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của đề án được duyệt.

Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải có sự nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn.

Đây là tiền đề để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; đề xuất được những vị trí phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Chương I

KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KHÁNH HÒA

1. Vị trí địa lý

Khánh Hòa là một tỉnh thuộc khu vực duyên hải Nam Trung Bộ. Phần đất liền của tỉnh nằm kéo dài từ tọa độ địa lý 12°52’15" đến 11°42’50" vĩ độ Bắc và từ 108°40’33" đến 109°29’55" kinh độ Đông.

Với diện tích tự nhiên 5.197 km², Khánh Hòa có hơn 200 đảo và quần đảo, bờ biển dài 385 km với nhiều cửa lạch, đầm vịnh, nhiều đảo và vùng biển rộng lớn. Đặc biệt là có huyện đảo Trường Sa và vịnh Cam Ranh, nơi có vị thế trọng yếu về kinh tế và an ninh quốc phòng.

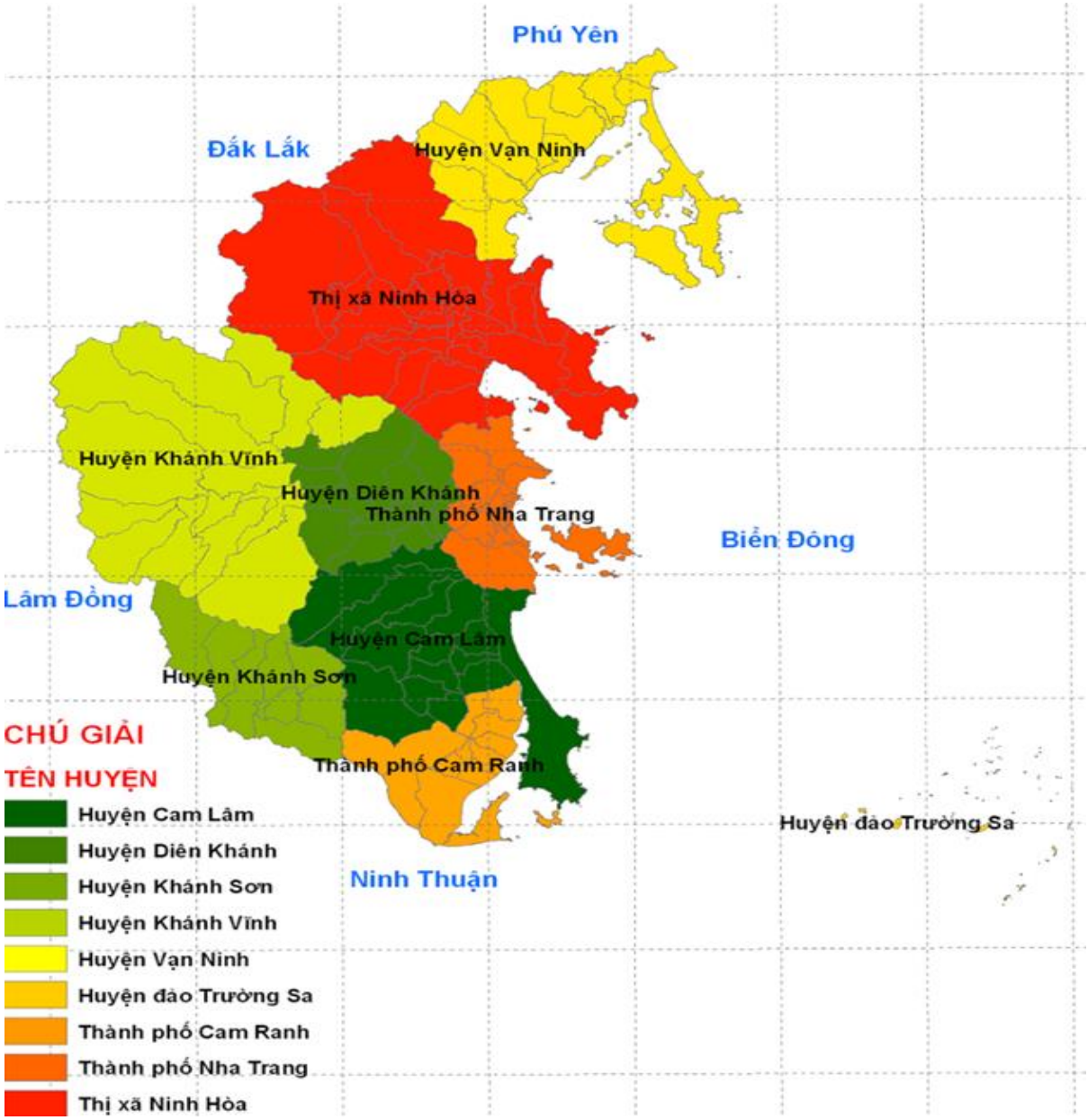
Về vị trí địa lý:

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

Đặc biệt, Khánh Hòa còn có mũi Hòn Đôi trên bán đảo Hòn Gốm huyện Vạn Ninh, là điểm cực Đông trên đất liền của nước ta.

Thành phố Nha Trang là đô thị loại I thuôc tỉnh Khánh Hòa, cách Thành phố Hồ Chí Minh 443 km về phía Nam và cách Thủ đô Hà Nội 1.280 km về phía Bắc theo đường Quốc lộ 1A. Với vị trí thuận tiện về giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không giúp việc giao lưu kinh tế, văn hóa giữa Khánh Hòa và các tỉnh thêm phần thuận lợi.

Khánh Hòa hiện nay bao gồm 2 thành phố thuộc tỉnh (Nha Trang và Cam Ranh), 1 thị xã (Ninh Hòa) và 6 huyện (Vạn Ninh, Diên Khánh, Khánh Vĩnh, Khánh Sơn, Cam Lâm và huyện đảo Trường Sa).



Nguồn: Tổng hợp

Hình 1. Bản đồ tỉnh Khánh Hòa

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 km², 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 Cụm, 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 đọng phù sa, nên nhìn chung Khánh Hòa không phải là nơi thuận lợi để phát triển nông nghiệp.

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, trước đây được sử dụng làm căn cứ quân sự của Hoa Kỳ rồi Liên Xô (sau này là Nga) nhưng về sau được chuyển thành cảng dân sự.

Ngoài các đảo đá ven bờ, Khánh Hoà 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 km², trong đó có từ 23 đến 25 đảo, bãi cạn nổi thường xuyên, với tổng diện tích 10 km². Đảo lớn nhất trong quần đảo Trường Sa là Ba Bình chỉ rộng 0,65 km². 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 mõm đá, vách đá vôi san hô, cao vài ba mét.

3. Đặc điểm khí hậu

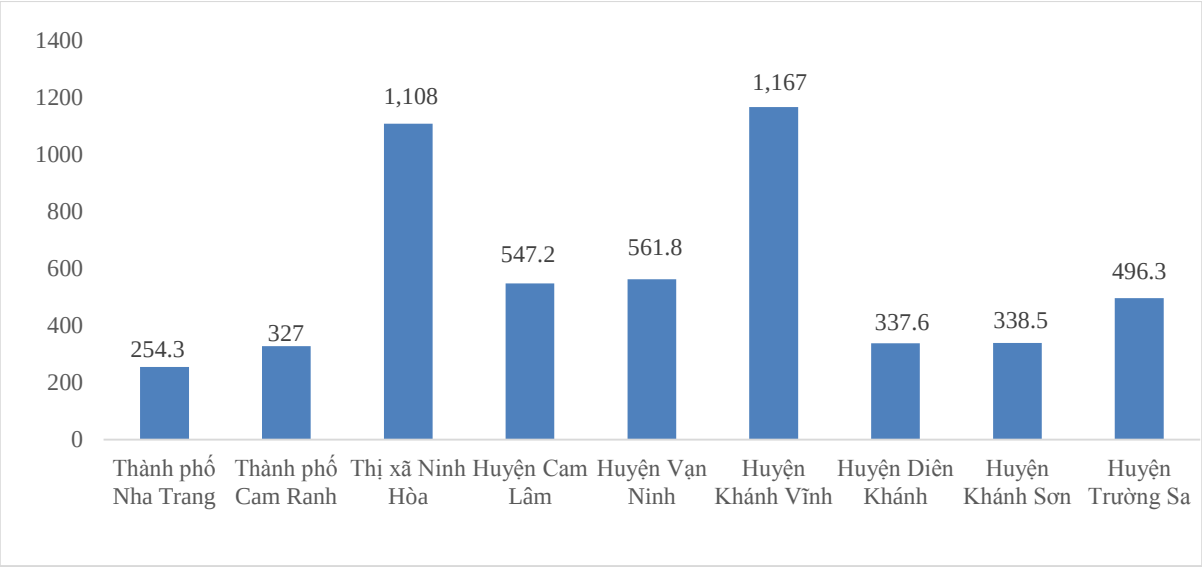
Khánh Hòa là một tỉnh ở vùng Duyên hải Nam Trung Bộ, nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới xavan. Song khí hậu Khánh Hòa có những nét biến dạng độc đáo với các đặc điểm riêng biệt. So với các tỉnh, thành phía Bắc từ Đèo Cả trở ra và phía Nam từ Ghềnh Đá Bạc trở vào, khí hậu ở Khánh Hòa tương đối ôn hòa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

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 140 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 35 phường, 6 thị trấn và 99 xã.

Đơn vị tính: km²



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

Bảng 1. Các 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
	Toàn tỉnh	**139**	**41**	**98**

Nguồn: Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2019

Bảng 2. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố (tính đến 31/12/2019)

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
	Toàn tỉnh	**513.780**	**100.206**	**226.682**	**36.332**	**6.771**
1	Thành phố Nha Trang	25.428	4.332	4.370	3.817	1.834
2	Thành phố Cam Ranh	32.701	6.982	5.646	11.040	619
3	Thị xã Ninh Hòa	110.795	33.521	43.068	8.208	1.855
4	Huyện Cam Lâm	54.719	13.228	28.321	4.746	593
5	Huyện Vạn Ninh	56.183	8.604	25.481	2.109	657
6	Huyện Khánh Vĩnh	116.714	15.285	88.259	1.946	379
7	Huyện Diên Khánh	33.755	13.665	10.205	3.439	685
8	Huyện Khánh Sơn	33.853	4.589	21.331	958	149
9	Huyện Trường Sa	4.963	-	-	67	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2019

5. Các yếu tố xã hội tác động đến phát triển nhà ở

5.1. Về dân số, mật độ dân số và tỷ lệ tăng dân số

Tổng dân số của tỉnh Khánh Hòa vào năm 2019 là 1.232.823 người, đứng thứ 24 so với cả nước, tăng 12 bậc so với năm 2009 (năm 2009: đứng thứ 36 so với cả nước). Số người sống ở khu vực thành thị là 508.091 người, chiếm 39,18% và khu vực nông thôn là 788.815 người, chiếm 60,82% tổng dân số. Trong đó, dân số nam là 653.074 người, chiếm 50,36% và nữ là 643.832 người, chiếm 49,64% tổng dân số.

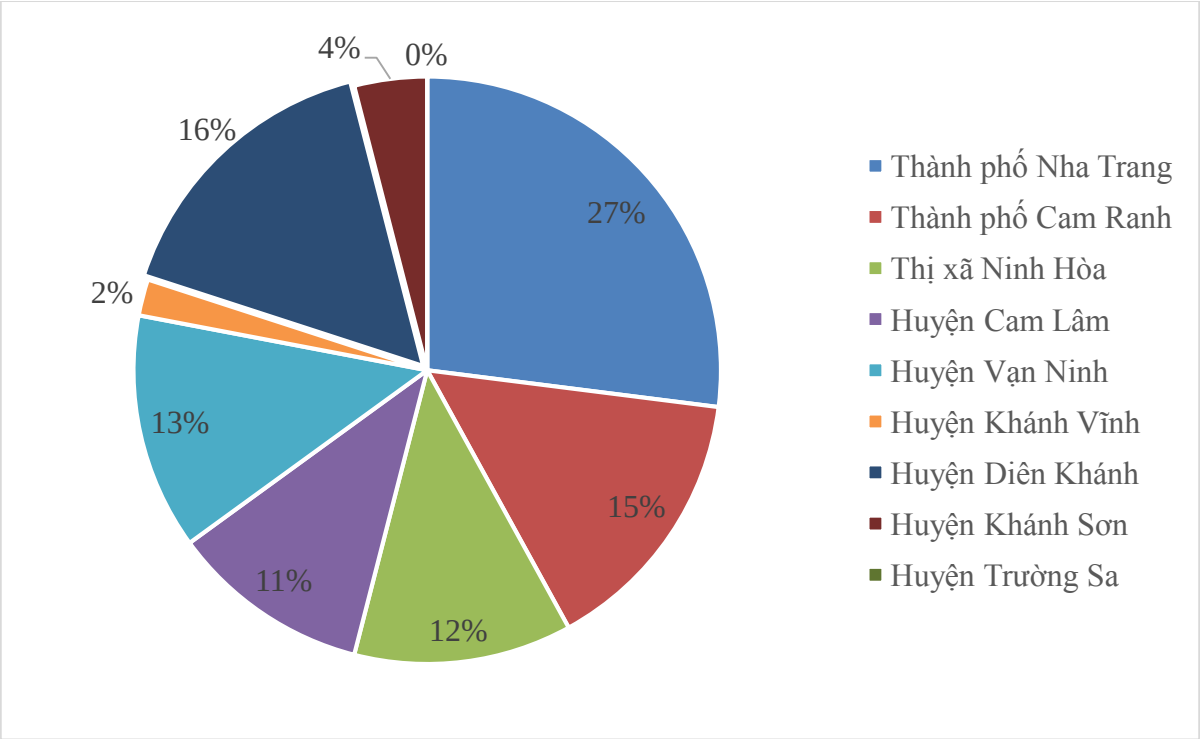
Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2019

Đơn vị hành chính cấp huyện	Diện tích (km^2)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km^2)
Toàn tỉnh	**5.137,8**	**1.232.823**	**240**
Thành phố Nha Trang	254,3	422.893	1.663
Thành phố Cam Ranh	327,0	131.224	401

Đơn vị hành chính cấp huyện	Diện tích (km^2)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km^2)
Thị xã Ninh Hòa	1.108,0	230.566	208
Huyện Cam Lâm	547,2	108.986	199
Huyện Vạn Ninh	561,8	130.524	232
Huyện Khánh Vĩnh	1.167,1	39.823	34
Huyện Diên Khánh	337,6	14.342	425
Huyện Khánh Sơn	338,5	25.387	75
Huyện Trường Sa	496,3	-	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2019

Dân số Khánh Hòa hiện nay phân bố không đều. Dân cư tập trung đông nhất ở thành phố Nha Trang (chiếm khoảng 1/3 dân số toàn tỉnh), mật độ dân số 1.663 người/km^2. Huyện Diên Khánh và thành phố Cam Ranh cũng có mật độ dân số khá cao (xấp xỉ 400 người/km^2) trong khi đó thị xã Ninh Hòa và các huyện còn lại ở đồng bằng có mật độ dân cư không chênh lệch lớn và gần bằng mức trung bình toàn tỉnh (khoảng 208 người/km^2), đặc biệt các huyện miền núi có mật độ dân số tương đối thấp là huyện Khánh Sơn (75 người/km^2) và huyện Khánh Vĩnh (34 người/km^2).



Biểu đồ 2. Mật độ dân số

Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa là 240 người/km^2 (cả nước 291 người/km^2, vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung 211 người/km^2), tăng 18 người/km^2 so với năm 2009.

So sánh về mật độ dân số giữa khu vực thành thị và nông thôn có sự khác biệt rất lớn. Đặc điểm của khu vực thành thị là nơi tập trung đông dân cư, trong khi diện tích lại quá nhỏ nên khu vực này có mật độ dân số lớn là điều tất yếu. Thành phố Nha Trang là khu vực đông dân nhất của tỉnh, có mật độ dân số là 1.663 người/km^2. Huyện Khánh Sơn và huyện Khánh Vĩnh là hai khu vực có mật độ dân số thấp nhất, tương ứng 75 người/km^2 và 34 người/km^2 do khu vực miền núi, ít dân nhưng nhiều quỹ đất trống.

Bảng 4. So sánh mật độ dân số trong vùng, từ năm 2009 đến năm 2019

Đơn vị tính: người/km^2

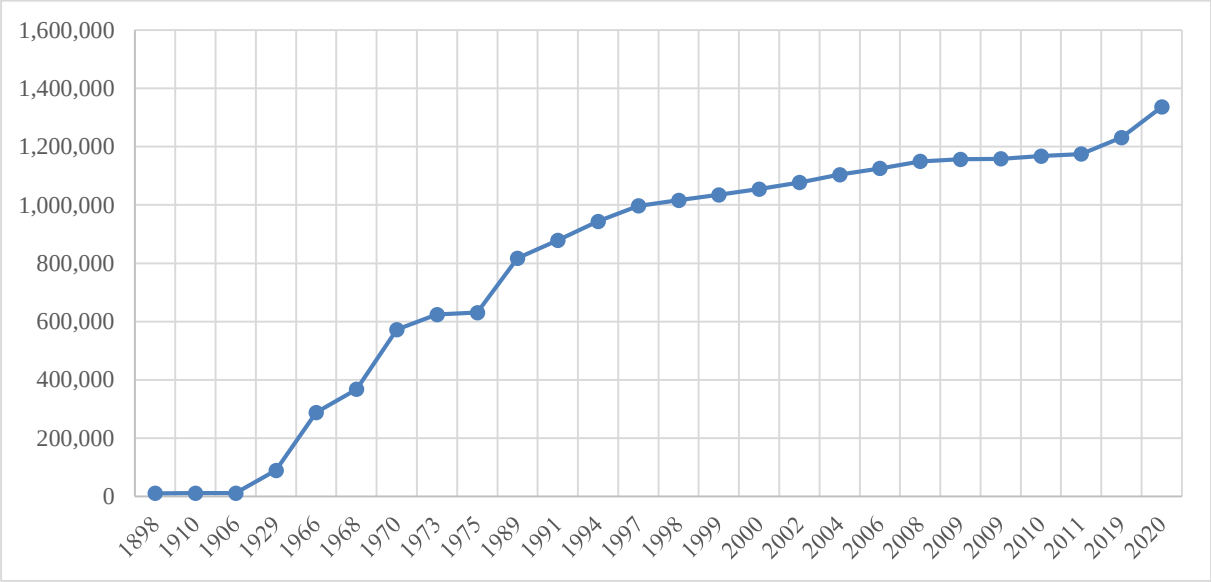
Khu vực	Năm 2009	Năm 2019
Tỉnh Khánh Hòa	222	240
Toàn quốc	260	291
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	197	211
Thành phố Đà Nẵng	694	888

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2009 và năm 2019

Về giới tính, nam giới có khoảng 612.513 người (49.75%) và nữ giới khoảng 618.594 người (50.35%); tỷ lệ tăng dân số của tỉnh bình quân từ năm 2009 đến năm 2019 là 0,62%; tỷ số giới tính là 97,9%.

Theo Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, Khánh Hòa có 1.231.107 người, trong đó có 520.008 người sinh sống ở khu vực đô thị (42,2% dân số toàn tỉnh) và 711.099 người sống ở khu vực nông thôn (57,8%). Tỷ lệ đô thị hóa tính đến hết năm 2020 đạt 60%.

Đơn vị tính: người



Nguồn: Tổng hợp

Biểu đồ 3. Dân số tỉnh Khánh Hòa qua các năm

Từ biểu đồ dữ liệu trên cho thấy dân số phân bố không đồng đều. Dân số tập trung chủ yếu tại khu vực có nền kinh tế - xã hội phát triển. Mật độ dân số khá cao tại hai thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh dù tỷ lệ diện tích chỉ chiếm ít so với diện tích toàn tỉnh. 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.

Bảng 5. Dân số phân theo khu vực thành thị và nông thôn qua các năm

Đơn vị tính: người

Khu vực	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Thành phố Nha Trang						
Thành thị	244.596	267.043	272.164	277.566	286.074	288.272
Nông thôn	148.761	144.057	143.300	141.588	136.819	137.916
Thành phố Cam Ranh						
Thành thị	85.739	90.495	90.953	91.549	92.776	93.736
Nông thôn	35.64	37.627	38.285	38.601	38.448	38.723
Thị xã Ninh Hòa						
Thành thị	72.256	75.246	75.787	76.014	76.368	76.419
Nông thôn	158.253	155.307	154.771	154.548	154.198	154.248

Khu vực	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Huyện Cam Lâm						
Thành thị	14.654	16.116	16.276	16.389	16.604	16.869
Nông thôn	86.673	90.157	91.046	91.806	92.382	92.984
Huyện Vạn Ninh						
Thành thị	19.016	19.702	19.772	19.827	19.943	19.779
Nông thôn	107.803	109.754	110.144	110.391	110.581	111.115
Huyện Khánh Vĩnh						
Thành thị	4.041	4.560	4.638	4.725	4.851	4.896
Nông thôn	30.247	33.464	33.966	34.529	34.972	35.390
Huyện Diên Khánh						
Thành thị	20.828	23.550	23.734	23.851	20.078	20.219
Nông thôn	112.093	116.182	117.088	118.214	123.342	124.271
Huyện Khánh Sơn						
Thành thị	4.140	4.752	4.834	4.775	4.660	4.679
Nông thôn	17.209	19.151	19.531	20.112	20.727	21.210
Huyện Trường Sa	-	-	-	-	-	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019 và dân số tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020

Bảng 6. Đánh giá phát triển về dân số thành thị đến năm 2020

Stt	Đơn vị hành chính	Dân số thành thị đến ngày 31/12/2020 (người)	Dự báo dân số đô thị theo CTPTNO đô thị đến 2020 (m^2)	Tỷ lệ so với dự báo (%)
	Toàn Tỉnh	**524.869**	**984.200**	**53,33**
1	Thành phố Nha Trang	288.272	390.000	73,92
2	Thành phố Cam Ranh	93.736	161.000	58,22
3	Thị xã Ninh Hòa	76.419	100.000	76,42
4	Huyện Cam Lâm	16.869	70.000	24,10
5	Huyện Vạn Ninh	19.779	163.000	12,13
6	Huyện Khánh Vĩnh	4.896	8.000	61,20

Stt	Đơn vị hành chính	Dân số thành thị đến ngày 31/12/2020 (người)	Dự báo dân số đô thị theo CTPTNO đô thị đến 2020 (m^2)	Tỷ lệ so với dự báo (%)
7	Huyện Diên Khánh	20.219	87.000	23,24
8	Huyện Khánh Sơn	4.679	7.500	62,39
9	Huyện Trường Sa	-	200	-

Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh khánh hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 và dân số đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020

5.2. Về dân tộc

Theo số liệu điều tra thu thập thông tin kinh tế - xã hội 53 dân tộc thiểu số năm 2019, có 36 dân tộc đang sinh sống trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Trong đó, dân tộc Kinh có 1.159.159 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.

Dân số đồng bào các dân tộc thiểu số chiếm 5% dân số toàn tỉnh.

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. 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 và Trung Quốc, Đức, Hàn Quốc một ít trong số họ hiện đã định cư lâu dài và nhập quốc tịch Việt Nam.

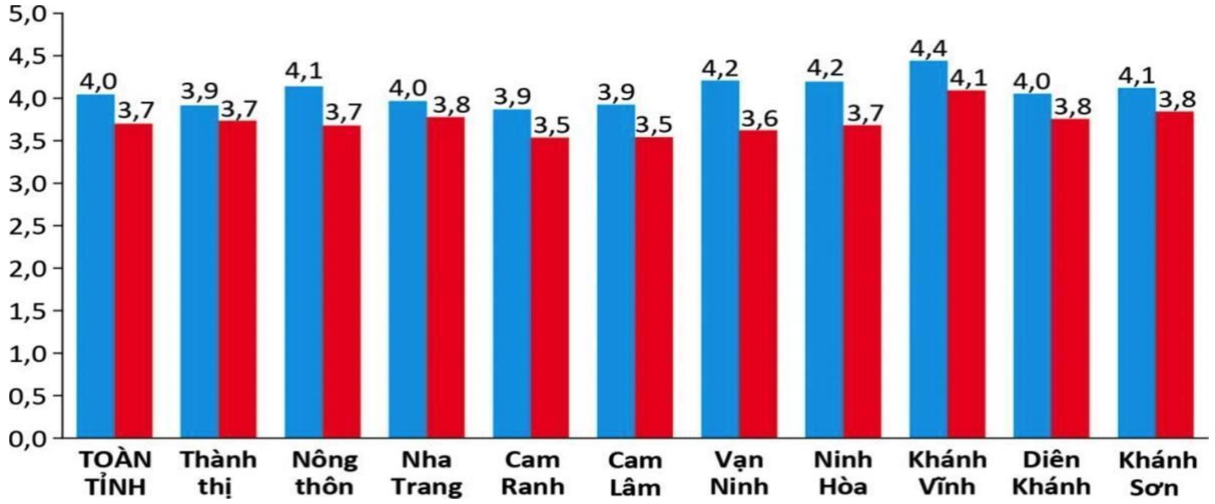
Theo số liệu nêu trên cho thấy địa phương có tỷ lệ dân tộc thiểu số cao nhất là Huyện Khánh Vĩnh 41,25%, tiếp đến Huyện Khánh Sơn 26.15%, thấp nhất là huyện Vạn Ninh chiếm 0,5%.

5.3. Về quy mô hộ gia đình

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, toàn tỉnh có 332.697 hộ dân cư, tăng 46.457 hộ so với cùng kỳ năm 2009 (cả nước tăng 18%). Tỷ lệ tăng số hộ dân cư giai đoạn 2009-2019 là 16,2%, bình quân mỗi năm tăng 1,6%/năm.

Trong tổng số 332.697 hộ, bình quân mỗi hộ có 3,7 người/hộ (toàn quốc 3,5 người/hộ, vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung 3,6 người/hộ), thấp hơn 0,3 người/hộ so với năm 2009. Quy mô hộ bình quân khu vực thành thị là 3,7 người/hộ, thấp hơn năm 2009 là 0,2 người/hộ; khu vực nông thôn 3,7 người/hộ, thấp hơn năm 2009 là 0,4 người/hộ.

Đơn vị tính: người/hộ



Biểu đồ 4. Quy mô hộ bình quân theo thành thị và nông thôn (giai đoạn 2009-2019)

Quy mô hộ bình quân phổ biến của tỉnh từ 2 đến 4 người, chiếm 66,4% tổng số hộ. Đáng chú ý, trong khi tỷ lệ hộ chỉ có một người (hộ độc thân) tăng đáng kể so với năm 2009 (năm 2009: 6,0%, năm 2019: 8,0%). Trong đó, tỷ lệ hộ độc thân ở khu vực nông thôn cao hơn so với khu vực thành thị (8,1% so với 7,9%). Huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh, huyện Khánh Sơn có tỷ lệ hộ độc thân cao so với các huyện khác trong tỉnh, lần lượt là 9,0%; 8,6%; 8,6%.

Tỷ lệ hộ có từ 5 người trở lên có xu hướng giảm (năm 2009: 33,3%, năm 2019: 25,6%), trong đó huyện Khánh Sơn, huyện Khánh Vĩnh là hai huyện có tỷ lệ hộ từ 5 người trở lên cao nhất toàn tỉnh, tương ứng là 34,1% và 29,3%. Đây là huyện tập trung nhiều người dân tộc thiểu số, có tập quán sinh sống gia đình nhiều thế hệ và có mức sinh cao nên có nhiều hộ đông người.

5.4. Về hộ nghèo

Căn cứ theo Quyết định số 3530/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo và hộ cận nghèo trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có tổng số hộ nghèo là 6.968 hộ, 26.618 nhân khẩu (trong đó: hộ nghèo thiếu hụt tiêu chí thu nhập là 6.220 hộ, 23.461 nhân khẩu và hộ nghèo thiếu hụt các dịch vụ xã hội cơ bản là 748 hộ, 3.157 nhân khẩu), tỷ lệ hộ nghèo là 2,09% tổng số hộ. Tổng số hộ cận nghèo là 18.885 hộ, 74.544 khẩu, chiếm tỷ lệ 5,65% tổng số hộ.

Số hộ nghèo khu vực thành thị là 863/6.968 hộ, chiếm tỷ lệ 12,39%; khu vực nông thôn là 6,105/6.968 hộ, chiếm tỷ lệ 87,61%. Số hộ nghèo cần được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo trong năm 2021 là 1,753 hộ, chiếm tỷ lệ 2%.

Bảng 7. Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo giữa các tỉnh

Đơn vị tính: %

Stt	Tỉnh	2016	2017	2018	2019	2020
1	Khánh Hòa	5,9	5,0	3,7	3,0	2,5
2	Lâm Đồng	8,1	6,9	5,8	4,8	4,0
3	Phú Yên	9,9	8,8	7,5	6,3	5,5
4	Ninh Thuận	13,4	12,6	11,0	9,8	9,0
5	Bình Thuận	4,4	3,6	2,6	2,1	1,6
6	Đắk Lắk	15,4	13,5	10,9	9,1	7,8

Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam năm 2020

5.5. Về lao động

Lao động đang có xu hướng tăng dần trong tất cả các ngành, đặc biệt là ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và xây dựng. Số lao động tăng từ 638.800 lao động (năm 2010) lên 695.200 lao động (năm 2019). Dân số trong độ tuổi lao động là 946.968 người, chiếm 76,81% tổng dân số toàn tỉnh, tập trung chủ yếu ở thành thị (chiếm 62,55%); lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế là 671.900 người, chiếm 71,6% lao động trong độ tuổi, trong đó:

- Công nghiệp chế biến, chế tạo: 102,1 nghìn người (chiếm 66%);

- Xây dựng: 70,3 nghìn người (chiếm 8,1%);

- Bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác: 102,2 nghìn người (chiếm 25,9%).

Tỷ lệ thất nghiệp khu vực nông thôn giảm từ 4,02% (năm 2010) xuống 2,85% (năm 2019). Hàng năm tỉnh đã giải quyết việc làm cho hàng nghìn (khoảng 13.000 – 14.000) lao động, triển khai các chương trình đào tạo nghề cho lao động thành thị và nông thôn. Công tác dạy nghề góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động, cơ cấu kinh tế. Nhìn chung chất lượng lao động có cải thiện, tuy nhiên đội ngũ cán bộ khoa học kỹ thuật và công nhân có tay nghề cao còn ít, gây khó khăn trong việc tiếp thu công nghệ mới, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào thực tiễn sản xuất. Đây là trở ngại lớn trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

Tuy lực lượng lao động ở nông thôn chiếm đa số trong cơ cấu lực lượng lao động năm 2009 (62,5%) nhưng cũng đã có sự thay đổi theo hướng tăng lên ở khu vực thành thị trong 10 năm qua (đến năm 2019) là 2,4%.

5.6. Về cơ sở y tế

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019, 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).

6. Các yếu tố kinh tế và xu hướng phát triển ảnh hưởng tới phát triển nhà ở

6.1. Về tổng sản phẩm nội địa (GRDP)

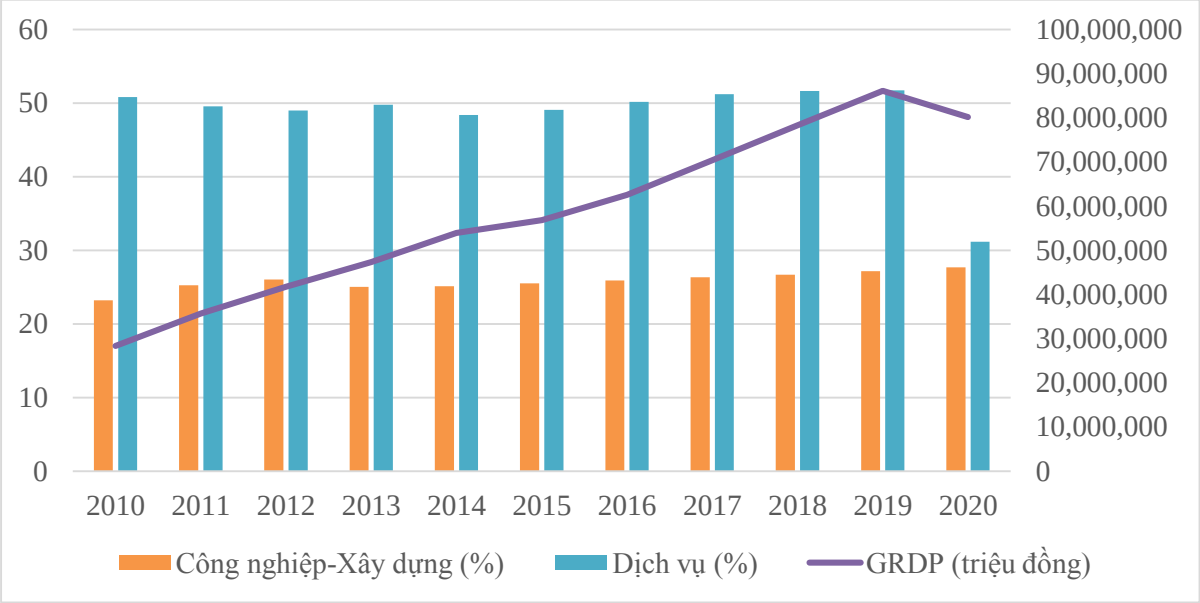
Theo Báo cáo kinh tế xã hội năm 2020, GRDP năm 2020 đạt 80.138.311,8 tỷ đồng (hoặc 46.948,48 tỷ đồng, theo so sánh giá 2010) tăng 7,07% so với GRDP năm 2015 đạt 74.844.266,7 tỷ đồng (hoặc 43.847 tỷ đồng, theo so sánh giá 2010[1]), GRDP bình quân đầu người đạt 64,6 triệu đồng. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) giảm 10,5% so với năm 2019, trong đó GRDP theo ngành kinh tế giảm 11,09% so với năm 2019. Cụ thể: khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản giảm 4,06%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,5%, khu vực dịch vụ giảm mạnh nhất với mức tăng trưởng âm 20,54%[2].

(1) Báo cáo Số 878/BC-CTK Cục Thống kê, năm 2015
(2) Báo cáo Số 857/BC-CTK Cục Thống kê, năm 2020

Bảng 8. GRDP và cơ cấu các ngành qua các năm

Stt	Năm	Công nghiệp-Xây dựng (%)	Dịch vụ (%)	GRDP (triệu đồng)
1	2010	23,19	50,79	28.358.886
2	2011	25,23	49,53	35.664.169
3	2012	26,04	49	41.787.502
4	2013	25,03	49,75	47.344.195
5	2014	25,11	48,39	53.910.408
6	2015	25,49	49,05	56.801.780
7	2016	25,9	50,14	62.550.179
8	2017	26,33	51,2	70.370.008
9	2018	26,68	51,65	78.236.858
10	2019	27,14	51,72	86.121.582
11	2020	27,67	31,18	80.138.312

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019, năm 2020



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019, năm 2020

Biểu đồ 5. GRDP và cơ cấu các ngành qua các năm

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) giảm 10,5% so với năm 2019 là do giảm sút của ngành dịch vụ, du lịch, thương mại, khu vực có mức đóng góp tỷ trọng cao nhất trong GRDP toàn ngành, do tác động của dịch Covid-19 vẫn còn kéo dài từ năm 2019 đến 2021.

Đối với ngành du lịch, năm 2020, Khánh Hòa đón được khoảng 1,24 triệu lượt khách, giảm trên 82% so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó khách quốc tế là thị trường bị giảm sâu nhất với khoảng trên 85%. Việc ngành du lịch giảm lượng khách đã kéo theo hàng loạt các dịch vụ uy giảm nghiêm trọng. Điều này cũng làm giảm nhu cầu mua nhà ở thương mại.

Bảng 9. Sự tăng trưởng ngành Du lịch đến năm 2019

Stt	Loại hình	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2016	Năm 2019
1	Khách lưu trú	Lượt	1.843.153	4.535.764	7.000.055
2	Cơ sở lưu trú	Cơ sở	472	642	680
3	Doanh thu	Triệu đồng	1.027.436	3.569.946	7.687.925

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2019

Sự phát triển nóng về du lịch đã bộc lộ những hạn chế trong công tác hoạch định, định hướng chiến lược dài hạn. Thị trường khách du lịch quốc tế tăng trưởng đột biến, trong khi thị trường nội địa tăng trưởng chậm. Ở mảng khách quốc tế, du lịch Khánh Hòa phụ thuộc vào một vài thị trường lớn như: Trung Quốc (chiếm gần 74%), Nga và Hàn Quốc. Du lịch Khánh Hòa chủ yếu khai thác lợi thế có sẵn với các dịch vụ cơ bản mà chưa đa dạng hóa, khai thác các sản phẩm du lịch bổ trợ, kéo dài thời gian lưu trú và gia tăng chi tiêu của khách du lịch. Điều này cho thấy, du lịch Khánh Hòa phát triển nhanh nhưng thiếu bền vững[(3)].

6.2. Về cơ cấu nền kinh tế

Qua 4 năm triển khai thực hiện Chương trình hành động số 14-Ctr/TU của Tỉnh ủy Khánh Hòa, du lịch đã trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh, cụ thể cơ cấu nền kinh tế tỉnh năm 2020 như sau: Nông lâm thủy sản chiếm 11,55%; Dịch vụ chiếm 45,55% và Công nghiệp – xây dựng chiếm 31,16%[(4)]. Điều này cho thấy cơ cấu kinh tế và lao động chuyển dịch tích cực, đúng theo phương hướng chung phát triển của Đảng bộ tỉnh "Đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tiếp tục tăng tỷ trọng các ngành dịch vụ, du lịch, công nghiệp, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp".

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

(3) https://bvhttdl.gov.vn/khanh-hoa-de-du-lich-la-nganh-kinh-te-mui-nhon-20210805102144375.htm
(4) Báo cáo Số 857/BC-CTK Cục Thống kê, năm 2020

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.

6.3. Mức sống của người dân

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019, thu nhập bình quân một tháng của người dân tỉnh Khánh Hòa cũng được cải thiện đáng kể với mức tăng trung bình 43,29% từ năm 2014 đến năm 2018. Về thu nhập tuyệt đối, thu nhập bình quân theo của mỗi người dân Khánh Hòa đã tăng từ mức 5,193 triệu đồng/người/tháng trong năm 2010 lên mức 7,441 triệu đồng/người/tháng trong năm 2018.

Trong giai đoạn này, thu nhập bình quân đầu người theo tháng tại Khánh Hòa đã tăng gấp 1,14 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.

Nhìn chung đời sống của các tầng lớp dân cư trên địa bàn tỉnh từng bước được cải thiện. Những hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số được tặng quà Tết, hưởng các chính sách giảm nghèo, bảo trợ xã hội, được cấp thẻ bảo hiểm y tế.

6.4. Về xây dựng đô thị

Tốc độ tăng bình quân giá trị tăng thêm ngành xây dựng trong 5 năm 2016 đến 2020 đạt 13,8%. Hạ tầng đô thị được đầu tư nâng cấp, nhất là hạ tầng đường giao thông, chiếu sáng, cấp thoát nước, thu gom và xử lý chất thải; tỷ lệ dân cư đô thị được cấp nước sạch tại thành phố Nha Trang và Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh đạt ≥ 90%; các thị xã và thị trấn Tô Hạp đạt ≥ 70%; các đô thị khác đạt ≥ 50%; tỷ lệ chất thải rắn (CTR) sinh hoạt được thu gom và xử lý đạt 85% tổng lượng CTR sinh hoạt đô thị[(5)].

(5) Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2025

Toàn tỉnh có 9 đô thị; trong đó: có 01 đô thị loại I (thành phố Nha Trang), 01 đô thị loại III (thành phố Cam Ranh), 3 đô thị loại IV (thị trấn Ninh Hòa, thị trấn Vạn Giã thuộc huyện Vạn Ninh, thị trấn Diên Khánh thuộc huyện Diên Khánh), 6 đô thị loại V (thị xã Ninh Hòa, xã Vĩnh Thái thuộc thành phố Nha Trang, thị trấn Cam Đức thuộc huyện Cam Lâm, thị trấn Tô Hạp thuộc huyện Khánh Sơn, thị trấn Khánh Vĩnh thuộc huyện Khánh Vĩnh, thị trấn Trường Sa thuộc huyện Trường Sa). Các địa phương đang tiếp tục đầu tư hạ tầng kỹ thuật bảo đảm các tiêu chí đô thị theo quy định[(6)].

6.5. Về thu hút đầu tư

Thu hút đầu tư ngoài ngân sách năm 2020 đạt kết quả tốt với 23 dự án đầu tư ngoài ngân sách (FDI) với tổng vốn đầu tư khoảng 7.526,758 tỷ đồng[(7)] (năm 2019, toàn tỉnh thu hút được 13 dự án đầu tư với tổng vốn đăng ký đầu tư là 4.717,3 tỷ đồng) tạo động lực cho phát triển kinh tế cho các năm tới. Giải ngân vốn đầu tư công chuyển biến tích cực; tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt 84%; tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội của tỉnh hơn 50.821 tỷ đồng, tăng 10% so với năm trước.

Khu kinh tế Vân Phong (hiện đã thu hút được 153 dự án đầu tư, gồm 123 dự án đầu tư trong nước và 30 dự án đầu tư vốn nước ngoài, trong đó có 89 dự án đi vào hoạt động, 63 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư đang triển khai đầu tư xây dựng) với tổng vốn đăng ký 4,1 tỷ USD, vốn thực hiện 1,39 tỷ USD.

Khu công nghiệp Suối Dầu (hiện đã thu hút được 55 dự án đầu tư, gồm 18 dự án có vốn đầu tư nước ngoài và 37 dự án trong nước, trong đó có 41 dự án đang hoạt động, 14 dự án đang triển khai đầu tư, xây dựng, tỷ lệ lấp đầy 93%) với tổng vốn đăng ký là 267,9 triệu USD, vốn thực hiện 211,14 triệu USD[(8)].

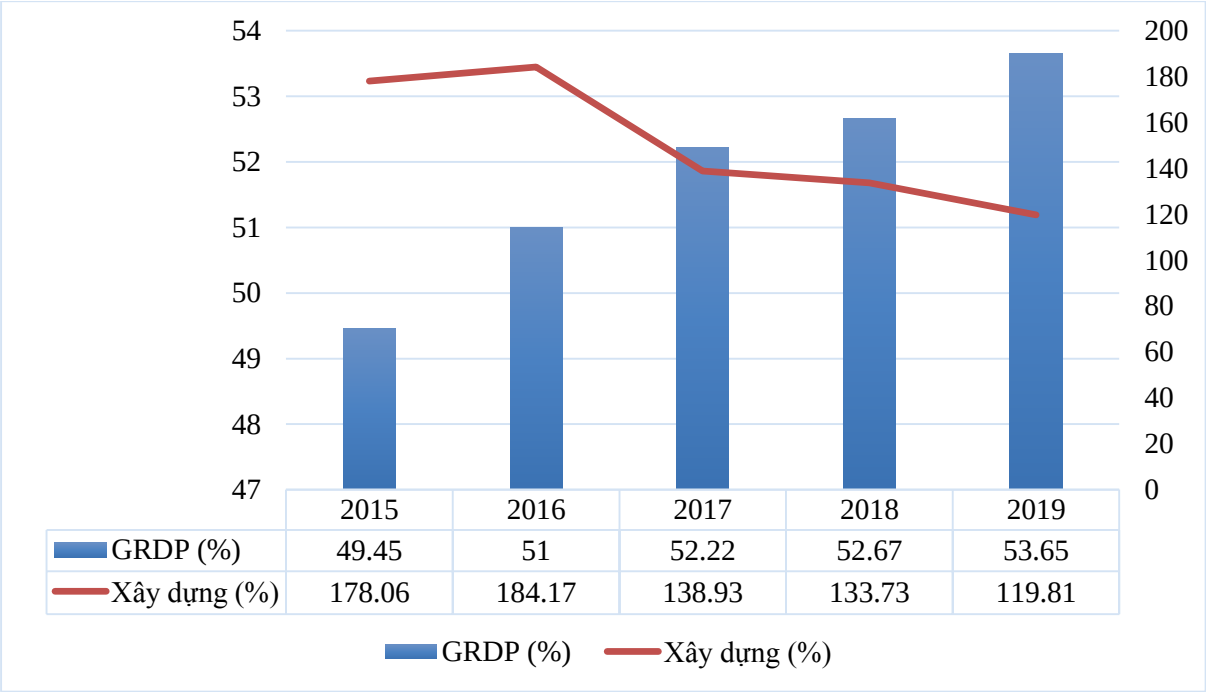
Tỉnh đang đầu tư phát triển 8 cụm công nghiệp, đã được UBND tỉnh ra quyết định thành lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó có 6 cụm công nghiệp (Diên Phú, Diên Phú - VCN, Đắc Lộc, Chăn nuôi Khatoco Ninh Ích, Trảng É 1, Sông Cầu) đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh và đã đi vào hoạt động, thu hút 58 dự án và đã có 48 dự án đi vào hoạt động.

Khu kinh tế Vân Phong đã đóng góp vào ngân sách của tỉnh khoảng 20.950 tỷ đồng, giải quyết việc làm thường xuyên cho trên 6.200 lao động. Kết quả thu hút đầu tư này chủ yếu tập trung tại khu vực nam Vân Phong (thị xã Ninh Hòa) còn khu

(6) Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2025
(7) https://www.khanhhoa.gov.vn
(8) https://congthuong.vn

vực bắc Vân Phong (huyện Vạn Ninh) gần như vẫn giữ nguyên trạng, chưa khai mở được tiềm năng[9].

Để tạo sức hấp dẫn đầu tư, nhiều công trình kết cấu hạ tầng trọng yếu được triển khai thi công như: Đường 3/4, đường Tỉnh lộ 9 đi Khánh Sơn, đường dây và trạm biến áp 110 KV Nam Cam Ranh, phủ điện thôn đảo Bình Hưng, Đại lộ Võ Nguyên Giáp dài 10 km, hồ chứa nước Tà Rục, hệ thống xử lý chất thải rắn xã Cam Thịnh Đông; đang triển khai thi công đường cất hạ cánh số 2 và mở rộng sân đỗ - Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh. Đầu tư hoàn thành hạ tầng cơ sở khu hành chính và các dự án thuộc hệ thống trục đường giao thông chính khu trung tâm hành chính huyện Cam Lâm (đường Phạm Văn Đồng, Lý Thái Tổ).



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019

Biểu đồ 6. Tỷ lệ vốn đầu tư thực hiện so với tổng sản phẩm trên địa bàn, năm 2019

6.6. Phát triển cơ sở hạ tầng

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.

Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 thì việc phát triển cơ sở hạ tầng gồm các nhóm dự án sau:

(9) Theo Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong. https://nhatrangrich.vn/khu-kinh-te-van-phong-thu-hut-hon-150-du-an-dau-tu-post12276.html

6.2.1. Nhóm dự án cấp Quốc gia trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Khánh Hoà 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, Myanma 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.

Hình 2. Khu Nam Vân Phong

- 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 va hàng hoá, phục vụ du lịch khu vực bán đảo và thành phố Cam Ranh.

- 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 thuỷ: 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[10].

- Nhóm dự án hạ tầng xã hội:

---

(10)https://vinamarine.gov.vn/f/content/4.%20BC%20Tong%20hop%20giai%20trinh%20QH%20cang%20bien.pdf

+ 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 chỉnh 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.

6.2.2. Nhóm dự án cấp tỉnh

- Nhóm dự án hạ tầng giao thông:

+ 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 Miễu – 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.

- 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: Phát triển hạ tầng y tế, từng bước nâng cao chất lượng của các cơ sở y tế. Phấn đấu đạt 12,5 bác sỹ (10 bác sĩ 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 Thơm, khu dã ngoại sinh thái bờ Sông Cái Nha Trang, khu du lịch sinh thái Hồ Ngư Thuỷ, 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 sĩ 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.

7. Các vùng khu vực kinh tế tập trung phát triển nhà ở Khánh Hòa

Khánh Hòa có 3 khu vực phát triển kinh tế trọng điểm:

7.1. Khu vực 1

Phạm vi và tính chất: Phía Nam là vịnh Cam Ranh có vị trí hết sức quan trọng về quốc phòng - an ninh và phát triển kinh tế. Trong đó có Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh phát triển về du lịch; Cảng Quốc tế Cam Ranh và Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh.

Khu vực vịnh Cam Ranh thu hút đầu tư các ngành, lĩnh vực phù hợp với quy hoạch; chú trọng đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án điện mặt trời, dự án trung tâm nghề cá lớn cảng Đá Bạc. Hoàn thành đưa vào khai thác các dự án khu du lịch phía Đông và phía Tây khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh; phát triển

vùng sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi tập trung theo hình thức công nghiệp, áp dụng công nghệ cao; huy động khai thác các nguồn lực đầu tư kết cấu hạ tầng đồng bộ.

Đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội và môi trường bền vững ở đô thị và nông thôn nhằm xây dựng khu vực vịnh Cam Ranh thành trung tâm kinh tế động lực phía Nam của tỉnh. Phối hợp với Bộ Quốc phòng và các Bộ, ngành liên quan trong việc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong việc thu hút đầu tư tại Khu vực Bán đảo Cam Ranh.

7.2. Khu vực 2

Phạm vi và tính chất: Ở giữa là vịnh Nha Trang, được công nhận là một trong những vịnh đẹp nhất thế giới. Với điều kiện thiên nhiên ưu đãi cả về vị trí, cảnh quan, khí hậu, cùng với nền tảng về lịch sử, nhân văn của mình, thành phố Nha Trang – Khánh Hòa có khả năng phát triển nhiều loại hình du lịch đa dạng...

Đặc biệt, khu vực này còn có Cảng Nha Trang. Cảng có 4 cầu bến, cầu dài nhất là 215 m; có thể tiếp nhận tàu hàng tổng hợp có trọng tải đến 20.000 DWT và tàu khách có dung tích đến 60.780 GT. Cảng có độ sâu vùng nước neo đậu từ - 8,5 đến -11,8 m; tổng diện tích kho bãi của cảng 80.000 m^2.

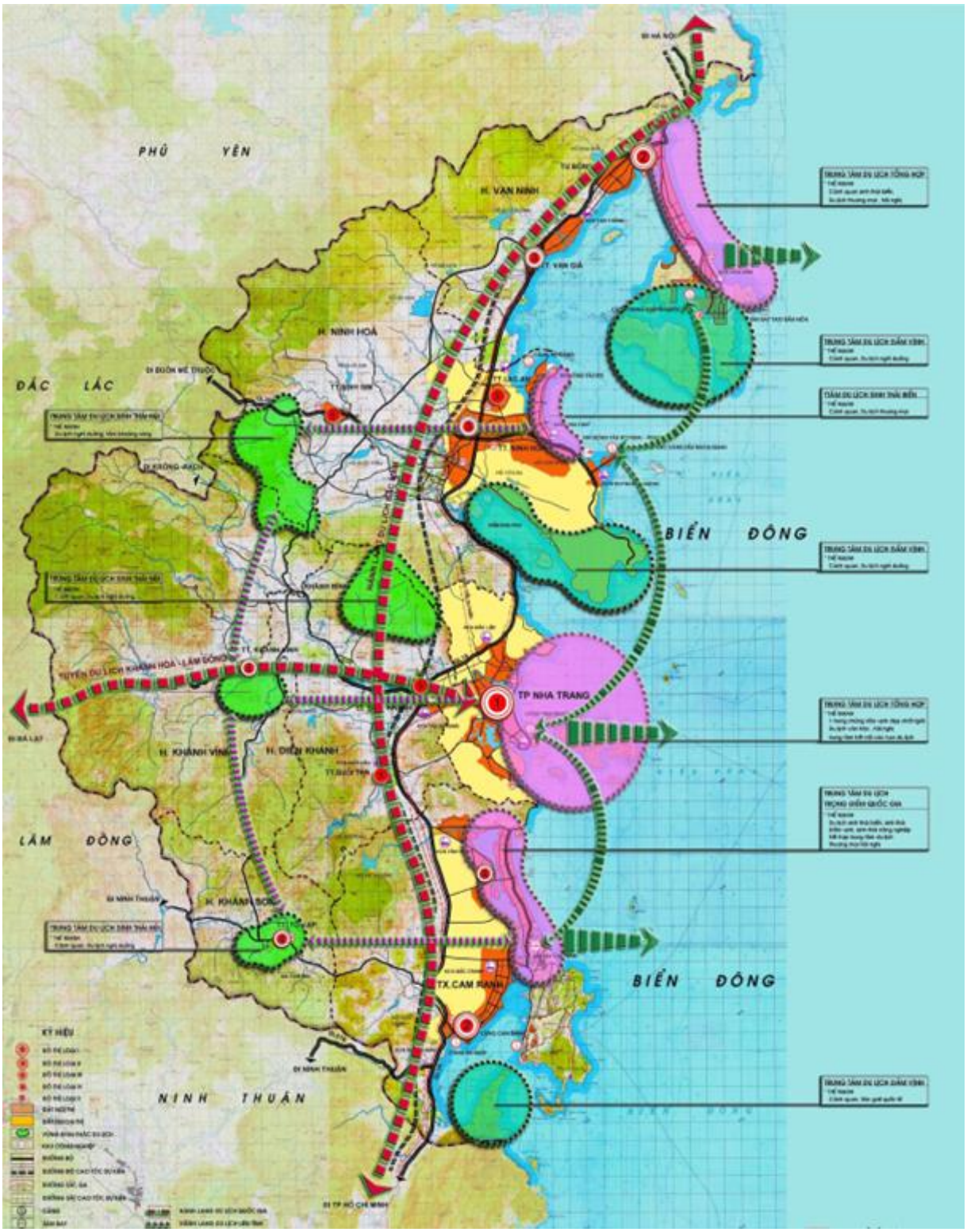
Theo Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển Nam Trung Bộ đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, Cảng Nha Trang sẽ được quy hoạch, sắp xếp lại bến tàu khách quốc tế, khách nội địa, bến du thuyền và các bến khách chuyên dùng.

7.3. Khu vực 3

Phạm vi và tính chất: Phía Bắc là Khu kinh tế Bắc Vân Phong được thành lập theo Quyết định số 92/2006/QĐ-TTg ngày 25/4/2006 của Thủ tướng Chính phủ với tổng diện tích khoảng 150.000 ha (70.000 ha mặt đất và 80.000 ha mặt nước), nằm trên địa bàn huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, thuộc khu vực duyên hải Nam Trung Bộ của Việt Nam.

Tính đến tháng 12/2020, Khu kinh tế Vân Phong hiện đã thu hút được 153 dự án đầu tư, với tổng vốn đăng ký khoảng 4,1 tỷ USD, vốn thực hiện là 1,39 tỷ USD, đạt 42% vốn đăng ký (có 27 dự án FDI, vốn đăng ký 533 triệu USD). Một số dự án công nghiệp có quy mô lớn đang hoạt động có hiệu quả ở Khu vực Nam Vân Phong: Nhà máy đóng tàu Hyundai - Vinashin, Tổng kho xăng dầu ngoại quan Vân Phong...

Khu kinh tế đã đóng góp vào ngân sách của tỉnh trên 20.950 tỷ đồng, giải quyết việc làm thường xuyên cho trên 6.200 lao động. Kết quả thu hút đầu tư này chủ yếu tập trung tại khu vực Nam Vân Phong (thị xã Ninh Hòa) còn khu vực Bắc Vân Phong (huyện Vạn Ninh) gần như vẫn giữ nguyên trạng, chưa khai mở được tiềm năng.



Nguồn: Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2025

Hình 3. Sơ đồ phân vùng phát triển kinh tế tỉnh Khánh Hòa

8. Đô thị hoá (ĐTH) và phát triển nhà ở

Qua nghiên cứu thực trạng phát triển Đô thị hoá từ 2010 đến 2020 và nhà ở tỉnh Khánh Hòa, đã rút ra một số tổng kết như sau:

- Đô thị hoá nhanh vì Khánh Hòa là tỉnh nằm trên trục đường giao thông quan trọng của cả nước, với Quốc lộ 1A và đường sắt chạy từ Bắc vào Nam, nối liền Khánh Hòa với các tỉnh phía Bắc và phía Nam rất thuận lợi; ngoài ra, Quốc lộ 26 và Quốc lộ 27 đã nối Khánh Hòa với các tỉnh Tây Nguyên, có cảng trung chuyển quốc tế Vân Phong, cảng biển Nha Trang, cảng Cam Ranh và sân bay quốc tế Cam Ranh;

- Yếu tố này rất thuận trong việc giao lưu kinh tế, mở rộng thị trường và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Vị trí thuận lợi này cho phép Khánh Hòa có thể giao lưu kinh tế với các vùng trong cả nước mà cả các nước khác, nhất là trong các lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ;

- Quá trình đô thị hóa cũng chưa tăng được diện tích nhà vì tỷ lệ đất ở chỉ chiếm 1,5% trong cơ cấu đất của tỉnh (6.771/469.111 ha).

Thực trạng về ảnh hưởng của phát triển kinh tế xã hội tới nhà ở của tỉnh Khánh Hòa được thể hiện qua một số điểm sau:

- Dân số tăng chậm nhưng tỷ lệ dân thành thị của tỉnh tăng nhanh và liên tục từ năm 2010 đến năm 2020 nhưng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phát triển chậm nên quá trình đô thị hóa chưa diễn ra đồng bộ trong nội bộ tỉnh;

Bảng 10. Tỷ lệ đô thị hóa giữa các địa phương năm 2020

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số dân (người)	Dân số thành thị (người)	Dân số nông thôn (người)	Tỷ lệ đô thị hóa (%)
1	Thành phố Nha Trang	422.601	288.272	137.916	**67,64**
2	Thành phố Cam Ranh	132.169	93.736	38.433	**70,92**
3	Thị xã Ninh Hòa	230.667	76.419	154.248	**33,13**
4	Huyện Cam Lâm	109.853	16.869	92.984	**15,36**
5	Huyện Vạn Ninh	130.894	19.779	111.115	**15,11**
6	Huyện Khánh Vĩnh	40.286	4.896	35.390	**12,15**
7	Huyện Diên Khánh	144.490	20.219	124.271	**13,99**
8	Huyện Khánh Sơn	25.889	4.679	21.210	**18,07**
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-

Nguồn: Cục Thống kê 2020

- Lãnh thổ đô thị không ngừng mở rộng qua các năm, tại một số vùng ven được nâng cấp đời sống; tuy nhiên, chất lượng nhà ở người dân còn thấp đã ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống ở thành thị;

Bảng 11. Diện tích sàn nhà ở tại các địa phương năm 2019

Đơn vị tính: m^2 sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số	Thành thị	Nông thôn
1	Thành phố Nha Trang	9.864.613	6.673.785	3.190.828
2	Thành phố Cam Ranh	2.909.369	2.185.195	724.174
3	Thị xã Ninh Hòa	5.230.410	1.756.288	3.474.121
4	Huyện Cam Lâm	2.473.037	428.000	2.045.038
5	Huyện Vạn Ninh	2.740.117	415.754	2.324.363
6	Huyện Khánh Vĩnh	480.965	96.079	384.885
7	Huyện Diên Khánh	3.256.996	481.321	2.775.674
8	Huyện Khánh Sơn	301.257	77.047	224.210
9	Huyện Trường Sa	-	-	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019

- Quá trình đô thị hóa đã có những tác động đáng kể đến vấn đề giải quyết việc làm, nhà ở khang trang hơn cho người dân địa phương. Tuy nhiên, mặt hạn chế của nó là gây ảnh hưởng xấu đến môi trường và sức ép về nhà ở dân cư nơi đô thị - vấn đề này là yêu cầu đặt ra cấp bách và cần được khắc phục trong thời gian sớm nhất.

Chương II

PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA

1. Hiện trạng 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:

- Giai đoạn 2013-2020: Đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư 115 dự án với tổng vốn là 65.935,93 tỷ đồng, tổng diện tích đất ở là 6.158,27 ha tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.416.813 m^2 và đang triển khai thực hiện, gồm:

+ 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^2;

+ Khu biệt thự có 14 dự án, tổng diện tích đất 152,29 ha, diện tích sàn 435.809 m^2;

+ Khu chung cư và trung tâm thương mại có 12 dự án, tổng diện tích đất 71,55 ha, diện tích sàn 383.951,1 m^2.

Bảng 12. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang	**2.155,68**	**7.649.863**	**49.169,51**
- Khu dân cư	1.927,84	6.830.1030	38.639,68
- Khu Biệt Thự	152,29	435.809	2.246,17
- Chung cư và trung tâm thương mại	75,55	383.951	8.283,66
Thành phố Cam Ranh	**2.946,18**	**5.933.718**	**8.914,60**
- Khu dân cư	2.946,18	5.933.718	8.914,60
- Khu Biệt Thự		61.670	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	8,00		-
Thị xã Ninh Hòa	**724,19**	**1.277.525**	**1.083,22**
- Khu dân cư	724,19	1.277.525	1.083,22
- Khu Biệt Thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Huyện Cam Lâm	**136,66**	**1.109.699**	**4.470,48**

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
- Khu dân cư	136,66	1.109.699	4.470,48
- Khu Biệt Thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Huyện Vạn Ninh	**5,54**	**155.064**	**36,00**
- Khu dân cư	5,54	155.064	36,00
- Khu Biệt Thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Huyện Diên Khánh	**190,02**	**3.293.842**	**2.262,12**
- Khu dân cư	190,02	3.293.842	2.262,12
- Khu Biệt thự	-	-	-
- Chung cư và trung tâm thương mại	-	-	-
Tổng cộng	**6.158,27**	**19.419.711**	**65.935,93**

Nguồn: ICUE tổng hợp, 2021

Bảng 13. Tổng hợp khối lượng xây dựng trên toàn tỉnh theo loại hình nhà ở

Loại hình nhà ở	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Khu dân cư	5.930,43	18.599.951	55.406,10
Khu biệt thự	152,29	435.809	2.246,17
Chung cư và trung tâm thương mại	75,55	383.951	8.283,66
Tổng cộng	**6.158,27**	**19.419.711**	**65.935,93**

Nguồn: ICUE tổng hợp, năm 2021

* Nhận xét: 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%, còn lại là chung cư và trung tâm thương mại 75,55 ha chiếm 1,23%. *(Chi tiết xem tại Phụ lục I)*

Nguồn: Tổng hợp

Hình 4. Khu đô thị VCN Phước Hải hoàn thành giai đoạn 2015-2020

Bên cạnh đó, khung pháp lý chồng chéo giữa các bộ luật chưa thống nhất dẫn đến chưa thể cấp chứng nhận cho căn hộ du lịch. Nếu tính căn hộ du lịch là nhà ở thì diện tích tổng nhà của Khánh Hoà sẽ tăng lên 10-15% diện tích sàn toàn tỉnh, thêm vô phần nhà ở thương mại. Nếu luật thay đổi thì trong kế hoạch sắp tới Khánh Hoà sẽ không phải xây dựng nhiều vì rất nhiều diện tích nhà như khách sạn sẽ thành diện tích nhà ở. Nếu thành hiện thực tất nhiên điều này sẽ dẫn đến tỉnh sẽ thiếu chỉ tiêu

về hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội khác theo đúng tiêu chuẩn của khu ở (ví dụ: công viên, hành chính, đường, trạm xá, trường học).

Ngoài ra, các dự án nhà ở thương mại và cả nhà ở xã hội đều chậm triển khai do liên quan nhiều bất cập trong công tác định giá đất khiến cho thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa trong năm 2020 và năm 2021 không phát triển đúng tiềm năng.

Tổng thể thị trường bất động sản năm 2020 và năm 2021 cả về mua bán và cho thuê có giảm về giá nhưng không nhiều. Việc này xuất hiện cục bộ ở một số dự án có chủ sở hữu bán cắt lỗ giảm từ 10% - 20% còn lại giá bán vẫn bình ổn.

Bảng 14. Số lượng nhà ở được phép đưa vào kinh doanh

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số căn	Chi chú
1	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung - Chung cư CT3	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	432	
2	Tòa nhà hỗn hợp Thương mại dịch vụ và Nhà ở để bán, cho thuê	Công ty Cổ phần Hải Triều Thiên Thành Phúc	14	
3	Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh	Công ty TNHH KN Cam Ranh	91	
4	Khu nhà ở gia đình quân đội Vĩnh Hòa	Tổng Công ty Xây dựng Công trình hàng không ACC	171	
5	Khu đô thị VCN Phước Long II	Công ty Cổ phần đầu tư VCN	15	
6	Khu dân cư Lạc Hòa, thành phố Cam Ranh	Khu dân cư Lạc Hòa, Cam Ranh	13	Năm 2015
7	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Khánh Hòa	54	Giai đoạn 2015-2016
8	Khu nhà ở gia đình quân đội K98-NT, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Hàng không ACC	124	Năm 2016
9	Khu đô thị ven sông Tắc	Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Khánh Hòa	293	Giai đoạn 2019-2020

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số căn	Chi chú
10	Maple Hotel & Apartment tại số 04 Tôn Đản, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang	Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Nha Trang	124	Năm 2016
11	Khu dân cư Nam Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	Công ty Cổ phần Vật tư Nông sản	360	Năm 2016
12	Làng biệt thự Giáng Hương	Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Trung Tín	45	Năm 2017
13	Gói 2 Khu đô thị Vĩnh Thái	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vĩnh Thái	997	Năm 2017
14	Khu dân cư Thái Xuân - Gói 4, khu đô thị Mỹ Gia	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà Thái Xuân	372	Giai đoạn 2016-2017
15	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà Thái Hưng	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà Thái Hưng	885	Giai đoạn 2016-2017
16	Gói 7A Khu đô thị Vĩnh Thái	Công ty TNHH Đầu tư Nhà An Khánh	634	Giai đoạn 2017-2018
17	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	70	Giai đoạn 2015-2016
18	Khu dân cư Phú Nông	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	31	Giai đoạn 2015-2016
19	Chung cư CT1 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	196	Năm 2015
20	Chung cư CT2 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	371	Năm 2018
21	Chung cư CT3 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	271	Năm 2016
22	Chung cư CT4 - Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần đầu tư VCN	207	Năm 2019
23	Khu đô thị VCN Phước Hải	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	124	Năm 2016
24	Khu đô thị VCN Phước Long	Công ty Cổ phần Đầu tư VCN	417	Năm 2016
25	Chung cư Napoleon Castle 1	Công ty TNHH Cat-Tiger Khareal	422	Giai đoạn 2018-2020

Nguồn: Tổng hợp từ Phòng Quản lý nhà Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, năm 2020

* Kết quả thực hiện giai đoạn 2013-2020: Diện tích sàn đạt khoảng 2.122.557 m^2 (trong đó: 1.638.138 m^2 diện tích sàn xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự; 484.419 m^2 diện tích sàn xây dựng nhà chung cư).

2. Hiện trạng nhà ở xã hội

2.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Năm 2020, hỗ trợ nhà ở cho 28 hộ nghèo thuộc đối tượng chính sách người có công với cách mạng theo Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa với tổng kinh phí 660 triệu đồng.

Chính sách của tỉnh với đối tương này là hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải phá dỡ để xây mới nhà ở; mức hỗ trợ 20 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Tỉnh đã giúp xây dựng và sửa chữa 28 nhà ở cho người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở của hai huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh, trong đó có 19 nhà thuộc hộ nghèo có thành viên là đối tượng người có công thiếu hụt về tiêu chí nhà ở. Tổng kinh phí là 660 triệu đồng (xây mới 40 triệu đồng/nhà, sửa chữa 20 triệu đồng/nhà) từ nguồn quỹ "Đền ơn đáp nghĩa" của tỉnh.

Năm 2018, huyện Cam Lâm đã bàn giao 14 căn nhà tình nghĩa cho gia đình người có công với cách mạng trên địa bàn huyện Cam Lâm. Trong đó, xã Suối Cát 12 căn, xã Sơn Tân 1 căn và xã Cam Thành Bắc 1 căn. Nhà được xây dựng theo thiết kế nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, nền lát gạch hoa, diện tích sử dụng từ 40 m^2 trở lên với mức hỗ trợ 50 triệu đồng/căn. Nguồn kinh phí do Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn tài trợ.

Bảng 15. Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ được hỗ trợ	Tổng kinh phí thực hiện	Bao gồm		
				Mức hỗ trợ từ ngân sách		Mức huy động, đóng góp
				Trung ương	Địa phương	
I	**Hỗ trợ xây nhà ở mới**	**258**	**13.854,6**	**8.256**	**2.064**	**3.534,6**
1	Thành phố Nha Trang	18	966,6	576	144	276,6
2	Thành phố Cam Ranh	27	1.449,9	864	216	369,9

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ được hỗ trợ	Tổng kinh phí thực hiện	Bao gồm		
				Mức hỗ trợ từ ngân sách		Mức huy động, đóng góp
				Trung ương	Địa phương	
3	Thị xã Ninh Hòa	104	5.584,8	3.328	832	1.424,8
4	Huyện Vạn Ninh	42	2.255,4	1.344	336	575,4
5	Huyện Diên Khánh	23	1.235,1	736	186	315,1
6	Huyện Cam Lâm	17	912,9	544	136	232,9
7	Huyện Khánh Vĩnh	17	912,9	544	136	232,9
8	Huyện Khánh Sơn	10	537,0	320	80	137,0
II	**Hỗ trợ sửa chữa nhà ở**	**773**	**26.981,6**	**12.368**	**3.092**	**11.521,6**
1	Thành phố Nha Trang	82	2.862,2	1.312	328	1.222,2
2	Thành phố Cam Ranh	28	977,4	448	112	417,4
3	Thị xã Ninh Hòa	206	7.190,4	3.296	824	3.070,4
4	Huyện Vạn Ninh	147	5.131,0	2.352	588	2.191,0
5	Huyện Diên Khánh	89	3.106,6	1.424	356	1.326,6
6	Huyện Cam Lâm	26	907,5	416	104	387,5
7	Huyện Khánh Vĩnh	115	4.014,1	1.840	460	1.714,1
8	Huyện Khánh Sơn	80	2.792,4	1.280	320	1.192,4
	Tổng cộng	**1.031**	**40.836,2**	**20.624**	**5.168**	**15.056,2**

Nguồn: Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

2.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo

Thực trạng nhà ở của các hộ nghèo trên địa bàn:

- Số lượng nhà ở kiên cố: gần 900 căn;

- Số lượng nhà ở bán kiên cố: gần 18.000 căn.

Phần lớn các hộ nghèo có điều kiện sinh sống không đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống nước sạch, hệ thống giao thông, trường học, trạm y tế, dưới tiêu chuẩn cho phép. Tại khu vực miền núi, huyện Khánh Sơn, huyện Khánh Vĩnh số

lượng nhà ở chưa có kết cấu đảm bảo khung - tường - mái cứng còn rất nhiều, kể cả trường hợp có nhà ở kiên cố nhưng vẫn không có khả năng chịu được bão, lụt do không có biện pháp thi công phù hợp.

Số lượng nhà ở hỗ trợ cho hộ nghèo giai đoạn 2016-2020 đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa tổng cộng 3.903 căn nhà cho hộ nghèo, như sau:

- Năm 2016 đã hỗ trợ tổng cộng 72 căn nhà ở cho hộ theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2);

- Năm 2017 đã triển khai xây dựng và sửa chữa 3.470 căn nhà cho hộ nghèo (hỗ trợ 151 căn nhà cho hộ nghèo; hỗ trợ hoàn thành xây dựng, sửa chữa nhà ở cho 61 hộ gia đình, giải ngân 1.162 triệu đồng (vốn ngân sách nhà nước khoảng 782 triệu đồng; vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội khoảng 160 triệu đồng; vốn huy động khác khoảng 273 triệu đồng; hỗ trợ xây mới và sửa chữa 2.768 căn nhà cho hộ nghèo có nhà ở bị thiệt hại do cơn bão số 12 gây ra; các địa phương trên địa bàn tỉnh bằng nguồn quỹ Vì người nghèo, quỹ Cứu trợ của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các nguồn vận động khác đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 381 căn nhà cho người nghèo);

- Năm 2018, đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 95 căn nhà cho hộ nghèo;

- Năm 2019, các địa phương trên địa bàn tỉnh đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 238 căn nhà cho hộ nghèo;

- Năm 2020, hỗ trợ nhà ở cho 28 hộ nghèo thuộc đối tượng chính sách người có công với cách mạng theo Quyết định số 1401/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

- Xây dựng và thực hiện Đề án hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở. Tỉnh Khánh Hòa đã xây dựng, sửa chữa được 1276 căn nhà.

Đến cuối năm 2020, toàn tỉnh còn 6.968 hộ nghèo, chiếm 2,09% so với tổng số hộ dân toàn tỉnh và 18.885 hộ cận nghèo, chiếm 5,65% so với tổng số hộ toàn tỉnh. Khánh Hòa hiện có hơn 72 nghìn người dân tộc thiểu số, sinh sống tập trung tại hai huyện miền núi Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, cùng một số xã miền núi thuộc thị xã Ninh Hòa và thành phố Cam Ranh.

Năm 2020, UBND tỉnh Khánh Hòa đã vận động Ngân hàng Sài Gòn – Hà Nội (SHB) hỗ trợ trao tặng 20 căn nhà tình nghĩa dành cho người nghèo tại xã Sơn Trung (huyện Khánh Sơn), xã Khánh Bình, xã Khánh Hiệp (huyện Khánh Vĩnh).

Bảng 16. Kết quả hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2020 trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ nghèo (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số hộ cận nghèo (hộ)	Tỷ lệ (%)
1	Thành phố Nha Trang	299	0,27	3.064	3,00
2	Thành phố Cam Ranh	245	0,67	2.007	6,18
3	Thị xã Ninh Hòa	792	1,28	3.271	6,54
4	Huyện Vạn Ninh	730	2,01	2.503	8,92
5	Huyện Diên Khánh	318	0,83	862	3,07
6	Huyện Cam Lâm	469	1,49	3.391	12,27
7	Huyện Khánh Vĩnh	2.369	23,09	2.296	45,47
8	Huyện Khánh Sơn	1.746	24,28	1.491	45,02
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Toàn tỉnh	**6.968**	**2,09**	**18.885**	**5,65**

Nguồn: Quyết định số 3530/QĐ-UBND ngày 28/12/2020

2.3. 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. Bảy dự án nhà ở xã hội đã triển khai bao gồm:

Bảng 17. Các dự án NƠXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2020

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	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	10950	130	54,0
3	Chung cư Đường sắt CT1	Lô CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	4.454,1	22.524.2	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 NƠXH – 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 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

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

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

Từ năm 2011 đến nay chỉ có khoảng 5.000 căn nhà ở xã hội (bao gồm giai đoạn từ 2012 đến 2015 gọi là căn hộ chính sách) đã được đưa vào sử dụng trong đó số lượng căn hộ trong giai đoạn 2013 – 2020: 2.802 căn hộ cơ bản đáp ứng nhu cầu rất lớn của các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp. Quỹ đất dành cho loại hình này còn khoảng 11 ha nhưng nhiều nhà đầu tư chậm triển khai.

Đến cuối năm 2020 có 10 dự án đưa vào sử dụng với khoảng 2.802 căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

Bảng 18. Các dự án NƠXH đang tiến hành xây dựng và hoàn thiện thủ tục đầu tư trong giai đoạn tới

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Số lượng căn hộ NOXH	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)
1	Chung cư XH1 - KĐT VCN Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	7.800,6	38.527,03	331/382	531
2	Chung cư XH2 - KĐT VCN Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	2.800,0	21.194,28	171/211	
3	Chung cư xã hội NƠXH SSH07	KĐT mới Lê Hồng Phong I	5.346,4	40.817,2	404/487	793,7
4	Chung cư xã hội NƠXH SSH08	KĐT mới Lê Hồng Phong I	4.196,0	31.652,4	283/346	
5	Chung cư xã hội NƠXH SSH09	KĐT mới Lê Hồng Phong I	2.458,0	14.141,0	189/239	
6	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (các block còn lại)	Lô đất NƠXH – 01 Khu đô thị mới Phước Long	10.790,0	38.455,0	441/664	244,3
7	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long	Lô đất NƠXH – 02 Khu đô thị mới Phước Long	3.715,0	23.865,0	210/260	232,0
8	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh	22.171,0	12.353,0	194/223	145,0
9	Nhà ở xã hội CC3	Khu 3 – Khu đô thị Mỹ Gia	13.562,4	107.716,1	1006/1.215	1.038,0
10	Nhà ở xã hội P.H Nha Trang	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	9.474,4	133.683,1	1094/1.216	1.238,5

11	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	-	-	-	-	-
12	Nhà ở xã hội Hưng Phú II	-	-	-	-	-
13	Nhà ở xã hội cho cán bộ và nhân viên Công ty Cổ phần Vinpearl Nha Trang	-	-	-	-	-

Hiện nay, 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.

Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021, các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội, chưa kể đến những dự án nhà ở xã hội đã cấp chứng nhận đầu tư nhiều năm nhưng lại chậm triển khai. Điều này làm cho thị trường phát triển không đạt kỳ vọng.

2.4. Nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

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 12.071 lao động. UBND tỉnh cũng đã quan tâm chỉ đạo các Sở, ngành đưa vào danh mục kêu gọi đầu tư nhưng đến nay chưa lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án.

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. Đáng chú ý là cụm công nghiệp Sông Cầu. Với quy mô 40,36 ha cụm công nghiệp Sông Cầu được khởi động từ năm 2015, tổng vốn đầu tư hơn 240 tỉ đồng do Công ty Yến Sào Khánh Hoà làm chủ đầu tư. Đây là cụm công nghiệp đầu tiên được xây dựng tại một huyện miền núi, tạo đòn bẩy thúc đẩy kinh tế xã hội phía Tây tỉnh Khánh Hoà[11].

Nhiều năm qua, Công đoàn tỉnh đã triển khai việc hỗ trợ xây nhà ở cho đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn từ nguồn quỹ "Mái ấm công đoàn".

(11) https://laodong.vn/kinh-te/khanh-thanh-cum-cong-nghiep-dau-tien-tai-huyen-mien-nui-khanh-hoa-841313.ldo

Qua đó góp phần xóa nhà tranh tre, tạm bợ cho người lao động, tạo động lực để họ an tâm làm việc.

Tuy nhiên, theo quy định thì những gia đình công nhân có đất ở hợp pháp mới được hỗ trợ. Hiện nay, số lượng công nhân gặp khó khăn lại chưa có đất, đang phải thuê trọ rất lớn. Với những trường hợp này, Công đoàn tỉnh không thể hỗ trợ từ nguồn quỹ "Mái ấm công đoàn".

Chỉ tính riêng tại KCN Suối Dầu hiện nay có khoảng 849[12] công nhân có nhu cầu về nhà ở. Dự kiến đến năm 2030, khi các doanh nghiệp tiếp tục vào đầu tư tại đây, số lượng công nhân nhu cầu nhà sẽ tăng lên khoảng 3.500 người.

Nguồn: Google map, 2021

Hình 5. Khu Công nghiệp Suối Dầu

Hiện nay, Quy hoạch khu nhà ở công nhân cho Khu công nghiệp Suối Dầu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 471/UB-UBND ngày 19/02/2019 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Suối Dầu, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm.

(12) Theo số liệu cung cấp của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong, nhằm phục vụ cho việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

2.5. 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 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^2 sàn.

2.6. Nhà ở cho sinh viên, học sinh

Tính đến thời điểm ngày 16/01/2021, 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^2 sàn. Diện tích sàn bình quân một sinh viên đạt 6 m^2 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^2 sàn/người.

Theo số liệu báo cáo của các cơ sở đào tạo, tính đến tháng 4/2021 có 2.654 sinh viên[13] có nhu cầu về nhà ở; chủ yếu là các sinh viên ở xa nhà hiện đang phải thuê trọ gần các cơ sở đào tạo.

(13) Tổng hợp báo cáo nhu cầu kí túc xá của các trường qua khảo sát

Bảng 19. Số phòng KTX và nhu cầu về nhà ở cho sinh viên tại từng trường

Stt	Tên trường	Hiện trạng KTX		Số sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)	Dự kiến số học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)	
		Tổng diện tích KTX hiện có (m^2 sàn)	Tổng số phòng KTX hiện có (phòng)		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Đại học Thái Bình Dương	2.880	67	650	1.500	3.000
2	Trường Đại học Khánh Hòa	6.813	100	600	1.000	1.200
3	Trường Cao đẳng Y tế	12.000	-	4	100	200
4	Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Nha Trang	4.357	44	800	1.500	1.500
5	Trường Cao đẳng Du lịch Nha Trang	3.925	56	600	1.000	1.500
6	Trường Đại học Nha Trang	32.622	466	-	-	-
7	Trường Cao đẳng sư phạm Trung ương Nha Trang	15.960	228	-	-	-
	Tổng cộng	78.557	961	2.654	5.100	7.400

Nguồn: Tổng hợp nhu cầu từ các trường Đại học, Cao đẳng

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 giai đoạn 2013 – 2020 đạt 80.856,75 m^2 sàn. Cụ thể như sau:

Bảng 20. Kết quả thực hiện xây mới nhà ở cho sinh viên, học sinh giai đoạn 2013-2020

Stt	Tên dự án	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
1	KTX sinh viên Nha Trang (KTX tập trung)	10.806	16.480	-
2	KTX trường Đại học Nha Trang (khối K8)	1.500	7.210	-
3	KTX trường Cao đẳng Y tế	17.300	12.000	-
4	KTX trường Cao đẳng nghề Du lịch Nha Trang	1.160	290.00	-
5	KTX trường Phổ thông Dân tộc nội trú Khánh Sơn	-	3.500	-
6	KTX trường Phổ thông Dân tộc nội trú Ninh Hòa	-	3.500	-
7	KTX Trường chính trị tỉnh Khánh Hòa	10.378	2.378	62,19
8	KTX trường THPT Lê Quý Đôn	-	2.431,75	-
9	KTX trường Cao đẳng nghề Nha Trang	1.280	4.357	44,7

2.7. Hiện trạng nhà ở công vụ

Năm 2021, 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 [(14)].

Năm 2010 tỉnh Khánh Hòa đã xây 13 căn với 1.292 m^2 sàn nhà ở công vụ cho giáo viên do các trường THPT trực thuộc Sở quản lý sử dụng. Trong đó, 810 m^2 sàn đang sử dụng và 482,2 m^2 sàn chuẩn bị đưa vào sử dụng. Tập trung ở các huyện: Vĩnh Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và thị xã Ninh Hòa.

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^2, 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.

(14) Theo văn bản số 220/SXD-QLN, ngày 22/1/2021

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.

Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2013-2020 đạt khoảng 3.219,01 m^2 sàn.

3. Hiện trạng nhà ở để phục vụ tái định cư

Nhà để phục vụ tái định cư có 57 dự án được phê duyệt, trong đó có 12 dự án dự kiến 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.

Bảng 21. Các dự án tái định cư đang triển khai

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng (căn)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang						
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
Thành phố Cam Ranh						
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
Huyện Cam Lâm						
1	Khu dân cư và tái định cư N4	Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	31,71	76.080,00	634	341,98
Huyện Vạn Ninh						
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

* Nhận xét:

- 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.

- Dự án cao tốc Bắc - Nam đoạn qua tỉnh Khánh Hòa có tổng chiều dài 54,1 km, đi qua địa bàn các địa phương: Diên Khánh, Cam Lâm, Cam Ranh. Dự án có tổng cộng 181 hộ cần bố trí tái định cư, trong đó:

+ Huyện Diên Khánh có 30 hộ;

+ Huyện Cam Lâm có 70 hộ;

+ Thành phố Cam Ranh có 81 hộ.

- Khu kinh tế Vân Phong tổng diện tích khoảng 150.000 ha (70.000 ha mặt đất và 80.000 ha mặt nước), nằm trên địa bàn huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, thuộc khu vực duyên hải Nam Trung Bộ của Việt Nam. Qua đó, việc tái định cư cho khu kinh tế Vân Phong nhận được sự quan. Trong đó, các dự án tái định như: Khu tái định cư Vĩnh Yên (Giai đoạn 1) 30 ha; Khu tái định cư Ninh Thủy: 34 ha; Khu tái định cư Xóm Quán: 50 ha; Khu tái định cư Vạn Thắng: 3,34 ha; Khu tái định cư Ngọc Sơn: 4,0 ha. Các Khu tái định cư cơ bản đáp ứng nhu cầu đầu tư trong Khu kinh tế và các Khu công nghiệp.

- Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu như các khu vực có nguy cơ sạt lở đất thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường. Trong tương lai, tỉnh sẽ đầu tư xây dựng chung cư lên 1.000 căn hộ, bảo đảm đủ tái định cư cho 811 hộ, dự phòng tái định cư cho các trường hợp khác. Do tại khu vực thiên tai thôn Thành Phát có 348 hộ với 1.373 nhân khẩu, trong đó có 62 hộ được cấp sổ tạm trú; tổng diện tích đất khu vực này là 4,8 ha, trong đó 2,1 ha người dân đang sử dụng. Thôn Thành Đạt có 346 hộ với 1.243 nhân khẩu cần di dời, trong đó có 77 hộ được cấp sổ tạm trú; tổng diện tích đất ở khu vực này 4,9 ha, trong đó người dân đang sử dụng 2,93 ha. Tại tổ 2 Trường Sơn và tổ 3 Trường Hải có 117 hộ với 410 nhân khẩu nằm trong diện phải di dời đến nơi an toàn, trong đó chỉ có 1 hộ được cấp sổ tạm trú; tổng diện tích đất khu vực này khoảng 7 ha, trong đó người dân đang sử dụng 0,56 ha. Nên Sở Xây dựng điều chỉnh quy hoạch Khu tái định cư Phước Hạ từ đất phân lô thành đất xây dựng chung cư để thực hiện dự án.

- Khu vực bố trí tái định cư xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái (thành phố Nha Trang) với quy mô dân số khoảng 10.000 người sinh sống. Khu quy hoạch tái định cư có tổng diện tích 41 ha; trong đó, khu vực đất chỉnh trang (đất sử dụng hỗn hợp) 8,8 ha; khu vực tái định cư chiếm 32,24 ha; có bố trí công trình nhà ở xã hội có diện

tích lô đất 0,61 ha và được chia thành đất ở, đất công cộng, đất công viên cây xanh, bãi đỗ xe…

- Theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, các công trình nhà tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở chỉnh trang trong khu vực này có tầng cao xây dựng không quá 06 tầng và dưới 22 m. Riêng khu nhà ở xã hội và công trình thương mại dịch vụ có tầng cao xây dựng không quá 20 tầng và thấp hơn 80 m.

- Khu tái định cư mới có vị trí khá thuận lợi, cách trung tâm thành phố Nha Trang khoảng 5 km. Phía Bắc giáp nhánh sông Quán Trường; phía Nam giáp ranh giới dự án Khu đô thị Phúc Khánh I và ranh giới lập quy hoạch Khu đô thị Thái Thông; phía Đông giáp ranh giới khu dân cư lân cận và Khu đô thị Mỹ Gia; phía Tây giáp sông Quán Trường.

- Tiếp tục tạo điều kiện, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở, nhà cho thuê theo quy định hiện hành; việc này không chỉ đáp ứng nhu cầu về nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, mà còn phần nào giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho tỉnh. Bên cạnh đó, cần có chính sách hỗ trợ các gia đình gặp khó khăn, xây dựng nhà ở kiên cố, bán kiên cố, góp phần nâng cao chỉ tiêu về diện tích sàn nhà ở đô thị.

Bảng 22. Các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh

Stt	Khu tái định cư	Địa điểm	Diện tích (ha)	Kinh phí (tỷ đồng)
1	Khu tái định cư Hòn Rớ 2	Xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang	29,36	-
2	Khu tái định cư Lê Hồng Phong III	Phường Phước Long, thành phố Nha Trang	16,85	-
3	Khu tái định cư xã Vĩnh Thái	Thành phố Nha Trang	8,16	-
4	Khu tái định cư Ngọc Hiệp	Thành phố Nha Trang	3,26	-
5	Khu tái định cư Cam Phước Đông	Thành phố Cam Ranh	0,78	7,54
6	Khu tái định cư Cam Thịnh Tây	Thành phố Cam Ranh	2,88	14,5
7	Khu tái định cư Phước Hạ (giai đoạn 1)	Xã Phước Đồng, thành phố Cam Ranh	3,10	-

Stt	Khu tái định cư	Địa điểm	Diện tích (ha)	Kinh phí (tỷ đồng)
8	Khu tái định cư Cam Thịnh Đông	Xã Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh	1,60	-
9	Khu tái định cư Hòa Bình	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	2,10	-
10	Khu dân cư tái định cư Hòa Bình 2	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	4,30	-
11	Khu tái định cư Xóm Quán	Xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa	50,00	-
12	Khu tái định cư Ninh Thủy	Phường Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa	34,00	-
13	Khu tái định cư Ngọc Sơn	Xã Ninh An, thị xã Ninh Hòa	4,00	-
14	Khu dân cư và tái định cư N4	Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm	31,71	-
15	Tân Xương 2	Huyện Cam Lâm	1,25	14,51
16	Suối Lau 2	Huyện Cam Lâm	3,04	14,95
17	Bãi Giếng 1	Huyện Cam Lâm	0,98	9,4
18	Khu tái định cư Vạn Lương	Xã Vạn Lương, huyện Vạn Ninh	2,70	-
19	Khu tái định cư Vạn Thắng	Xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh	3,27	-
20	Khu tái định cư Vĩnh Yên (Giai đoạn 1)	Xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh	30,00	-
21	Khu tái định cư Vạn Thắng	Xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh	3,34	-
22	Khu tái định cư Dốc Trầu	Xã Ba Cụm Bắc, huyện Khánh Sơn	4,75	-
23	Suối Tiên	Huyện Diên Khánh	1,95	14,51

Nguồn: Sở Xây dựng

Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2013-2020 đạt khoảng 98.699 m^2 sàn.

4. Hiện trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

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 5.000.000 m^2 sàn[15].

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 giai đoạn 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 đạt khoảng 98% (đạt chỉ tiêu đề ra) và tỷ lệ nhà tạm thấp, tỷ lệ nhà do người dân đầu tư xây dựng với chất lượng tương đối tốt.

Tiếp tục tạo điều kiện, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở, nhà cho thuê theo quy định hiện hành; việc này không chỉ đáp ứng nhu cầu về nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, mà còn phần nào giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho tỉnh.

5. Phân tích, đánh giá hiện trạng nhà ở

5.1. Những kết quả đạt được

* Về số lượng nhà ở:

Tính đến ngày 1/4/2019, trên địa bàn tỉnh có 332.697 căn nhà ở với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 27.330.575 m^2 sàn. Khu vực đô thị: 139.333 căn nhà (chiếm 41,88%) với 12.113.230 m^2 sàn nhà ở; khu vực nông thôn: 193.364 căn nhà (chiếm 58,12%) với 15.217.371 m^2 sàn nhà ở.

(15) Tổng hợp số liệu của Niên giám thống kê giai đoạn 2016 - 2020

Bảng 23. Số lượng nhà ở và tỷ lệ so với toàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Số căn nhà ở	Tỷ lệ
1	Thành phố Nha Trang	111.898	33,63%
2	Thành Phố Cam Ranh	36.998	11,12%
3	Thị xã Ninh Hòa	62.510	18,79%
4	Huyện Cam Lâm	30.807	9,26%
5	Huyện Vạn Ninh	35.974	10,81%
6	Huyện Khánh Vĩnh	9.730	2,92%
7	Huyện Diên Khánh	38.157	11,47%
8	Huyện Khánh Sơn	6.599	1,98%
9	Huyện Trường Sa	24	0,01%
	Tổng cộng	**332.697**	**100%**

Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa

Diện tích nhà ở bình quân trên toàn tỉnh (tính đến ngày 01/4/2019) đạt 22,2 m^2 sàn/người. Trong đó: khu vực đô thị là 23,3 m^2 sàn/người, khu vực nông thôn là 21,3 m^2 sàn/người.

Bảng 24. Bảng diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019

Đơn vị tính: m^2 sàn/người

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số	Thành thị	Nông thôn	Chênh lệch
	Toàn tỉnh	**22,2**	**23,3**	**21,3**	**2,0**
1	Thành phố Nha Trang	23,4	23,4	23,3	0,1
2	Thành phố Cam Ranh	22,3	23,6	18,9	4,3
3	Thị xã Ninh Hòa	22,7	23,1	22,5	0,6
4	Huyện Cam Lâm	22,7	25,7	22,1	3,6
5	Huyện Vạn Ninh	21,0	21,1	21,0	1,1
6	Huyện Khánh Vĩnh	12,0	20,0	11,0	9,0
7	Huyện Diên Khánh	22,7	24.2	22,5	1,7
8	Huyện Khánh Sơn	11,9	16,6	10,8	5,8
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 01/4/2019 và tính toán ICUE

* Chất lượng nhà ở:

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể 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 2/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc;

- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có 1/3 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.

Bảng 25. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở

Phân loại	Bền chắc	Không bền chắc
Vật liệu chính làm cột	- Bê tông cốt thép - Xây gạch/ đá - Sắt/ thép/ gỗ bền chắc	Khác
Vật liệu chính làm mái	- Bê tông cốt thép - Ngói (xi măng, đất nung) - Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn, liên kết bền chặt với tường, cột	Khác
Vật liệu chính làm tường/ bao che	- Bê tông cốt thép - Xây gạch/ đá - Gỗ/ kim loại	Khác

Nguồn: Thông tư số 19/2016/TT-BXD

Qua thời gian, nhà ở trên địa bàn tỉnh được nâng cao về mặt số lượng và chất lượng. Đến nay, tỷ lệ nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố đạt 97,6%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 2,4%.

Bảng 26. Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Đơn vị tính: %

Stt	Đơn vị hành chính	Tỷ lệ hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Tỷ lệ hộ có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
	Toàn tỉnh	**97,6**	**2,4**
	Thành thị	**98,1**	**1,9**
	Nông thôn	**97,3**	**2,7**
1	Thành phố Nha Trang	98,1	1,9
2	Thành phố Cam Ranh	96,3	3,7
3	Huyện Cam Lâm	98,6	1,4
4	Huyện Vạn Ninh	99,5	0,5
5	Thị xã Ninh Hòa	99,0	1,0
6	Huyện Khánh Vĩnh	85,0	15,0
7	Huyện Diên Khánh	98,9	1,1
8	Huyện Khánh Sơn	83,1	16,9
9	Huyện Trường Sa	-	-

Nguồn: Tổng điều tra dân số tỉnh Khánh Hòa năm 2019

Hầu hết các hộ dân trong tỉnh đều có nhà ở chất lượng tương đối tốt, phần lớn có khả năng sử dụng lâu dài, chịu được thời tiết, chủ yếu là nhà kiên cố hoặc bán kiên cố. Mặc dù Nhà nước, các tổ chức, thành phần kinh tế chưa đầu tư mạnh vào lĩnh vực nhà ở nhưng nhà ở trên địa bàn vẫn cơ bản đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho người dân. Đặc biệt, thành phố Nha Trang là địa phương có lượng dân di cư ở nơi khác đến sinh sống và làm việc nhiều nhất. Nhu cầu về nhà ở chưa đến mức bức xúc như một số vùng hay đô thị khác.

5.2. Đánh giá kết quả Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020

Chương trình cũ đã quá lạc quan về sự phồn vinh của Khánh Hòa trong thời kỳ năm 2010 nên đã dự báo dư về dân số, nhu cầu, khả năng cung ứng của thị trường dẫn đến dự báo diện tích tăng thêm nhiều hơn khả năng phát triển và nhu cầu của tỉnh trong 7 năm qua (từ năm 2013 đến năm 2020). Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã đề ra các chỉ tiêu vượt quá khả năng phát triển của tỉnh, dẫn đến kết quả thực hiện ở tất cả các địa

phương đều không đạt được chỉ tiêu đề ra. Toàn tỉnh chỉ đạt gần 40% so với chỉ tiêu (12 triệu/33 triệu m^2 sàn), có 6 địa bàn chỉ đạt 60%-70% so với chỉ tiêu đề ra.

Bảng 27. Đánh giá kết quả thực hiện về diện tích sàn nhà ở đô thị đến năm 2019

Stt	Khu vực	Diện tích sàn nhà ở đô thị đến 1/4/2019 (m^2 sàn)	Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở theo CTPTNO đô thị đến 2020 (m^2 sàn)	Tỷ lệ thực hiện (%)	Diện tích còn lại (m^2 sàn)	Tỷ lệ còn lại (%)
	Toàn Tỉnh	**12.113.204**	**34.563.000**	**35,05**	**22.449.796**	**64,95**
1	Thành phố Nha Trang	6.687.439	14.430.000	46,34	7.742.561	53,66
2	Thành phố Cam Ranh	2.182.434	5.220.000	41,81	3.037.566	58,19
3	Thị xã Ninh Hòa	1.754.006	3.850.000	45,56	2.095.994	54,44
4	Huyện Cam Lâm	428.332	2.260.000	18,95	1.831.668	81,05
5	Huyện Vạn Ninh	415.164	5.408.000	7,68	4.992.836	92,32
6	Huyện Khánh Vĩnh	96.320	248.000	38,84	151.680	61,16
7	Huyện Diên Khánh	481.919	2.958.000	16,29	2.476.081	83,71
8	Huyện Khánh Sơn	77.140	186.000	41,47	108.860	58,53
9	Huyện Trường Sa	-	3.000	0	3.000	100

Tuy nhiên việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở trong thời gian qua đã góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Các khu đô thị, khu dân cư mới được hình thành với điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương đối hiện đại, tạo diện mạo mới khang trang cho khu vực đô thị. Các dự án nhà ở xã hội đang được triển khai, từng bước hình thành giải quyết một phần nhu cầu nhà ở dành cho các đối tượng xã hội. Các Chương trình hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, người có công cách mạng, được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống, giúp cho các hộ nghèo có nhà ở, ổn định cuộc sống, tạo cơ hội để vươn lên thoát nghèo bền vững, đảm bảo an ninh chính trị và chính sách an sinh xã hội.

Tổng kết Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 (Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 22/06/2012) có được các kết quả như sau:

- Đến hết năm 2020 kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, thu nhập thấp trong giai đoạn 2016-2020 là 271.531 m^2 sàn nhà ở, đạt 45% chỉ tiêu của kế hoạch Chương trình là 600.000 m^2 sàn;

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến 2019 đạt khoảng 22,2 m^2 sàn/người. Trong đó: khu vực đô thị đạt 23,3 m^2 sàn/người và khu vực nông thôn đạt 21,3 m^2 sàn/người;

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt 97,6%, nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ đạt 2,4%;

- Tổng diện tích sàn xây dựng là 2.483.422 m^2 sàn;

- Nhà ở thương mại là 2.122.557 m^2 sàn;

- Nhà ở tái định cư đạt là 98.699 m^2 sàn;

- Nhà ở cho cán bộ công nhân viên chức đạt 17.901 m^2 sàn;

- Nhà ở người thu nhập thấp tại khu vực đô thị là 239.835 m2 sàn;

- Nhà ở cho người có công với cách mạng là 25.620 m^2 sàn;

- Nhà ở cho sinh viên học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề là 80.856,75 m^2 sàn.

Bảng 28. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2013-2020

Stt	Loại nhà ở	CTPTNO đô thị 2013-2015 (m^2 sàn)	CTPTNO đô thị 2016-2020 (m^2 sàn)	Diện tích thực hiện 2013-2020 (m^2 sàn)	Số căn
1	Nhà ở thương mại	423.476	1.600.000	2.122.557	10.749
2	Nhà ở người có công với cách mạng	-	-	25.620	-
3	Nhà ở cho người nghèo	-	-	-	-
4	Nhà ở công nhân	0	87.000	-	-
5	Nhà ở cho thu nhập thấp tại khu vực đô thị	92.746,4	356.713	239.835	1.868

Stt	Loại nhà ở	CTPTNO đô thị 2013-2015 (m^2 sàn)	CTPTNO đô thị 2016-2020 (m^2 sàn)	Diện tích thực hiện 2013-2020 (m^2 sàn)	Số căn
6	Nhà ở cho cán bộ công nhân viên chức	-	-	17.901	274
7	Nhà ở sinh viên	73.873	156.287	80.856,75	-
8	Nhà ở công vụ	0	0	3.219	81
9	Nhà tái định cư	0	760.000	98.699	-
10	Nhà ở do người dân tự đầu tư	-	-	-	-

Tỉnh đã có quy hoạch quỹ đất và địa điểm cụ thể để phát triển nhà ở xã hội và dự trù quỹ đất xây dựng ký túc xá khi quy hoạch xây dựng trường đại học, cao đẳng; đối với các dự án khu đô thị mới đều đã dành diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Cơ quan quản lý đã khuyến khích và được chủ đầu tư đồng tình với thiết kế căn hộ nhà ở xã hội có diện tích từ 45 m^2 đến 50 m^2 để giảm giá thành, đa dạng hóa loại hình nhà ở, đất ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại.

Thu hút được một số nhà đầu tư có năng lực triển khai thực hiện một số dự án nhà ở xã hội, hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2016–2020.

6. Những hạn chế, khó khăn trong công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở

6.1. Hạn chế, tồn tại

Sau khi đánh giá, các chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã được phê duyệt thì có những hạn chế, tồn tại sau:

- Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 được xây dựng chủ yếu là phát triển những chỉ tiêu về nhà ở tại các khu đô thị trên địa bàn tỉnh. Dẫn tới việc, nhà ở tại các vùng nông thôn chưa được đầu tư, phê duyệt các dự án về nhà ở nhằm cải thiện nhà ở;

- 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, nhưng các quỹ đất được dành chủ yếu ở các quy hoạch đô thị nên mà ở đó quỹ đất đền bù giá cao, với đặc thù đất tại khu vực phát triển

công nông nghiệp công nghệ cao nên việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng khó khăn, kéo dài;

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế và thấp hơn so với các địa phương lân cận; còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng...;

- 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;

- Ở khu vực đô thị, nhiều khu dân cư quy hoạch đồng bộ mới được hình thành. Nhà cửa mới xây đa phần đẹp và hiện đại, góp phần tạo nên những bộ mặt mới cho khu vực đô thị, tập trung ở thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh. Bên cạnh đó, vẫn còn nhiều vấn đề bất cập như việc kiểm soát xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị tại các khu vực quy hoạch mới; 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, địa phương thiếu quỹ đất sạch, hầu hết là các quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đều phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật mới triển khai đầu tư xây dựng. Việc giải tỏa bồi thường giải phóng mặt bằng rất khó khăn do giá cả tăng đột biến trong việc đền bù,

dẫn đến kéo dài, chậm triển khai đầu tư xây dựng. Mặt khác, kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước hết sức khó khăn, nên phải kêu gọi nhà đầu tư cùng phối hợp, hỗ trợ triển khai thực hiện. Giá thành căn hộ sẽ tăng khi không được Nhà nước hỗ trợ về kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng (nhà đầu tư phải phân bổ kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng vào giá thành căn hộ). Chính vì vậy, sẽ ảnh hưởng đến việc người thu nhập thấp mà phải mua căn hộ giá cao;

+ 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 thì nhu cầu của công nhân về nhà ở tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chưa cấp thiết và theo ý kiến của địa phương thì công nhân và 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 và chưa cấp thiết 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. Đồng thời, một số nhà đầu tư sau khi có chấp thuận chủ trương dự án lại không thực hiện triển khai vì năng lực tài chính không đảm bảo để thực hiện. 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 thời gian qua, UBND tỉnh, UBND thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và các chủ đầu tư được giao đất thu hồi để thực hiện các dự án trọng điểm tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh. UBND tỉnh đã chú trọng quan tâm đến việc thực hiện chính sách tái định cư, chỉ đạo thực hiện 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 việc bố trí tái định cư còn thiếu. Quỹ nhà, đất không có đủ để phục vụ tái định cư tương xứng với kế hoạch thu hồi đất. Việc thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình bị thu hồi đất còn chắp vá và thụ động.

6.2. Nguyên nhân

6.2.1. Khách quan

* Về đất đai:

Đa số các dự án phát triển nhà ở, dự án khu dân cư, dự án phát triển đô thị đã được xác định vị trí, diện tích quy hoạch từ năm 2015. Tuy nhiên, khả năng thu hút nhà đầu tư có tiềm lực còn rất hạn chế; một số dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng đa số chậm tiến độ, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư có nhiều thay đổi, nhiều dự án khảo sát chưa kỹ dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm, nguồn lực tài chính của nhà đầu tư còn hạn chế, việc bố trí cơ cấu nguồn vốn cho các dự án còn chậm, hạn chế;

- Người dân trong các vùng dự án đã dựa trên thông tin không chính thống gây áp lực về giá cho công tác bồi thường, hỗ trợ bàn giao mặt bằng nên dẫn đến chưa có mặt bằng để đầu tư hạ tầng, tái định cư;

- Việc giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư xây dựng mới và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư tái định cư thiếu tính đồng bộ (thu hồi, giải phóng mặt bằng để đầu tư tái định cư thường chậm trễ một vài năm);

- Về xác định đơn giá giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất còn gặp nhiều khó khăn do chất lượng tư vấn thẩm định và đơn vị được giao là tổ chức (Trung tâm phát triển quỹ đất của tỉnh, thành phố, cấp huyện) không có dữ liệu về giá giao dịch đất trên thị trường thực tế. Công tác thu thập thông tin để áp dụng tính toán giá đất không có cơ sở để thực hiện (nhiều nguồn cung cấp thông tin, thông tin khác nhau, có những thông tin không sử dụng được) nên dẫn đến một số dự án đến nay chưa hoàn tất việc đền bù giải phóng mặt bằng;

- Công tác phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương trong việc thực hiện các thủ tục về đất đai như: quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án có sử dụng đất để đưa vào kêu gọi đầu tư chưa đảm bảo đầy đủ về các chỉ tiêu cơ bản như: phương án đền bù giải phóng mặt bằng, suất vốn đầu tư và các quy định liên quan đến xác định giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu nên gây khó khăn cho việc kêu gọi đầu tư. Chưa có 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 dẫn đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án còn chậm.

* Về nguồn vốn:

Nguồn vốn cho công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Nguồn vốn và cơ chế chính sách không rõ ràng (một dự án có nhiều loại hình tồn tại, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại); nguồn kinh phí của tỉnh chưa cân đối, bố trí để hỗ trợ giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật nên phải dựa vào nguồn lực tài chính của nhà đầu tư. Hơn nữa, đa số các nhà đầu tư cũng chưa thực sự tích cực để cùng chính quyền huy động nguồn lực tài chính cho công tác giải phóng mặt bằng. Từ đó dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật thường chậm trễ, kéo dài trong nhiều năm cùng với việc huy động các nguồn vốn ngoài ngân sách để phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đã gặp nhiều khó khăn.

* Về cơ chế chính sách phát triển nhà xã hội:

Các chính sách ưu đãi về vốn theo quy định của pháp luật hiện nay chưa đủ khuyến khích các nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Vì vậy, việc xã hội hóa, thu hút các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua vẫn còn nhiều hạn chế. Ngân sách Nhà nước chưa dành nguồn kinh phí nhất định để hỗ trợ nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Chính vì vậy, rất ít nhà đầu tư tham gia, dẫn đến không thể đáp ứng và giải quyết được nhu cầu về nhà ở tại thời điểm hiện nay.

6.2.2. Chủ quan

Thủ tục hành chính còn phức tạp:

- Với hệ thống quản lý tương đối phức tạp, quá trình phát triển dự án nhà ở kéo dài với nhiều thủ tục khác nhau;

- Theo quy trình thực hiện dự án nhà ở hiện nay, đối với trường hợp nhà đầu tư đã có sẵn quỹ đất, để đủ điều kiện khởi công xây dựng một dự án phát triển nhà ở thì nhà đầu tư cần phải hoàn thành 7 bước như sau[16]:

+ Tiếp nhận thông tin và chỉ tiêu quy hoạch;

+ Chấp thuận chủ trương và công nhận chủ đầu tư;

+ Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng;

+ Chấp thuận đầu tư;

+ Lập, thẩm định dự án (thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thẩm duyệt PCCC, bảo vệ môi trường, đấu nối hạ tầng kỹ thuật);

+ Thủ tục về quyền sử dụng đất;

+ Cấp phép xây dựng;

- Chưa có cơ chế riêng cho loại hình nhà ở xã hội, các bước thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, ngoài thủ tục thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, giao đất, tính tiền sử dụng đất, ký quỹ như nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội phải thực hiện thẩm định giá bán nhà ở xã hội, xác nhận đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội…; do đó, các nhà đầu tư chưa tham gia nhiều.

Về đầu tư nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn tỉnh thực hiện chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp; vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao. Mặt khác, gói hỗ trợ lãi suất vay của trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ vay lãi suất thấp thông qua ngân hàng chính sách của địa phương còn thấp. Do vậy, nhiều nhà đầu tư còn e ngại khi đầu tư vào lĩnh vực này nên dẫn đến việc thu hút đầu tư không có sức hút cao.

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở tái định cư tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được tỉnh bố trí nguồn vốn để đầu tư phát triển. Nguồn vốn bố trí cho giải phóng mặt bằng để có đất sạch cho việc kêu gọi nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở tái định cư chưa có. Chủ yếu là tranh thủ nguồn vốn tạm ứng của nhà đầu tư để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng nên các dự án triển khai bị phụ thuộc vào nhà đầu tư.

6.3. Nguyên nhân thực hiện nhà ở xã hội còn thấp giai đoạn 2015-2020

Từ khi gói hỗ trợ tín dụng 30 nghìn tỷ đồng hỗ trợ mua nhà dành cho người thu nhập thấp kết thúc thời hạn giải ngân vào năm 2016, các doanh nghiệp bất động sản không còn mặn mà đầu tư nhà ở xã hội còn người thu nhập thấp không được tiếp

(16) Theo Luật Đầu tư và Luật Nhà ở

cận với nguồn vốn vay lãi suất thấp. Trong khi đó, với dân số đô thị chiếm hơn nửa triệu người và tăng trưởng dân số đô thị dự kiến hàng năm khoảng 5 nghìn người, vấn đề nhà ở cho người dân tại các đô thị đang ngày càng cấp bách.

Nguyên nhân khó khăn nhất trong quá trình triển khai các dự án nhà ở xã hội này được chỉ ra đó là: Các nguồn vốn hỗ trợ cho người thu nhập thấp từ ngân sách còn hạn chế. Mặc dù, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội đã từng bước được bổ sung, hoàn thiện về cơ bản đã hình thành khung pháp lý tương đối đầy đủ và đồng bộ để điều chỉnh việc phát triển nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở được Quốc hội ban hành năm 2014, nhưng việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu vực công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp thời gian qua vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế.

Bên cạnh khó khăn về nguồn vốn thì còn nguyên nhân bị vướng ở góc độ quản lý Nhà nước, là công tác triển khai thực hiện dự án nhà ở tại địa phương đã gặp không ít bất cập. Điển hình như việc chọn địa điểm xây dựng nhà ở xã hội, có địa phương lựa chọn địa điểm không phù hợp, dẫn đến không phát triển được dự án hoặc có phát triển dự án, song không thu hút được nhiều người về ở.

Nguyên nhân của những khu nhà ở xã hội không bán được là do hạ tầng xung quanh dự án không đồng bộ, thiếu tính kết nối. Nhà ở vẫn chạy trước hạ tầng một bước. Giá đất và tiền sử dụng đất tại các khu vực gần trung tâm thành phố rất cao nên các chủ đầu tư không có khả năng phát triển nhà ở giá rẻ, bình dân tại các khu vực này mà phải đi ra xa trung tâm thành phố. Những khu đất vàng, thuận lợi cho việc đi lại, dễ dàng kết nối với hạ tầng cơ sở nghiễm nhiên trở thành địa điểm để xây dựng những dự án nhà ở thương mại. Đó là lý do khiến nhiều khu nhà ở được xây lên nhưng chẳng ai đến ở.

6.4. 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 sai.

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.

Giá nhà đất tại tỉnh Khánh Hòa tăng cao trong năm 2020 và khủng hoảng kinh tế do đại dịch Covid-19 làm nhu cầu giảm, càng khiến nguồn cung trên thị trường giảm theo.

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. Do đó, muốn thực hiện Chương trình, kế hoạch để phát triển nhà ở giai đoạn mới thì phải có quỹ đất sạch tương ứng. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến không có quỹ đất sạch là do nguồn vốn ngân sách Nhà nước không đủ khả năng bố trí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. 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 việc 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.

Thiếu kiên quyết trong việc 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

PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

1. Phân biệt các loại nhà ở

Có 6 loại nhà ở (theo quy định của Luật Nhà ở) dự kiến tiếp tục phát triển tại Khánh Hoà như sau:

1.1. Nhà ở riêng lẻ

Nhà ở riêng lẻ được xây dựng trên một khu vực đất riêng biệt. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các cá nhân, tổ chức hay hộ gia đình. Nhà ở riêng lẻ bao gồm có nhà độc lập, nhà liền kề, nhà biệt thự.

1.2. Nhà chung cư

Nhà chung cư theo Luật Nhà ở bao gồm các đặc điểm sau:

- Có ít nhất từ 2 tầng trở lên;

- Có nhiều căn hộ, mỗi hộ gia đình sinh sống trong một căn hộ riêng lẻ;

- Các căn hộ trong cùng một tòa chung cư sử dụng chung lối đi, hạ tầng dùng chung.

Loại hình này cũng được phân chia thành 2 loại theo mục đích sử dụng là:

- Nhà chung cư dùng để ở;

- Nhà chung cư sử dụng vào mục đích hỗn hợp: ở và kinh doanh. Hiện nay đã xuất hiện khá nhiều loại hình nhà ở dạng này như: căn hộ Shophouse (căn hộ kết hợp kinh doanh), Officetel (căn hộ văn phòng) và Bộ Xây dựng gần đây đã có các quy định và quy phạm thiết kế [17].

1.3. Nhà ở thương mại

Là nhà ở do các cá nhân, tổ chức đầu tư xây dựng với mục đích để bán lại hay cho thuê. Nhà ở thương mại dành cho tất cả các đối tượng. Được chia thành nhiều phân khúc từ thấp – trung đến cao cấp và được quyền sang nhượng sở hữu một cách tự do. Loại hình nhà này cũng không bị giới hạn về diện tích xây dựng.

1.4. Nhà ở công vụ

Là nhà ở được xây dựng dành riêng cho các đối tượng được phép ở nhà ở công vụ, là người trong thời gian công tác hay đảm nhiệm các chức vụ được giao phó.

---

(17) https://phapluat.tuoitrethudo.com.vn/bo-xay-dung-huong-dan-viec-qua-n-ly-da-u-tu-xay-du-ng-cac-du-an-condotel-resort-villa-shophouse-50557.html

Loại hình nhà này được phục vụ vào mục đích ở, tiếp khách hoặc một số chức năng khác để phục vụ công việc.

Công trình này có các môi trường sinh hoạt và làm việc tương ứng với chức vụ và nhiệm vụ của người được giao phó. Thông thường, khu vực này sẽ có sự đảm bảo về an ninh và giao tiếp trong – ngoài khá nghiêm ngặt để đảm bảo an toàn và hiệu quả công việc.

1.5. Nhà ở phục vụ tái định cư

Nhà ở tái định cư được sử dụng vào mục đích bố trí chỗ ở cho các cá nhân, hộ gia đình thuộc diện tái định cư. Các đối tượng này sở hữu khu vực đất ở bị Nhà nước giải tỏa hoặc thu hồi theo các quy định của pháp luật.

1.6. Nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030

2.1. 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.

2.1.1. Thành phố Nha Trang

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2019, thành phố Nha Trang có tổng diện tích đất tự nhiên là 254,2km^2, 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

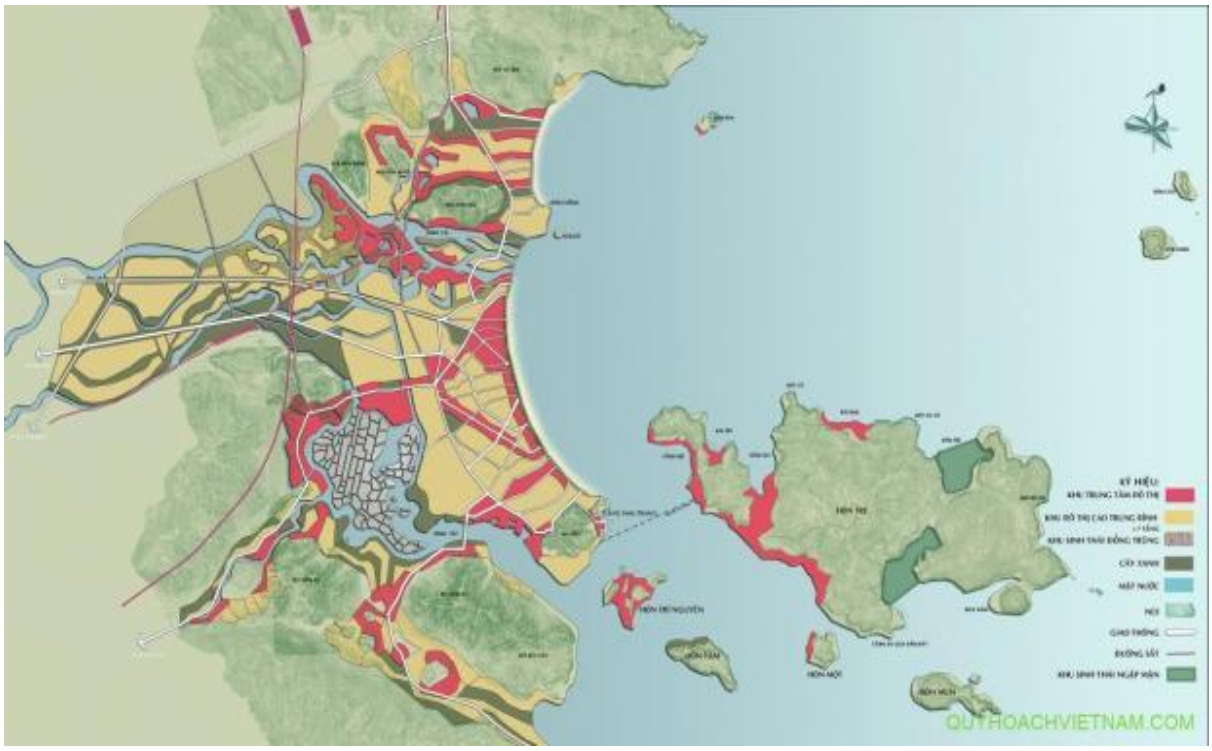
đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng của tỉnh Khánh hòa và của vùng Nam Trung Bộ.

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: https://quyhoachvietnam.com

Hình 6. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian 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 Hoà 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 dất trung tâm đô thị du lịch (được chuyển đổi từ dất mặt nước khoảng 5,50 ha vả từ đất núi chưa sử dụng khoảng 1.113,02 ha) vả 46,50 ha dã được xác định là đất dịch vụ du lịch trong QHC 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 lấn biển 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^2/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^2/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 ĐVƠ+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.

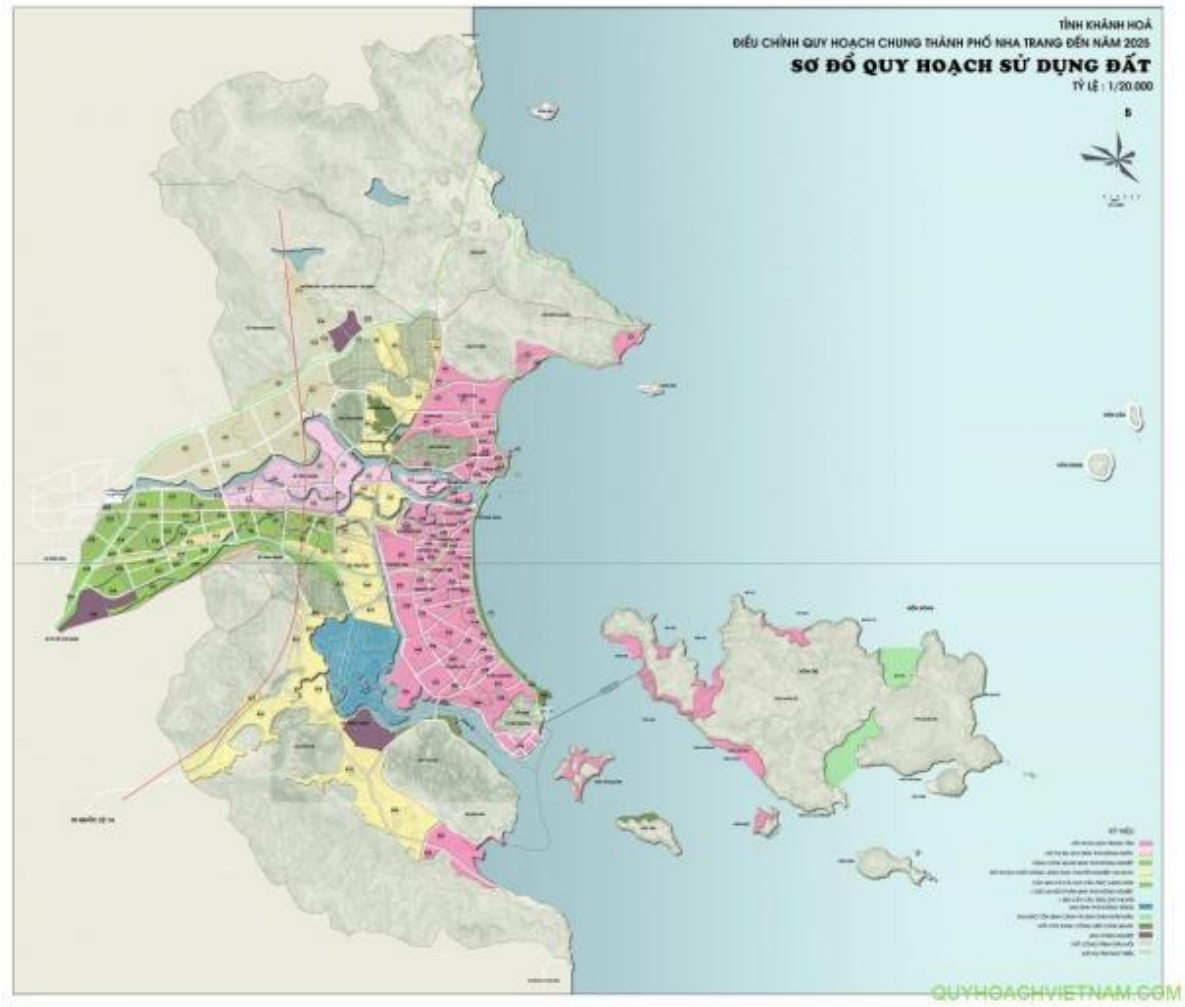
Bản đồ quy hoạch Nha Trang hiện có nhiều chỉnh đổi mới. Kế hoạch sử dụng đất cuối kỳ 2016-2020 tại khu vực tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 09/5/2018 cụ thể như sau:

- Định hướng của thành phố Nha Trang sẽ phát triển toàn diện lên bộ mặt mới của một đô thị thông minh. Thành phố phát triển theo hướng Tây và Bắc chạy dọc theo đường bờ biển;

- Khu sân bay Nha Trang định hướng quy hoạch trung tâm đô thị – thương mại – dịch vụ – tài chính – du lịch;

- Khu trung tâm đô thị, khu hành chính của thành phố duy trì như hiện nay. Phát triển mạnh khu vực trung tâm văn hóa vùng ven biển, khu liên hợp thể thao của tỉnh Khánh Hòa. Phát triển dự án giáo dục đào tạo tại các xã Vĩnh Ngọc, Phước Đồng…

- Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Nha Trang dựa theo Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của tỉnh Khánh Hòa xét phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đến 2020 tỷ lệ 1/25000.



Nguồn: https://quyhoachvietnam.com

Hình 7. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị là:

- Sân bay Nha Trang cũ, khu vực Nam Sông Cái (phường Ngọc Hiệp), khu vực Tây Lê Hồng Phong (phường Phước Hải và một phần phường Phước Long), khu vực Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên;

- Khu vực Tây Nha Trang, khu vực Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc, khu vực Nam đường Phong Châu, khu vực đảo Trí Nguyên và phía Đông đại lộ Nguyễn Tất Thành;

- Khu đô thị ven biển: quy mô đất xây dựng đô thị 2.740 ha, quy mô dân số dự báo là 245.000 người, được ưu tiên tối đa cho các hoạt động du lịch - dịch vụ và cải tạo nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân cũnh như phục vụ du khách;

- Khu đô thị sinh thái phía Nam đường Phong Châu: được phát triển thành khu đô thị sinh thái, công viên sinh thái công cộng, kết hợp dịch vụ du lịch và khu đô thị hành chính mới của tỉnh. Quy mô đất xây dựng đô thị 350 ha, quy mô dân số dự báo là 14.000 người;

- Khu đô thị tiếp giáp với phía Tây khu đô thị ven biển (khu vực Hòn Nghê, khu Đất Lành - phía Tây Nam núi Giáng Hương và khu Phước Đồng, Sông Lô): diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 1.250 ha, là khu đô thị mới và các khu dân cư hiện hữu cải tạo, đa chức năng, bao gồm: khu ở, dịch vụ đô thị, giáo dục nghề nghiệp, công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp sạch, không gian vui chơi giải trí…; quy mô dân số 98.000 người;

- 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 tập trung phát triển đô thị du lịch và dịch vụ: ở những nơi quy hoạch phát triển du lịch, như khu vực Tây Nam đảo Hòn Tre, phía Tây Hòn Một, phía Bắc Hòn Tằm, Hòn Trí Nguyên.

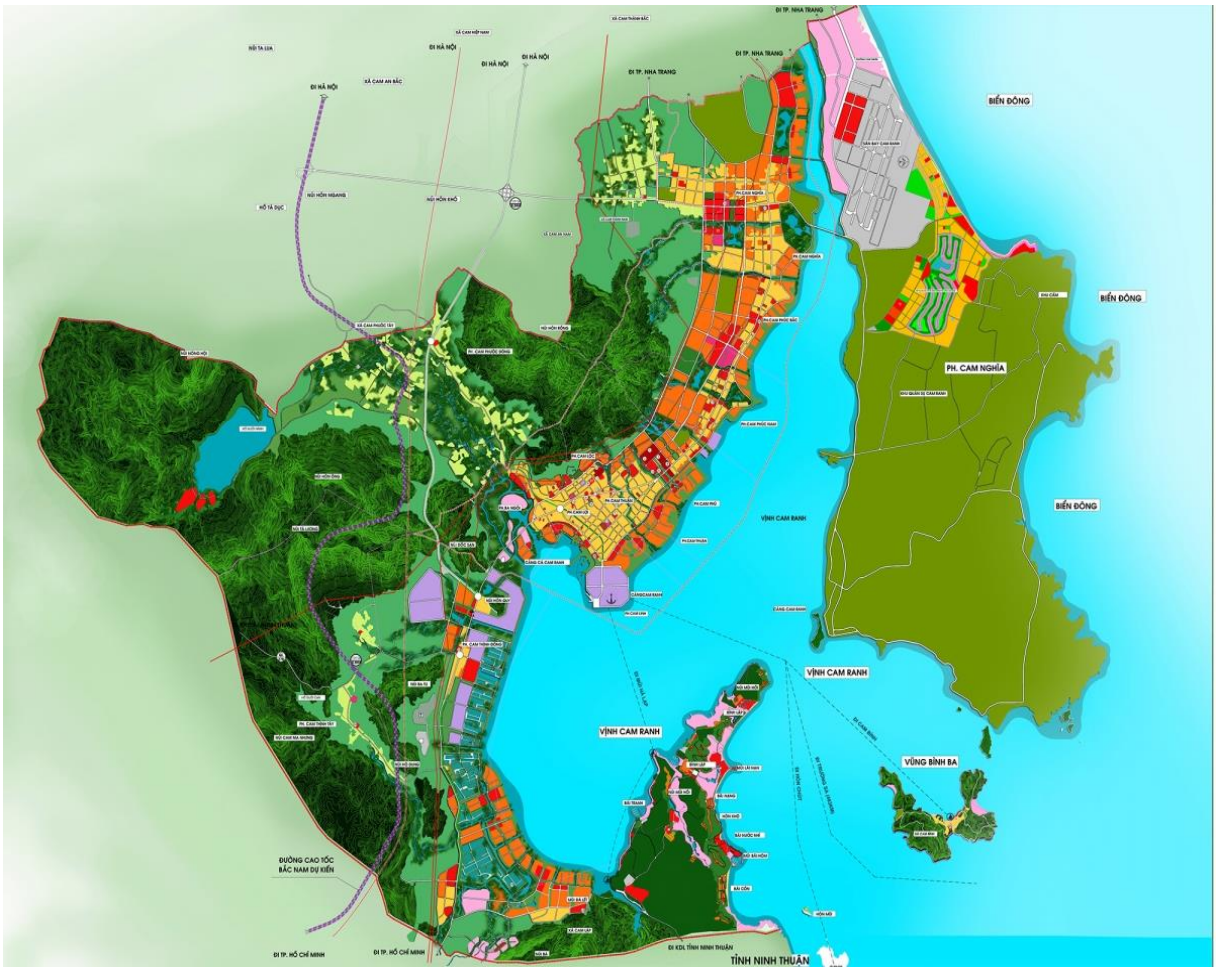
Các khu vực phát triển các resort cao cấp và các dịch vụ du lịch khép kín: phía Bắc đảo Hòn Tre - từ khu vực phía Tây đảo đến phía Tây đầm Tre.

2.1.2. 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[18].

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.

(18) Đồ án Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2035



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

Hình 8. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2025

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^2 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[19].

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

(19) 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, 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.

2.1.3. 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'Đrắk, 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 01/4/2019 cho thấy, dân số thực tế thường trú trên địa bàn thị xã Ninh Hòa là 230.049 người. Trong đó, có 50,14% là nam giới, 98,13% là người Kinh. Trong số 62.710 hộ trên địa bàn, có 98,99% hộ có nhà ở, diện tích nhà ở bình quân 22 m^2 sàn/người, 1% số hộ có nhà ở đơn sơ, 540 hộ có nhà ở dưới 6 m^2 sàn/người. Giai đoạn 2009-2019, thị xã Ninh Hòa có tỷ lệ tăng dân số bình quân thấp nhất (-0,01%/năm) do dịch chuyển người di cư về các thành phố lớn làm việc, sinh sống, học tập; trong khi đó số sinh viên đi học xa nhà sau khi ra trường ít trở về địa phương làm việc.

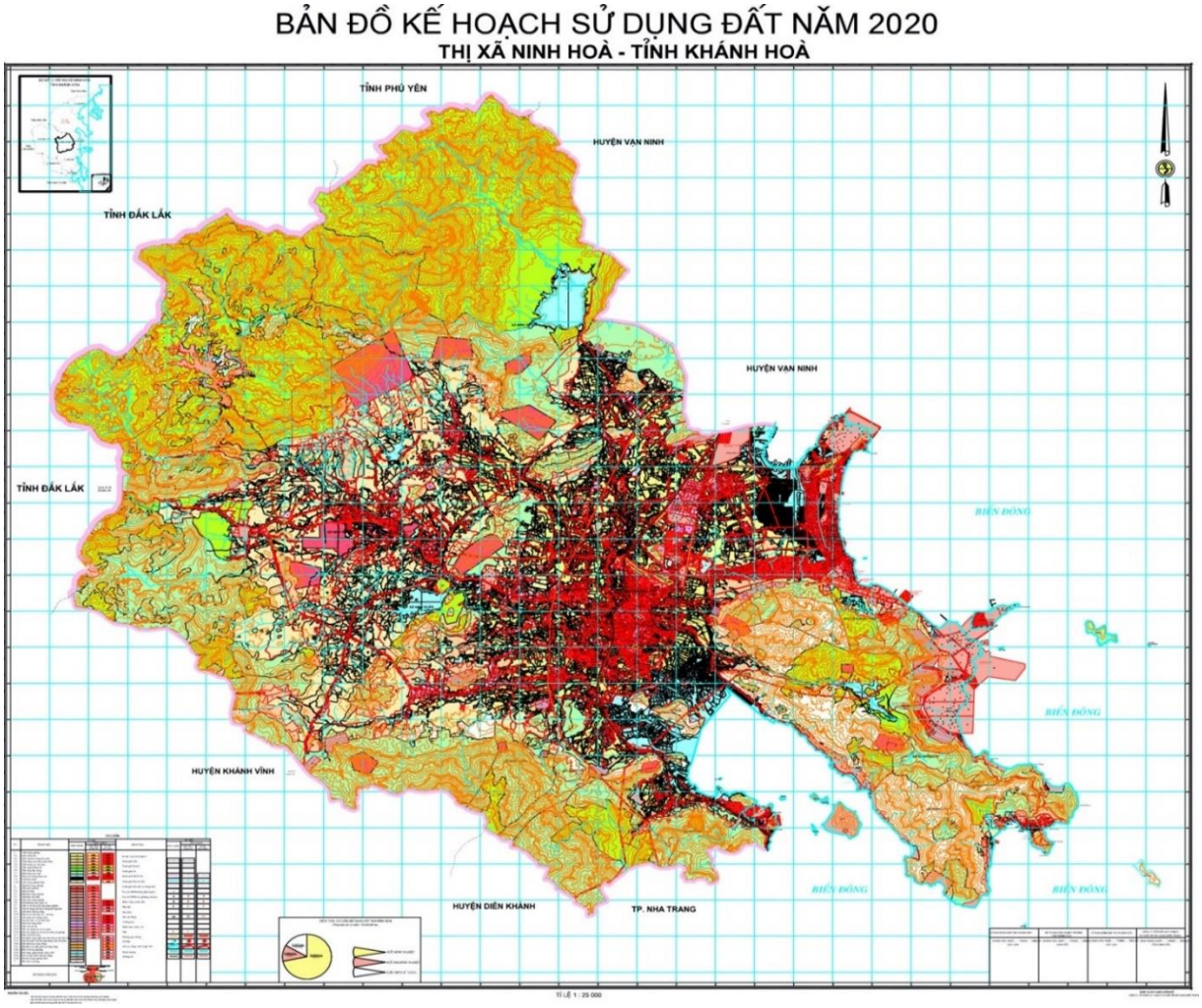
Đến cuối năm 2020, thị xã Ninh Hòa còn 792 hộ nghèo theo chuẩn đa chiều, chiếm tỷ lệ 1,26% hộ trên địa bàn thị xã.

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 thành 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 Thuỷ 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 Hyndai Vinashin với khoảng hơn 5000 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 Gốm cũng là một trong những động lực cho quá trình đô thị hóa tỉnh nhà phát triển.



Nguồn: Tổng hợp

Hình 9. 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 là:

- Xây dựng khu dân cư khu vực Dốc Lết (thuộc phường Ninh Diêm);
- Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Thủy;
- Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Đa;
- Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Hải;
- Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Diêm;
- Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Thọ;
- Khu đô thị phía Bắc đường Bắc-Nam (phường Ninh Hiệp).

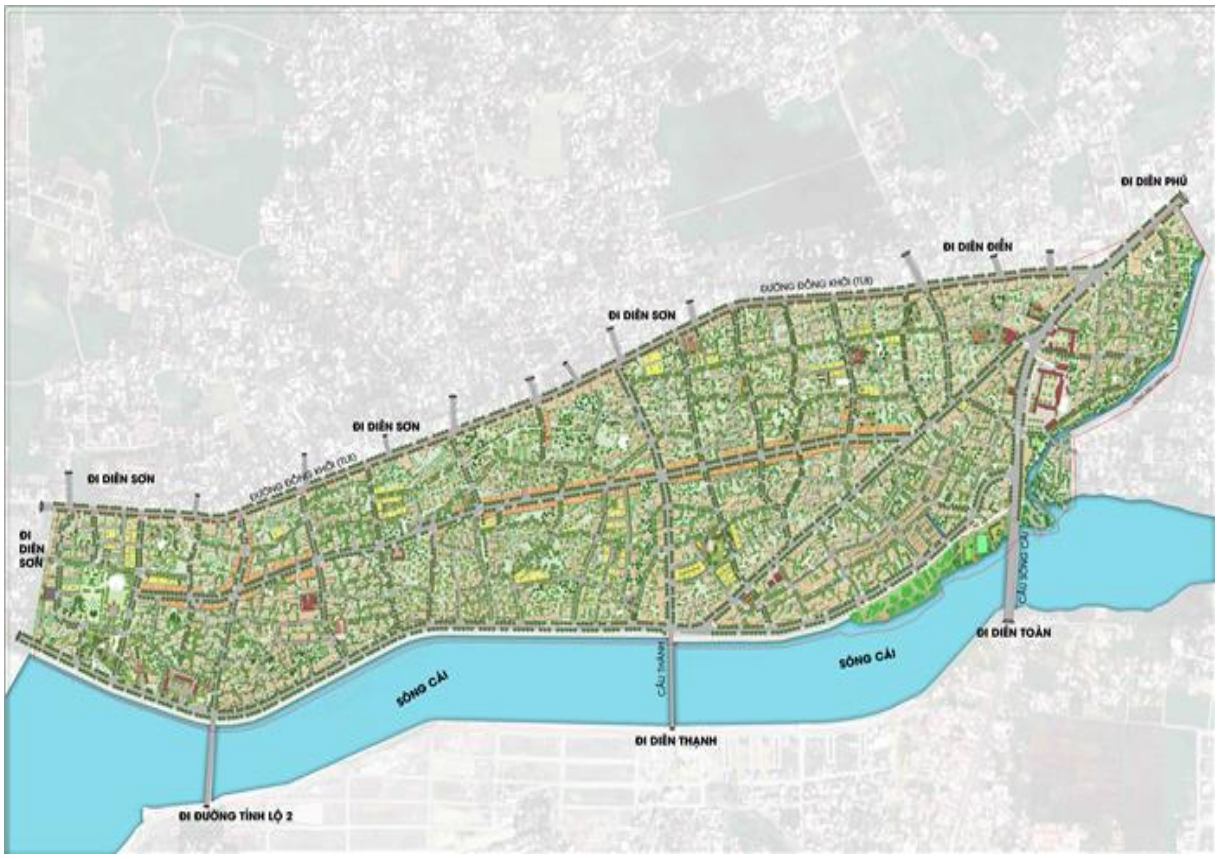
2.1.4. Huyện Diên Khánh

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^2. 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, trực thuộc tỉnh Khánh Hòa. Tỉnh đang tiến hành quy hoạch để điều chỉnh một phần diện tích của huyện Diên Khánh sáp nhập vào thành phố Nha Trang. Huyện sẽ phát triển thành thị xã trước 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.

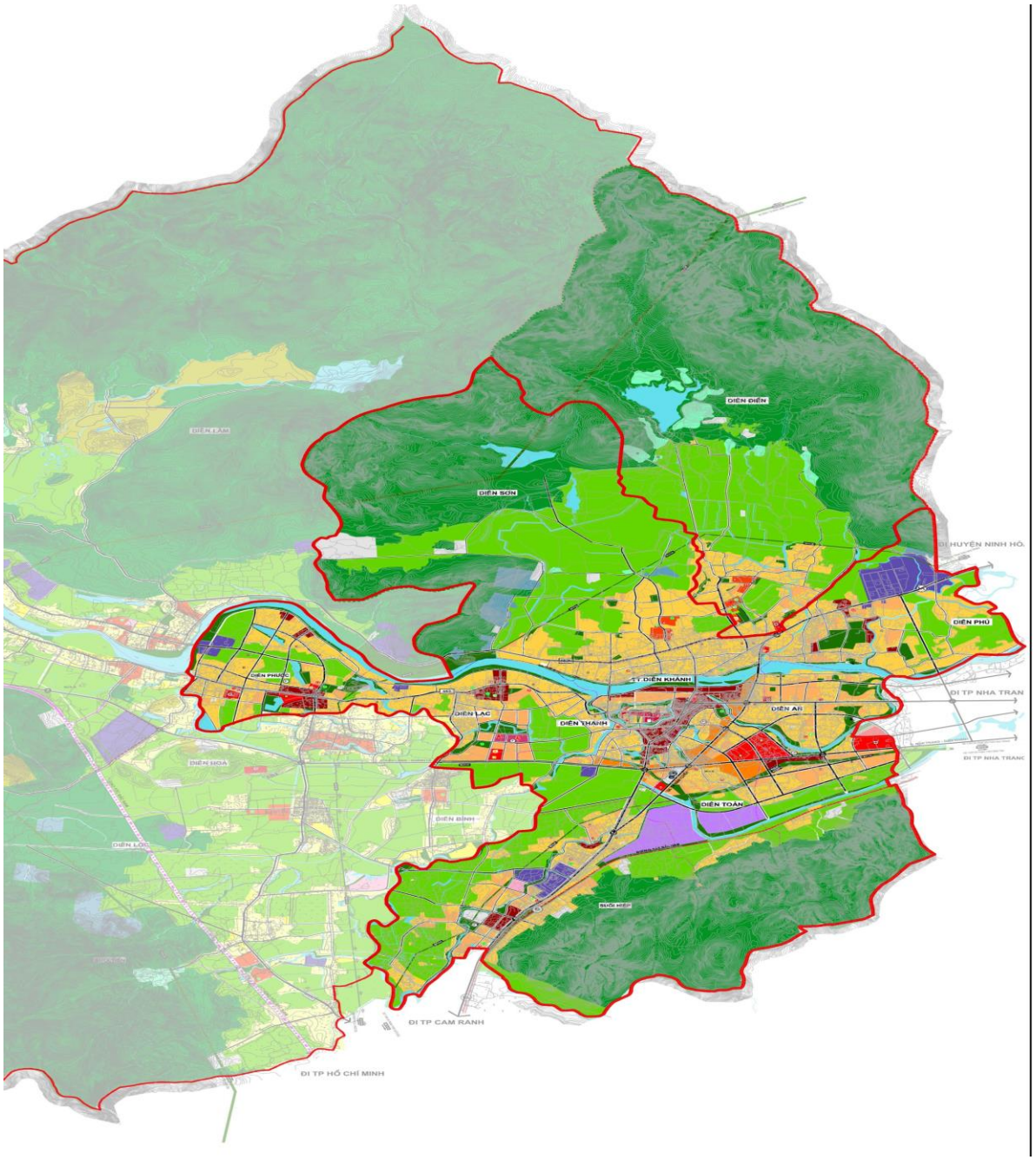


Nguồn: Tổng hợp

Hình 10. 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.

Nhưng Chương trình phát triển đô thị huyện Diên Khánh vẫn còn một số hạn chế, khó khăn như: Kết cấu hạ tầng đô thị phát triển chưa đồng bộ; công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư hạ tầng vẫn còn một số bất cập; nhu cầu vốn cho phát triển đô thị quá lớn trong khi nguồn vốn ngân sách còn hạn chế nên việc phát triển hạ tầng và chỉnh trang đô thị chỉ tập trung chủ yếu tại thị trấn Diên Khánh; các tiêu chí đô thị loại IV chỉ mới đạt ở mức tối thiểu.



Nguồn: Huyện Diên Khánh

Hình 11. Bản đồ khu vực dự kiến phát triển nội thị theo đồ án Quy hoạch chung Diên Khánh

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 Lùng – Khánh Lê, thuộc xã Diên Lạc;

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Cita Park tại xã Diên An và Diên Toàn;

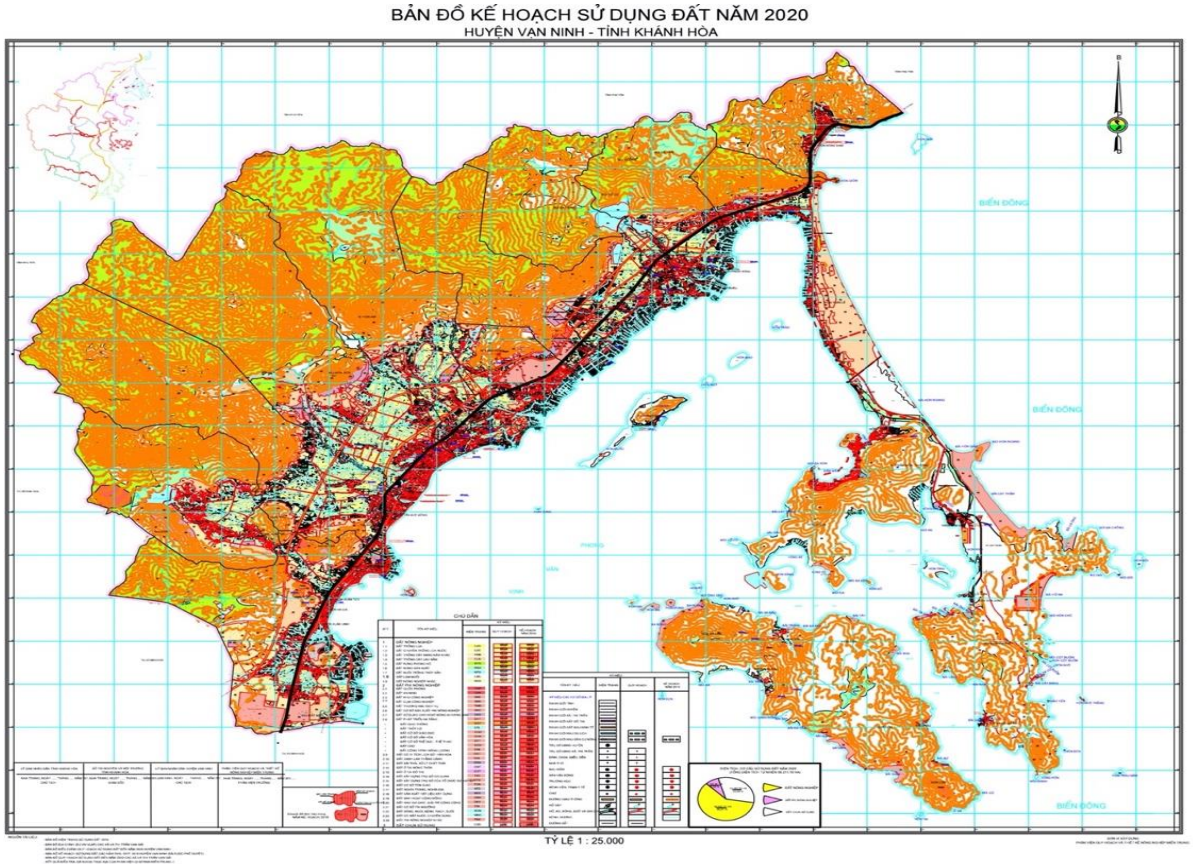
- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Hải Anh tại xã Diên An.

2.1.5. 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 Biển Đông.

Huyện Vạn Ninh có diện tích tự nhiên là 550 km², 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 Hòa, tuy có nhiều tiềm năng phát triển nhưng lâu nay huyện Vạn Ninh vẫn là một trong những huyện nghèo của tỉnh.



Nguồn: Tổng hợp

Hình 12. 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 Thấm, Khu du lịch Hố 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 là:

- Khu vực Tu Bông – Bán đảo Hòn Gốm;
- Đô thị Đại Lãnh;
- Vạn Thắng (tái định cư);
- Vạn Bình (tái định cư);
- Xã Vạn Thắng (dịch vụ đô thị Vạn Thắng);
- Khu đô thị sinh thái Tuần Hoàn Cổ Mã (bao gồm đô thị Tu Bông);
- Các khu vực phát triển đô thị Vạn Ninh;
- Các khu phát triển mới 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 Tu Bông – Hòn Gốm;
- Khu đô thị cải tạo phía Nam sông Hiền Lương.

2.1.6. Huyện Cam Lâm

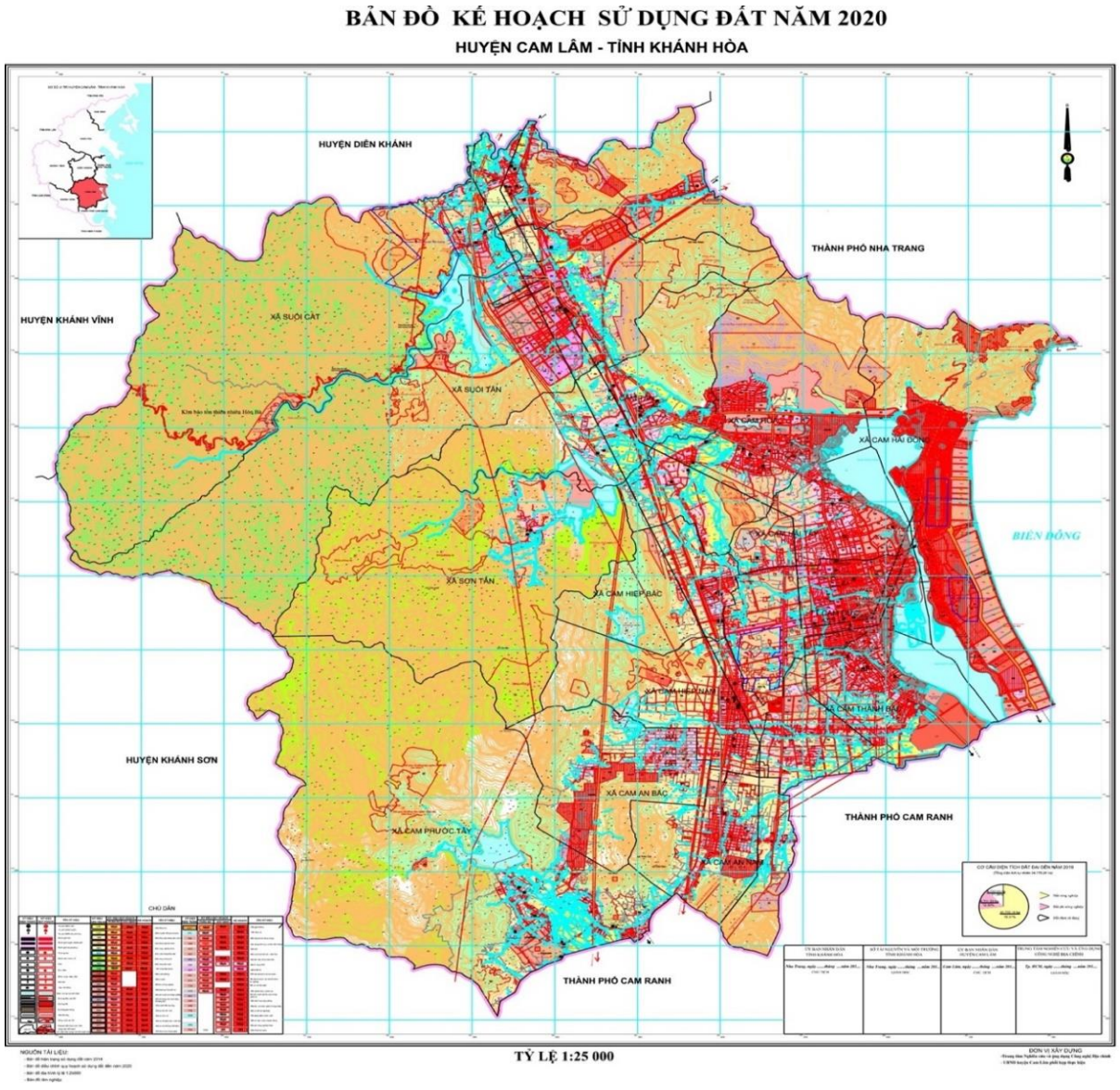
Huyện Cam Lâm nằm ở phía Nam tỉnh Khánh Hòa, phía Bắc giáp thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh, phía Nam giáp thành phố Cam Ranh, phía Tây giáp huyện Khánh Vĩnh, Khánh Sơn và phía Đông giáp Biển Đông.

Huyện Cam Lâm chiếm 10,5% diện tích và 8,7% dân số toàn tỉnh Khánh Hòa[20]. 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 Trảng Cháy,

(20) Tổng quan Cam Lâm, tiềm năng và phát triển

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 2019 trên địa bàn huyện Cam Lâm là 119.879 người, được phân bố trên 14 xã, thị trấn. Tỷ lệ người dân cư trú ở khu vực thành thị chiếm 16,4% và khu vực nông thôn là 83,6%; toàn huyện có 22 dân tộc, trong đó nhiều nhất là dân tộc kinh với 105.720 người; diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn huyện là 23 m^2 sàn/người; tỷ lệ hộ có nhà thiếu kiên cố và đơn sơ của huyện chiếm 1,4%.



Nguồn: Tổng hợp

Hình 13. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm năm 2020

Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh là nơi được thiên nhiên ưu ái với bãi biển đẹp gần như nhất nhì ở dãi đất miền Trung. Chính điều này là sức hút mạnh mẽ hàng loạt các nhà đầu tư bất động sản lớn với các dự án nghỉ dưỡng quy mô tập trung về đây trong suốt thời gian qua. Nếu thành phố Nha Trang quỹ đất đang dần thu hẹp và

tiềm năng gần như được khai phá hết thì khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh được xem là thị trường mới nổi, mở rộng cơ hội cho giới đầu tư địa ốc. Bãi biển dài hơn 20 km lọt vào nhóm những bãi biển đẹp nhất hành tinh cùng những quần đảo nguyên sơ như Bình Lập, Bình Ba, Bình Hưng là cơ hội lớn để phát triển du lịch nghỉ dưỡng.

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.

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị là:

- Khu trung tâm thị trấn Cam Đức (ven đầm Thủy Triều – Đường Tôn Đức Thắng);

- Các khu tái định cư cho xây dựng cơ sở hạ tầng tại thị trấn Cam Đức;

- Chỉnh trang các tổ dân phố đô thị Cam Đức;

- Đô thị trung tâm thị trấn Cam Đức (giai đoạn 2, 3); đô thị mới phía Đông Nam (ven Đầm); Đô thị mới phía Tây QL1;

- Đô thị trung tâm thị trấn Suối Tân (giai đoạn 2, 3); khu dân cư dọc trục Tỉnh lộ 3;

- Các khu phân lô khác trên địa bàn Suối Tân;

- Khu du lịch đầm Thủy Triều (khu đô thị dịch vụ du lịch cao cấp lô D28, D29b, MN2 - Khu 5 - hoàn vốn cho tuyến đường Tây bán đảo);

- Khu đô thị dịch vụ du lịch cao cấp KV1 - Khu 5 (Lô D18a; D18b; 1 phần D27; D29a; T15; T16; T17; X14; X15 - Hoàn vốn Hệ thống đường nhánh và thoát nước mưa (giai đoạn 2);

- Khu đô thị dịch vụ du lịch cao cấp KV2 - Khu 5 (Lô D18; 1 phần lô D19 và X16);

- Khu đô thị dịch vụ du lịch cao cấp KV3 - Khu 5 (Lô T18; T19; 1 phần lô D19 , X16; X17);

- Khu đô thị dịch vụ du lịch cao cấp KV4 - Khu 5 (Lô D26; D27; X13);

- Khu đô thị dịch vụ du lịch Resort lô D15 - hoàn vốn hệ thống thoát nước mưa (giai đoạn 2);

- Khu đô thị mới Hưng Thịnh - Golden Bay (D16, D17 khu 5);

- Khu nhà ở gia đình cán bộ Quân đội (giáp ranh doanh trại TC2);

- Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Quân đội vùng 4 Hải Quân (T9A);

- Khu biệt thự Cam Hải Đông (khu vực đường Vĩnh Bình - Cù Hin, diện tích 65 ha);

- Đô thị dịch vụ du lịch ven đầm Thủy Triều;

- Khu đô thị Vinh Bình - Cù Hin;

- Khu vực dân cư đô thị kết hợp thương mại dịch vụ phía Tây đầm Thủy Triều (tại xã Cam Hải Tây, Cam Hòa, Cam Thành Bắc);

Hiện nay, Ban quản lý khu du lịch bán đảo Cam Ranh đang thực hiện việc lập các đồ án điều chỉnh quy hoạch 1-2000 phân khu 5, 6, 7 và một phần khu 3 (phía Tây đường Nguyễn Tất Thành) - khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh theo chủ trương của UBND tỉnh nên các số liệu về đất ở và nhà ở của khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh chưa thể thống kê chính xác, cần cập nhật vào chương trình khi các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1-500 có liên quan đến các dự án phát triển nhà ở được phê duyệt.

2.1.7. Huyện Khánh Vĩnh

Huyện Khánh Vĩnh có vị trí địa lý:

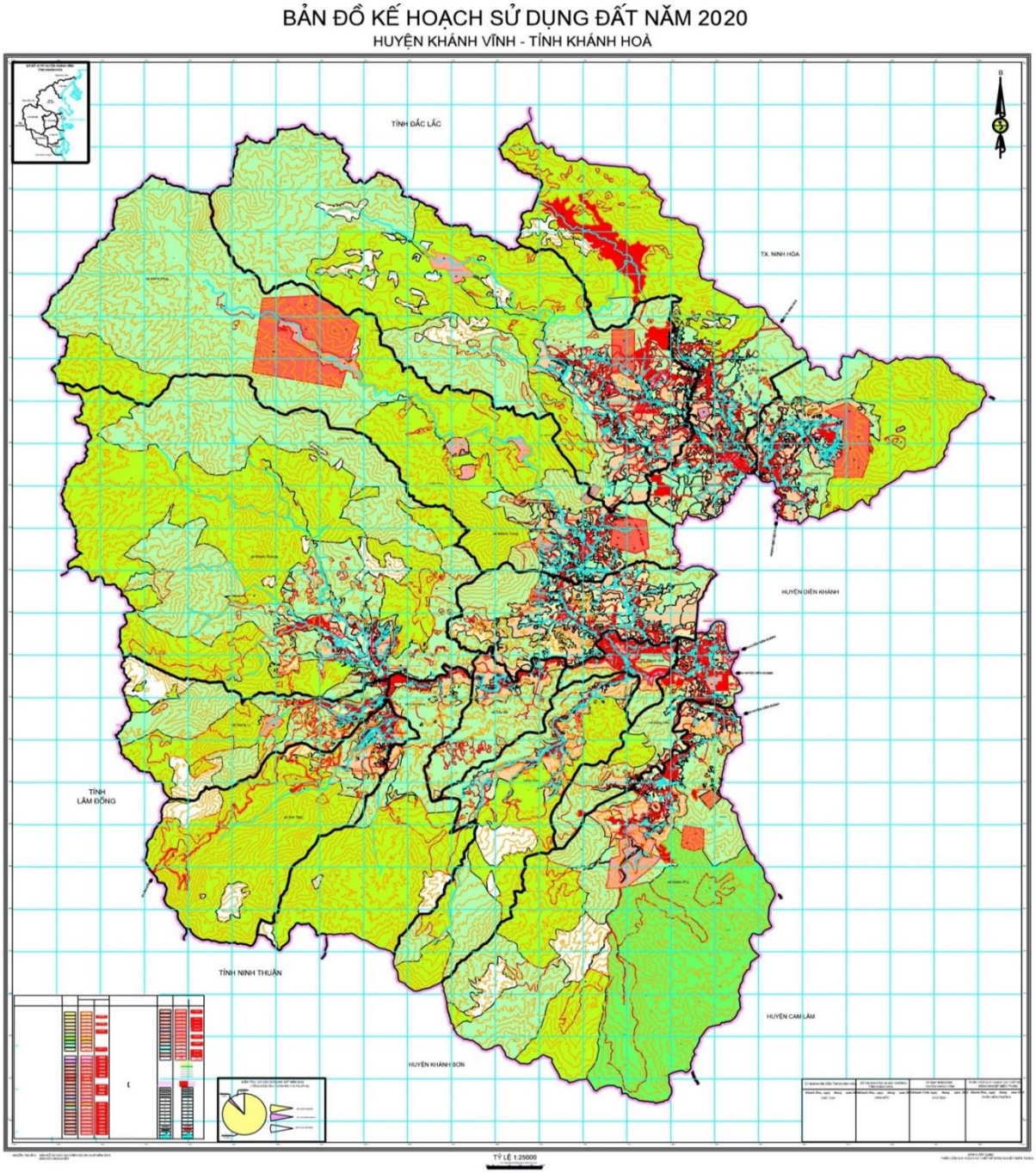
- Phía Bắc giáp thị xã Ninh Hòa và huyện M'Drắk, tỉnh Đắk Lắk;

- Phía Tây giáp huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng;

- Phía Nam giáp huyện Khánh Sơn và huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận

- Phía Đông giáp huyện Diên Khánh và huyện Cam Lâm.

Huyện Khánh Vĩnh có diện tích 1.165 km² 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 14. 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. Huyện Khánh Vĩnh 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;

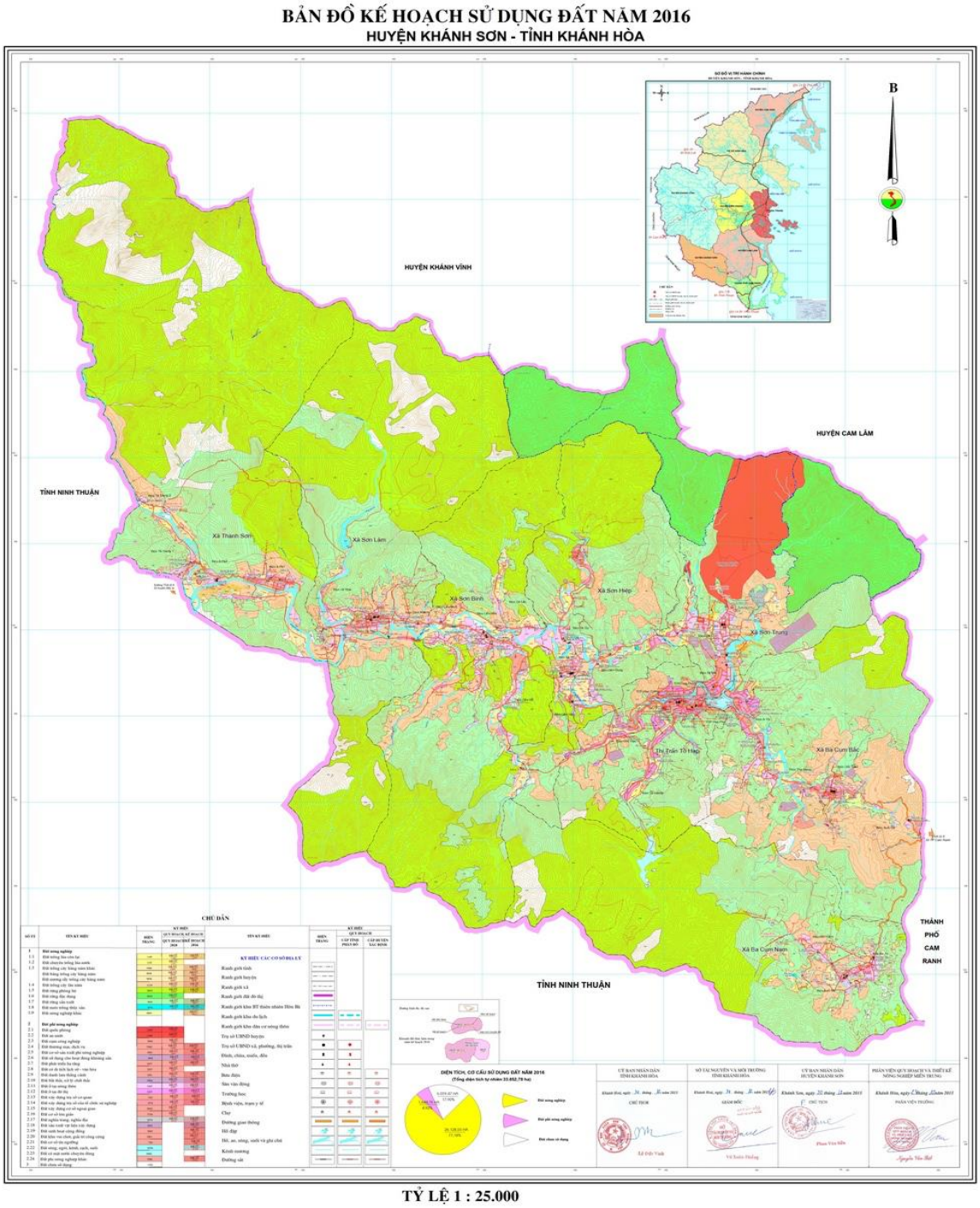
+ Ven sông Khế - khu du lịch sinh thái đồi núi;

+ Các khu dân cư nông thôn các xã tại huyện Khánh Vĩnh.

2.1.8. 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 15. 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^2. 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^2 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.

2.1.9. Huyện Trường Sa

Quần đảo Trường Sa thuộc huyện Trường Sa, tỉnh Khánh Hòa là một phần lãnh thổ thiêng liêng của Tổ quốc trên biển Đông, nằm cách quần đảo Hoàng Sa khoảng 200 hải lý về phía Nam, bao gồm hơn 100 đảo, đá, bãi ngầm, bãi san hô, nằm rải rác trong phạm vi biển, khoảng từ vĩ tuyến 6˚30' Bắc đến 12˚00' Bắc và khoảng từ kinh tuyến 111˚30' Đông đến 117˚20' Đông. Đảo gần đất liền nhất là đảo Trường Sa cách vịnh Cam Ranh (Khánh Hòa) khoảng 250 hải lý, cách điểm gần nhất của đảo Hải Nam (Trung Quốc) khoảng gần 600 hải lý và cách đảo Đài Loan khoảng 960 hải lý.

Các đảo của quần đảo Trường Sa thấp hơn các đảo của quần đảo Hoàng Sa. Độ cao trung bình trên mặt nước khoảng 3 – 5m. Quần đảo Trường Sa được chia làm tám cụm: Song Tử, Thị Tứ, Loại Ta, Nam Yết, Sinh Tồn, Trường Sa, Thám Hiểm, Bình Nguyên. Song Tử Tây là đảo cao nhất (cao khoảng 4 - 6m lúc thủy triều xuống); Ba Bình là đảo rộng nhất (0,6 km^2). Ngoài ra còn có nhiều đảo nhỏ và bãi đá ngầm như Sinh Tồn Đông, Chữ Thập, Châu Viên, Ga Ven, Ken Nan, Đá Lớn, Thuyền Chài. Tổng diện tích phần nổi của tất cả các đảo, đá, cồn, bãi ở quần đảo Trường Sa chỉ khoảng 3 km^2 nhỏ hơn tổng diện tích của quần đảo Hoàng Sa (10 km^2) nhưng lại trải ra trên một vùng biển rộng gấp hơn nhiều lần quần đảo Hoàng Sa.

Trên đảo Trường Sa và Song Tử Tây có đài khí tượng ngày đêm theo dõi và thông báo các số liệu về thời tiết ở vùng biển này cho mạng lưới quan trắc khí tượng thế giới và trên một số đảo có đèn biển của Tổng Công ty Bảo đảm hàng hải Việt Nam như đảo Song Tử Tây, đảo An Bang, đảo Đá Tây.

Điều kiện tự nhiên và khí hậu vùng này rất khắc nghiệt: nắng gió, giông bão thường xuyên, thiếu nước ngọt, nhiều đảo không có cây. Một số hiện tượng thời tiết cũng diễn biến khác với trong đất liền. Khí hậu ở quần đảo Trường Sa có thể chia làm hai mùa: mùa khô và mùa mưa. Mùa khô từ tháng 1 đến tháng 5, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 1 năm sau, lượng mưa trung bình hàng năm rất lớn vào khoảng hơn 2.500 mm. Hiện tượng dông trên vùng biển quần đảo này rất phổ biến, có thể nói quanh năm, tháng nào cũng có dông và là nơi thường có bão lớn đi qua, tập trung vào các tháng mùa mưa.

Dân số: Ngoài các nhân viên quân sự đồn trú, trên các đảo thuộc quần đảo Trường Sa còn có các cư dân. Theo thống kê ngày 01/4/2019, dân số toàn huyện Trường Sa là 93 người, trong đó khu vực thị trấn Trường Sa là 30 người.

Kinh tế: Quần đảo Trường Sa vốn không có đất trồng trọt và không có dân bản địa sinh sống. Nghiên cứu của một số học giả như Dzurek (1985), Bennett (1992), Cordner (1994) và Tư vấn Pháp lý cho Bộ Ngoại giao Philippines đều chỉ ra rằng các đảo thuộc Trường Sa thiếu khả năng duy trì đời sống kinh tế riêng đầy đủ bởi vì chúng quá nhỏ, khô cằn và có rất ít tài nguyên trên đảo. Tuy trên các đảo chỉ có một vài tài nguyên (chẳng hạn phân chim) nhưng nguồn lợi thiên nhiên của vùng biển quần đảo Trường Sa thì lại rất có giá trị, ví dụ hải sản và tiềm năng dầu mỏ - khí đốt. Năm 2018 là năm đánh dấu hệ thống âu tàu, làng chài trên huyện đảo Trường Sa được củng cố tương đối hoàn chỉnh, tạo điều kiện cung ứng hậu cần, sửa chữa tàu thuyền, phát triển dịch vụ nghề cá và là nơi trú đậu an toàn cho các tàu của ngư dân khi gió bão.

Nguồn: Tổng hợp

Hình 16. Nhà ở trên đảo Trường Sa lớn

Đánh giá tình hình xây dựng, nhà ở của huyện Trường Sa:

- Nhà ở đảo Trường Sa lớn có bảy hộ từ huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa ra sinh sống từ năm 2008. Mỗi gia đình sống tại một căn hộ gồm hai phòng; bếp và nhà tắm tách riêng; phía sau có mảnh vườn trồng rau. Hiện tại, sau khi hoàn tất chương trình tiểu học thì học sinh trên đảo sẽ chuyển vào đất liền để tiếp tục chương trình trung học cơ sở. Sau khoảng mỗi năm năm sẽ có nhóm gia đình khác đến thay thế.

2.2. 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 thành 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.

Nguồn: Tổng hợp

Hình 17. Bản đồ quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa

2.3. Cơ sở dự báo

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở). Cụ thể là:

- 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;

- 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 sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân theo nguyên tắc nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ;

- Căn cứ vào thực trạng nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2013-2020 để tính toán nhu cầu phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025, định hướng 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 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);

- Căn cứ ấn phẩm "Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa 2019" của Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa.

2.4. Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

2.4.1. Xác định nhu cầu nhà ở

* Dự báo dân số:

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$D^t = D_0 * (1+r)^t$

Trong đó:

D^t là dân số năm dự báo.

D_0 là dân số năm 2020.

r: tốc độ tăng trưởng dân số trung bình.

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020.

Trong 10 năm qua (giai đoạn 2009-2019), dân số toàn tỉnh năm 2009 từ 1.156.903 người năm 2009 đã lên thành 1.231.107 người vào tháng 4/2019.

Khánh Hòa là tỉnh có số dân đứng thứ 32/63 tỉnh, thành phố và xếp thứ 7/14 tỉnh Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung. Như vậy, sau 10 năm, quy mô dân số của tỉnh tăng 73.503 người. Tỷ lệ tăng dân số bình quân/năm giai đoạn 2009-2019

là 0,62%/năm, giảm so với 10 năm trước (tỷ lệ tăng dân số bình quân/năm giai đoạn 1999-2009 là 1,17%/năm).

Theo kết quả sơ bộ, số lượng hộ của toàn tỉnh là 332.697 hộ, tăng 46.457 hộ so với năm 2009. Bình quân mỗi hộ có 3,7 người/hộ, thấp hơn 0,3 người/hộ so với năm 2009. Có 97,7% hộ đang sống trong nhà kiên cố và bán kiên cố, còn 2,3% số hộ sống trong nhà thiếu kiên cố và đơn sơ.

Sau 10 năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 là 22,2 m^2 sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực thành thị cao hơn khu vực nông thôn, tương ứng là 23,3 m^2 sàn/người và 21,3 m^2 sàn/người. Như vậy, so với năm 2009, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể là 5,5 m^2 sàn/người.

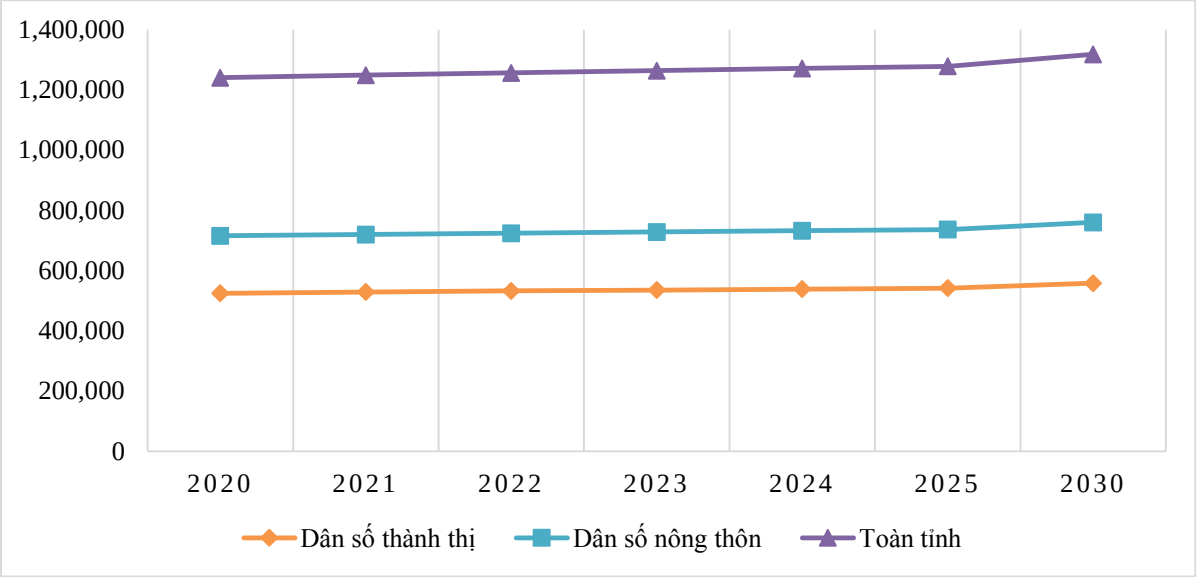
Để đáp ứng nhu cầu nhà ở của đô thị lớn trong 10 năm tới (giai đoạn 2021-2030), đặc biệt là sự gia tăng dân số và khắc phục những hạn chế trong phát triển nhà ở 10 năm qua, chương 3 này đề ra nhu cầu nhà ở để xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2020-2030 và đưa vào trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng giai đoạn, góp phần thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia.

Bảng 29. Dự báo dân số trung bình của tỉnh đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: người

Năm	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2030**
Dân số thành thị	524.869	529.033	532.499	535.585	538.734	541.757	558.280
Dân số nông thôn	715.567	719.714	723.794	728.273	732.518	736.511	759.915
Toàn tỉnh	**1.240.436**	**1.248.747**	**1.256.293**	**1.263.858**	**1.271.252**	**1.278.268**	**1.318.195**

Nguồn: Cục Thống kê, 2021



Biểu đồ 7. Dự báo dân số trung bình tỉnh Khánh Hòa

Cụ thể dân số trong tương lai tại các địa phương như sau:

Bảng 30. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: người

Stt	Đơn vị hành chính	Hiện trạng ngày 01/4/2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Nha Trang	422.601	443.265	464.681
2	Thành phố Cam Ranh	130.814	137.426	142.535
3	Thị xã Ninh Hòa	230.049	231.603	232.370
4	Huyện Cam Lâm	108.979	113.868	116.943
5	Huyện Vạn Ninh	130.231	132.790	134.503
6	Huyện Khánh Vĩnh	39.780	42.273	44.201
7	Huyện Diên Khánh	143.211	148.904	152.621
8	Huyện Khánh Sơn	25.349	28.139	30.341
9	Huyện Trường Sa	93	-	-
	Toàn tỉnh	**1.231.107**	**1.278.268**	**1.318.195**

Nguồn: Dự báo của Cục Thống kê

2.4.2. Xác định diện tích nhà ở bình quân

Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người, 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 vào 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 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh đã là trên 25,5 m^2 sàn/người, đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh đã là trên 28,4 m^2 sàn/người.

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

Đơn vị tính: m^2 sàn/người

Stt	Khu vực	Ngày 01/4/2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	**22,2**	**25,5**	**28,4**
1	Thành thị	23,3	26,5	30,0
2	Nông thôn	21,3	24,8	27,2

Nguồn: ICUE tính toán dựa vào Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019

2.4.3. Dự báo diện tích sàn

$S_T = S_{bq} \times D_s$ (m²)

Trong đó:

- S_T là tổng diện tích nhà ở;

- S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Trong đó:

+ Đến năm 2025 là 25,5 m^2 sàn/người;

+ Đến năm 2030 là 28,4 m^2 sàn/người.

D_s là dân số tỉnh

Bảng 32. Ước tính tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh

Đơn vị tính: m^2 sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2025	Năm 2030
1	Thành phố Nha Trang	9.888.863	11.338.286	12.580.306
2	Thành phố Cam Ranh	2.917.152	3.841.231	4.711.100
3	Thị xã Ninh Hòa	5.222.112	5.990.873	6.723.186
4	Huyện Cam Lâm	2.473.823	3.091.342	3.670.911
5	Huyện Vạn Ninh	2.734.851	3.321.968	3.886.565

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2025	Năm 2030
6	Huyện Khánh Vĩnh	477.360	735.222	967.484
7	Huyện Diên Khánh	3.250.890	3.756.355	4.202.354
8	Huyện Khánh Sơn	301.653	520.557	694.833
9	Huyện Trường Sa	-	-	-
	Toàn tỉnh	**27.266.704**	**32.595.834**	**37.436.738**

Như vậy đến năm 2025 tổng diện tích sàn nhà của tỉnh sẽ là 32.595.834 m^2 sàn (xây thêm 5.329.130 m^2 sàn) và dự báo 2030 sẽ đạt lên 37.436.738 m^2 sàn (xây thêm 4.840.904 m^2 sàn).

Bảng 33. Tổng diện tích sàn nhà ở cần xây thêm tại địa phương

Đơn vị tính: m^2 sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Nha Trang	1.449.423	1.242.019
2	Thành phố Cam Ranh	924.079	869.869
3	Thị xã Ninh Hòa	768.761	732.313
4	Huyện Cam Lâm	617.519	579.569
5	Huyện Vạn Ninh	587.117	564.597
6	Huyện Khánh Vĩnh	257.862	232.263
7	Huyện Diên Khánh	505.465	445.999
8	Huyện Khánh Sơn	218.904	174.276
9	Huyện Trường Sa	-	-
	Toàn tỉnh	**5.329.130**	**4.840.904**

3. Dự báo nhu cầu nhà ở theo các trường hợp phát triển nhà ở

- Việc dự báo nhu cầu nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

+ Phù hợp với định hướng về phát triển kinh tế - xã hội;

+ Phù hợp với dự báo về dân số, tốc độ đô thị hoá của tỉnh Khánh Hòa;

+ Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

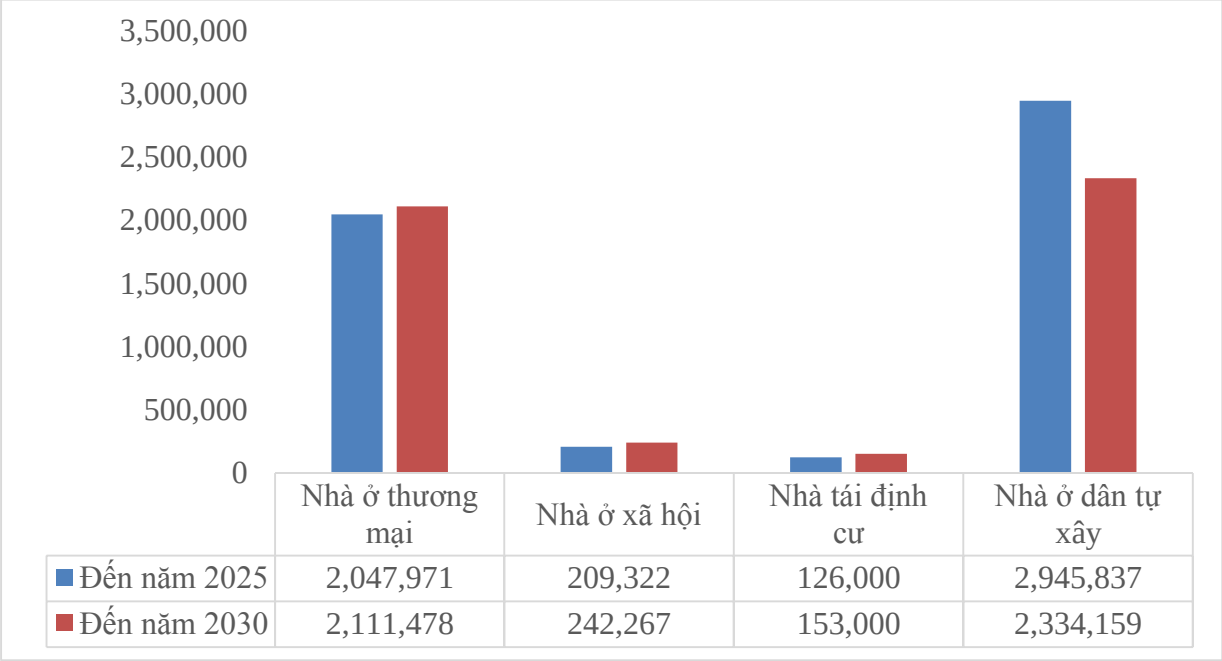
+ Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng, theo từng loại hình nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hoá.

- Việc phát triển các loại hình nhà ở theo quy định tại Điều 18 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

- Theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì có 10 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đối tượng là người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn được hưởng các chế độ chính sách có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân, các tổ chức chính trị xã hội, cá nhân và đối tượng hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh không có. Vì vậy, trong xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa không tính nhu cầu phát triển nhà ở cho 3 đối tượng này mà chỉ định nhu cầu nhà ở cho 7 đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

- Trên cơ sở báo cáo điều tra khảo sát của các Sở, ban, ngành, địa phương trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và thực trạng nhà ở hiện nay, dự báo nhu cầu nhà ở theo các nhóm sau:

Đơn vị tính: m^2 sàn



Biểu đồ 8. Tổng hợp nhu cầu nhà ở theo từng loại hình nhà ở

3.1. Nhà ở thương mại

- Tỉnh Khánh Hòa có 2 đô thị lớn là thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh với mức tăng trưởng kinh tế nhanh, dân số đô thị lớn; huyện Vạn Ninh có nhiều khu công nghiệp, là một trong những trung tâm kinh tế lớn của tỉnh. Do đó, nhu cầu nhà ở thương mại tại thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh lớn hơn so với các huyện còn lại.

- 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 chủ yếu tại khu vực đô thị tại 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. Do đó, dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại đến năm 2030 (dự kiến mỗi căn khoảng 100m^2 sàn), cụ thể như sau:

+ Giai đoạn đến năm 2025 dự kiến xây dựng khoảng 2.047.971 m^2 sàn tương ứng 20.480 căn;

+ Giai đoạn đến năm 2030 dự kiến xây dựng khoảng 2.111.478 m^2 sàn tương ứng 21.115 căn.

Bảng 34. Bảng dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

Stt	Nhà ở thương mại	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Diện tích (m^2)	Số căn	Diện tích (m^2)	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	628.727	6.287	603.883	6.039
2	Thành phố Cam Ranh	389.115	3.891	415.961	4.160
3	Thị xã Ninh Hòa	319.484	3.195	337.836	3.378
4	Huyện Cam Lâm	241.661	2.417	253.377	2.534
5	Huyện Vạn Ninh	204.797	2.048	221.705	2.217
6	Huyện Khánh Vĩnh	36.863	369	40.118	401
7	Huyện Diên Khánh	200.701	2.007	206.925	2.069
8	Huyện Khánh Sơn	26.624	266	31.672	317
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng	**2.047.971**	**20.480**	**2.111.478**	**21.115**

3.2. Nhà ở xã hội

Bảng 35. Tổng nhu cầu nhà ở xã hội

Stt	Các loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
1	Người có công với cách mạng	-	-	-	-
2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	615	30.750	-	-
3	Cán bộ, công chức, viên chức	1.019	61.140	1.167	70.035
4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	1.300	45.500	2.200	77.000
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-

Stt	Các loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
6	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	66	3.180	135	6.480
7	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	576	34.554	624	37.440
8	Công nhân	540	32.398	855	51.312
9	Công vụ	30	1.800	-	-
	Tổng cộng	**4.146**	**209.322**	**4.981**	**242.267**

3.2.1. Nhà ở cho học sinh, sinh viên

- Nhà ở cho học sinh tại các trường chuyên và nội trú trên địa bàn tỉnh:

+ Theo số liệu báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo trên địa bàn hiện nay toàn tỉnh có 1 trường THPT dân tộc nội trú, chuyên cấp tỉnh có 1 khu ký túc xá với 25 phòng. Công suất khai thác các năm đều đạt 100% đáp ứng 100% nhu cầu học tại trường dân tộc nội trú;

+ Toàn tỉnh có 1 trường THPT chuyên có 1 khu ký túc xá với 64 phòng. Công suất khai thác các năm đều đạt 100% đáp ứng 15-20% tổng số học sinh trường chuyên có nhu cầu;

+ Trường THPT Lạc Long Quân cách xa các xã cánh Tây huyện Khánh Vĩnh nên học sinh đi lại khó khăn, cũng có 30 phòng cho 120 học sinh ở xa;

+ Dự kiến trong giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa sẽ mở rộng quy mô về ký túc xá cho các học sinh tại các trường chuyên và nội trú trên địa bàn tỉnh;

Bảng 36. Nhu cầu 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: Báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo năm2021

- Nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề:

+ Theo số liệu báo cáo của các trường đại học, cao đẳng, trung cấp trên địa bàn tỉnh hiện nay có khoảng 21.600 sinh viên; dự kiến đến năm 2025 có thêm 5.510 sinh viên, đến năm 2030 có thêm 7.400 sinh viên vẫn tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Nha Trang. Theo kết quả rà soát, nhà ở sinh viên tại các trường đáp ứng chỗ ở cho sinh viên, dự kiến trong thời gian tới nhà ở cho nhóm đối tượng này đã đủ, không có nhu cầu xây mới;

+ Theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 của phường Cam Phúc Nam (thành phố Cam Ranh), hiện đang bố quỹ đất trường học chuyên nghiệp (diện tích khoảng 23 ha). Qua đó, dự kiến đến năm 2030 có khoảng 300 sinh viên có nhu cầu về nhà ở khi trường học đi vào hoạt động;

+ Theo quy định tại Thông tư số 38/2018/TT-BLĐTBXH ngày 28/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội có quy định tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế từ 4–6 m^2 sàn/người, qua đó dự kiến diện

tích sàn của mỗi sinh viên là 6 m^2 sàn/sinh viên do đó tổng diện tích sàn cần thực hiện đến năm 2030 là 9.660 m^2 sàn, cụ thể như sau:

• Đến năm 2025: Dự kiến diện tích sàn khoảng 3.180 m^2 sàn với 66 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho học sinh tại thành phố Nha Trang và huyện Khánh Vĩnh;

• Đến năm 2030: Dự kiến diện tích sàn khoảng 6.480 m^2 sàn với 135 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho học sinh tại thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và huyện Khánh Vĩnh.

Bảng 37. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở sinh viên, học sinh

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
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	-	-	-	-
	Tổng cộng	**66**	**3.180**	**135**	**6.480**

3.2.2. Nhà ở công nhân

Hiện nay, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu Công nghiệp Suối Dầu. Theo đó, dành quỹ đất hơn 9,41 ha thuộc quy hoạch chung để xây dựng khu nhà ở và các công trình nhà trẻ, trường học để phục vụ đời sống công nhân. Khu vực quy hoạch có quy mô dân số hơn 4.000 người. Dự kiến nơi đây sẽ xây dựng khu nhà ở cho các chuyên gia; khu nhà ở cho công nhân với 3 khu chung cư cao 5 tầng và khu nhà ở liền kề cao không quá 3 tầng; khu thiết chế văn hóa, thể thao; trung tâm dịch vụ khu công nghiệp; nhà trẻ cao không quá 2 tầng; công viên cây xanh.

Tổng kinh phí dự kiến đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu khoảng 37,6 tỷ đồng. Khu nhà ở công nhân với đầy đủ các dịch vụ phúc lợi được hình thành sẽ giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho công nhân.

Trong tương lai khi tất cả 7 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.

Bảng 38. Số công nhân có nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: người

Stt	Dự án	Địa điểm	Số lượng người lao động	Số lượng công nhân có nhu cầu nhà ở 2020	Nhu cầu đến năm 2025	Nhu cầu đến năm 2030
1	Khu Công nghiệp Suối Dầu	Huyện Cam Lâm	11.842	829	1.373	2.162
2	Khu Công nghiệp Ninh Thủy	Thị xã Ninh Hòa	229	20	2.500	900
3	Khu công nghiệp Nam cam Ranh	Huyện Cam Ranh	0	0	5.125	10.250
4	Khu công nghiệp Ninh Tịnh	Huyện Ninh Hòa	0	0	3.500	7.000
5	Khu công nghiệp Vạn Thắng	Huyện Vạn Ninh	0	0	3.000	6.000
6	Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	Huyện Vạn Ninh	0	0	6.500	13.000
7	Khu phức hợp công nghiệp Ninh Hải	Thị xã Ninh Hòa	0	0	5.000	12.000
	Tổng cộng		**12.071**	**849**	**26.998**	**51.312**

Nguồn: BQL Khu kinh tế Vân Phong năm2021

Dự kiến triển khai đến năm 2030 xây dựng nhà ở cho công nhân có nhu cầu nhà ở tương đương với 83.710 m^2 sàn, trong đó:

- Đến năm 2025: Dự kiến diện tích sàn khoảng 32.398 m^2 sàn với 540 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân;

- Đến năm 2030: Dự kiến diện tích sàn khoảng 51.312 m^2 sàn với 855 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân.

Bảng 39. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cho công nhân

Stt	Dự án	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
1	Thành phố Nha Trang	-	-	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	103	6.150	171	10.250
3	Thị xã Ninh Hòa	220	13.200	332	19.900
4	Huyện Cam Lâm	27	1.648	36	2.162
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	-	-	-	-
	Tổng cộng	**540**	**32.398**	**855**	**51.312**

Nguồn: Ban quản lý Khu kinh Tế Vân Phong năm 2021

3.2.3. Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn

Dự kiến đến năm 2025 có 615 gia đình nghèo cần hỗ trợ về nhà ở.

Trong những năm qua, thực hiện theo Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững đã được nhiều kết quả quan trọng. UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành nhiều kế hoạch, giải pháp, thực hiện kịp thời các chế độ chính sách cho hộ nghèo, người nghèo. Theo kết quả rà soát hộ nghèo của tỉnh qua các năm như sau:

- Năm 2016 đã hỗ trợ tổng cộng 72 nhà ở cho hộ theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTG giai đoạn 2);

- Năm 2017 đã triển khai xây dựng và sửa chữa 3.470 căn nhà cho hộ nghèo (hỗ trợ 151 căn nhà cho hộ nghèo; hỗ trợ 170 hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg; hỗ trợ xây mới và sửa chữa 2.768 căn nhà cho hộ nghèo có nhà ở bị thiệt hại do cơn bão số 12 gây ra, với kinh phí 35.784 triệu đồng; các địa phương trên địa bàn tỉnh bằng nguồn Quỹ Vì người nghèo, Quỹ Cứu trợ của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các nguồn vận động khác

đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 381 căn nhà cho người nghèo, với tổng kinh phí gần 13.000 triệu đồng);

- Năm 2018, đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 95 căn nhà cho hộ nghèo với kinh phí 2.383 triệu đồng;

- Năm 2019, các địa phương trên địa bàn tỉnh đã hỗ trợ xây mới và sửa chữa 238 căn nhà cho hộ nghèo, với tổng kinh phí 12.171 triệu đồng từ nguồn Quỹ Vì người nghèo và các nguồn xã hội hóa.

Căn cứ kết quả rà soát hộ nghèo cuối năm 2020, UBND tỉnh Khánh Hòa đã tổng hợp và đề xuất nhu cầu hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo năm 2021 như sau:

- Qua kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn tỉnh cuối năm 2020, tổng số hộ nghèo: 6.968 hộ, tỷ lệ hộ nghèo là 2,09%; trong đó 6.212 hộ nghèo thiếu hụt tiêu chí thu nhập, 756 hộ nghèo thiếu hụt đa chiều, 259 hộ nghèo thiếu hụt tiêu chí về chất lượng nhà ở, 512 hộ nghèo thiếu hụt tiêu chí về diện tích nhà ở;

- Giai đoạn 2026-2030: Các huyện, thị, thành phố cần rà soát lại nhu cầu nhằm bổ sung vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

Bảng 40. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ nghèo	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
			Số hộ	Diện tích (m^2 sàn)	Số hộ	Diện tích (m^2 sàn)
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	-	-	-	-	-
	Tổng cộng	**25.853**	**615**	**30.750**	-	-

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

3.2.4. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Hiện nay, việc hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân, do chưa có số liệu cụ thể về nhu cầu hỗ trợ cho người có công với cách mạng do đó căn cứ vào nhu cầu thực tế tại địa phương, công tác hỗ trợ về nhà ở đối với người có công với cách mạng sẽ được bổ sung vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm theo phương châm khuyến khích cộng đồng, giúp đỡ, tham gia đóng góp xây dựng nhà ở đảm tiêu chuẩn, chất lượng phù hợp với điều kiện cụ thể.

Qua tổng hợp và rà soát người có công với cách mạng theo pháp lệnh ưu đãi người có công, Sở có ý kiến như sau: Đối với các mục báo cáo số liệu về thực trạng nhà ở người có công; số liệu đã thực hiện hỗ trợ theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg; số hộ người có công có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở tính đến 31/12/2020 thì cấp huyện là đơn vị chịu trách nhiệm rà soát, tổng hợp, đề xuất xây mới và sữa chữa nhà ở đối với người có công với cách mạng.

3.2.5. Nhà ở công vụ

Cho đối tượng là giáo viên, cán bộ công chức, viên chức, 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.

Bảng 41. Nhu cầu nhà ở công vụ

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m^2)	Số căn	Diện tích sàn (m^2)
1	Thành phố Nha Trang	3	180	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	3	180	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	5	300	-	-
4	Huyện Cam Lâm	3	180	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	3	180	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	3	180	-	-
7	Huyện Diên Khánh	7	420	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	3	180	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m^2)	Số căn	Diện tích sàn (m^2)
	Tổng cộng	**30**	**1.800**	**-**	**-**

Ngoài ra còn một số giáo viên cần hộ trợ chỗ ở khi được phân đi dạy ở các vùng nông thôn tại các huyện như sau: Theo Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ thì diện tích sàn nhà ở từ 45–150 m^2, dự kiến mỗi căn nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà có diện tích 60 m^2.

3.2.6. Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức

Theo số liệu của Sở Nội vụ Khánh Hoà tính đến năm 2019 trên địa bàn tỉnh có 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 đa số 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, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, 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. Trong giai đoạn 2021-2030, ước tính có trên 3.186 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở.

Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ thì diện tích sàn nhà ở từ 45–150 m^2, dự kiến mỗi căn nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có diện tích 60 m^2. Do đó, dự kiến bước đầu triển khai đến năm 2030 là 2.186 căn tương đương với diện tích sàn là 131.175 m^2 sàn.

Bảng 42. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cán bộ, công chức, viên chức

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
1	Thành phố Nha Trang	435	26.100	499	29.946
2	Thành phố Cam Ranh	97	5.820	112	6.693
3	Thị xã Ninh Hòa	137	8.220	158	9.453
4	Huyện Cam Lâm	82	4.920	93	5.589
5	Huyện Vạn Ninh	79	4.740	91	5.451
6	Huyện Khánh Vĩnh	68	4.080	78	4.692
7	Huyện Diên Khánh	83	4.980	94	5.658
8	Huyện Khánh Sơn	38	2.280	43	2.553
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng cộng	**1.019**	**61.140**	**1.167**	**70.035**

3.2.7. 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

Nhóm này bao gồm 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.

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh và Bộ Chi huy biên phòng tỉnh Khánh Hòa. Tính đến tháng 12/2020 vẫn còn 1.457 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở. Trong đó, Công an tỉnh 689 cán bộ, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh có 444 cán bộ và Bộ Chỉ huy biên phòng tỉnh có 324 cán bộ. Phần lớn các chiến sĩ có nhu cầu nhà ở tại thành phố Nha Trang.

Dự kiến bước đầu triển khai đến năm 2025 có 576 cán bộ, chiến sĩ với diện tích sàn là 34.554 m^2 sàn; giai đoạn 2026-2030 có 624 cán bộ, chiến sĩ với diện tích sàn là 37.440 m^2 sàn.

Bảng 43 Tổng diện tích nhu cầu nhà ở dành cho lực lượng vũ trang

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
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	0	0	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	6	360	-	-
7	Huyện Diên Khánh	38	2.280	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	7	420	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Toàn tỉnh	**576**	**34.554**	**624**	**37.440**

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.

3.2.8. 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 2019, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 371.600 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 241.540 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác, toàn tỉnh còn lại khoảng 80.000 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.

- Đến năm 2025: Dự kiến khoảng 1.300 căn tương ứng 45.500 m^2 sàn;

- Đến năm 2030: Dự kiến khoảng 2.200 căn tương ứng 77.000 m^2 sàn.

Bảng 44. Nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)
1	Thành phố Nha Trang	800	28.000	1.500	52.500
2	Thành phố Cam Ranh	500	17.500	700	24.500
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	-	-	-	-
	Tổng	**1.300**	**45.500**	**2.200**	**77.000**

3.2.9. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, những huyện thường xuyên xảy ra tình trạng lũ lụt do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và các hiện tượng thiên nhiên khắc nghiệt khác. Các hộ gia đình này cơ bản là không có nhu cầu về nhà ở xã hội, chủ yếu là nhu cầu về đất tái định cư để tự xây dựng nhà ở.

Vì vậy trong giai đoạn tới cần bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời những hộ bị ảnh hưởng này ra khỏi vùng nguy hiểm.

3.3. 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 bởi 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.

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^2 sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 60m^2 sàn):

- Đến năm 2025: Dự kiến khoảng 2.100 căn tương ứng 126.000 m^2 sàn;
- Đến năm 2030: Dự kiến khoảng 2.550 căn tương ứng 153.000 m^2 sàn.

Bảng 45: Dự báo nhu cầu nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 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	-	-	-	-
Tổng cộng		**2.100**	**126.000**	**2.550**	**153.000**

Qua quá trình điều tra khảo sát, tại các huyện Khánh Vĩnh, huyện Diên Khánh, huyện Khánh Sơn, huyện Trường Sa đều không có nhu cầu xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư; do đó, trong giai đoạn tới khi có nhu cầu sẽ căn cứ vào nhu cầu thực tế tại địa phương sẽ được bổ sung vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

3.4. 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.

Hình 18. Nhà ở tại đô thị

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, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến đến năm 2030 với tổng diện tích sàn là 5.279.996 m^2 sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 120m^2 sàn):

- Đến năm 2025: khoảng 2.945.837 m^2 sàn;
- Đến năm 2030: khoảng 2.334.159 m^2 sàn.

Bảng 46. Nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	677.542	5.646	443.490	3.696
2	Thành phố Cam Ranh	471.334	3.928	373.465	3.112
3	Thị xã Ninh Hòa	412.417	3.437	350.124	2.918

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
		Diện tích (m^2 sàn)	Số căn	Diện tích (m^2 sàn)	Số căn
4	Huyện Cam Lâm	353.500	2.946	303.441	2.529
5	Huyện Vạn Ninh	353.500	2.946	303.441	2.529
6	Huyện Khánh Vĩnh	206.209	1.718	186.733	1.556
7	Huyện Diên Khánh	294.584	2.455	233.416	1.945
8	Huyện Khánh Sơn	176.750	1.473	140.050	1.167
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng cộng	**2.945.837**	**24.549**	**2.334.159**	**19.451**

3.4.1. Chất lượng nhà ở

Mười năm qua, nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được nâng cao về mặt số lượng và chất lượng. Đến nay, tỷ lệ nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố đạt 97,6%; Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 2,4%. Do đó, phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơ sơ trên địa bàn.

3.4.2. Về nhà chung cư

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia, mục tiêu đến năm 2020, tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại III đạt trên 40%, dự kiến đến năm 2030 đạt tỷ lệ 60%. Khánh Hòa có thành phố Nha Trang là đô thị loại I và thành phố Cam Ranh là đô thị loại III. Do đó, dự kiến đến năm 2025 tỷ lệ xây dựng nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà tại các đô thị đạt khoảng 40% tổng diện tích nhà ở của dự án là phù hợp.

4. Tổng hợp dự báo nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

4.1.Mục tiêu phát đến năm 2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 25,5 m^2 sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 26,5 m^2 sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 24,8 m^2 sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m^2 sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 32.595.834 m^2 sàn (tăng thêm khoảng 5.329.130 m^2 sàn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: khoảng 209.322 m^2 sàn;

- Nhà ở thương mại: khoảng 2.047.971 m^2 sàn;

- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 2.945.837 m^2 sàn;

- Nhà tái định cư: khoảng 128.400 m^2 sàn.

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.

4.2. Mục tiêu phát đến năm 2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 28,4 m^2 sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 30,0 m^2 sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 27,2 m^2 sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m^2 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 37.436.738 m^2 sàn (tăng thêm khoảng 4.840.904 m^2 sàn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: khoảng 242.267 m^2 sàn;

- Nhà ở thương mại: khoảng 2.111.478 m^2 sàn;

- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 2.334.159 m^2 sàn;

- Nhà tái định cư: khoảng 157.200 m^2 sàn.

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn.

5. Dự báo nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

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 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 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 2020, tỉnh Khánh Hòa có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3.

Bảng 47. Suất vốn đầu tư

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m^2)	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	11.765.445	
2	Nhà ở xã hội	10.835.670	
2.1	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	9.065.700	
2.2	Công vụ	7.330.000	
3	Nhà tái định cư	9.162.500	
4	Nhà ở dân tự xây	7.330.000	

* Ghi chú:

- Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- 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, mai BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 15 - 20 tầng có 2 tầng hầm. Dự kiến Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bằng suất vốn đầu tư nhà ở cộng thêm 18% chi phí xây dựng hạ tầng xã hội, 16% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 6% chi phí giải phóng mặt bằng, 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính cho nhà ở chung cư cao dưới 5 tầng không có tầng hầm. Dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng suất vốn đầu tư nhà ở cộng thêm 14% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 6% chi phí giải phóng mặt bằng, 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- 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 tính cho nhà ở chung cư cao dưới 5 tầng không có tầng 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính cho nhà ở tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính cho nhà ở tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng. Dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư bằng suất vốn đầu tư nhà ở cộng thêm 14% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 6% chi phí giải phóng mặt bằng, 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn đầu tư hộ gia đình tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

Bảng 48. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh

Stt	Loại nhà ở	Diện tích sàn đến năm 2025 (m^2)	Diện tích sàn đến năm 2030 (m^2)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	**Nhà ở thương mại**	**2.047.971**	**2.111.478**	**24.095,29**	**24.842,48**
2	**Nhà ở xã hội**	**179.187**	**242.267**	**1.947,60**	**2.359,07**
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo (hộ)	615	-	24,60	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	61.140	70.035	662,49	634,92
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	45.500	77.000	493,02	834,35
2.5	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	3.180	6.480	28,83	59,37
2.6	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	34.554	37.440	374,42	274,44
2.7	Công nhân	32.398	51.312	351,05	556,00
2.8	Công vụ	1.800	-	13,19	-

Stt	Loại nhà ở	Diện tích sàn đến năm 2025 (m^2)	Diện tích sàn đến năm 2030 (m^2)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
3	**Nhà tái định cư**	**126.000**	**153.000**	**1.154,48**	**1.657,86**
4	**Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**	**2.945.837**	**2.334.159**	**21.592,98**	**21.386,73**
Tổng cộng = 1+2+3+4		**5.298.995**	**4.840.904**	**48.790,36**	**50.246,14**

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;

- 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 49. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 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**
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	24,60	-	24,60
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	-	662,49	662,49
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	-	493,02	493,02
2.5	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	28,83		28,83
2.6	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	-	374,42	374,42
2.7	Công nhân	-	351,05	351,05
2.8	Công vụ	13,19	-	13,19
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**

Bảng 50. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030 (tỷ đồng)		
		Ngân sách địa phương	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	**Nhà ở thương mại**	**-**	**24.842,48**	**24.842,48**
2	**Nhà ở xã hội**	**59,37**	**2.299,70**	**2.359,07**
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	-	-	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	-	634,92	634,92
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	-	834,35	834,35
2.5	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	59,37	-	59,37
2.6	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	-	274,44	274,44
2.7	Công nhân	-	556,00	556,00
2.8	Công vụ	-	-	-
3	**Nhà tái định cư**	**-**	**1.657,86**	**1.657,86**
4	**Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**	**-**	**21.386,73**	**21.386,73**
Tổng cộng = 1+2+3+4		**59,37**	**50.186,77**	**50.246,14**

6. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm

- Công thức xác định diện tích đất tăng thêm của các loại nhà ở:

$S_Đ$=STT/(10.000×H×Q×P) (Đơn vị tính: ha)

- Trong đó:

+ $S_Đ$ là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở;

+ STT là diện tích sàn nhà ở tăng thêm;

+ Hệ số "10.000" là hệ số quy đổi diện tích từ m² sang ha;

+ H: hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại trung bình là 2 do dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề; nhà ở xã hội là 5-7; nhà ở hộ gia đình 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.

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 2.960,63 ha và đến năm 2030 là khoảng 2.689,39 ha.

Bảng 51. Dự báo nhu cầu về diện tích sàn nhà và đất để phát triển nhà ở

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn đến năm 2025 (m^2 sàn)	Diện tích sàn đến năm 2030 (m^2 sàn)	Diện tích đất dự kiến (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	**Nhà ở thương mại**	**2.047.971**	**2.111.478**	**1.137,76**	**1.173,04**
2	**Nhà ở xã hội**	**209.322**	**242.267**	**116,29**	**134,60**
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	30.750	-	17,08	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	61.140	70.035	33,97	38,91
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	45.500	77.000	25,28	42,78

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn đến năm 2025 (m^2 sàn)	Diện tích sàn đến năm 2030 (m^2 sàn)	Diện tích đất dự kiến (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
2.5	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	3.180	6.480	1,77	3,60
2.6	cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	34.554	37.440	19,20	20,80
2.7	Công nhân	32.398	51.312	18,00	28,51
2.8	Công vụ	1.800	-	1,00	-
3	**Nhà tái định cư**	**126.000**	**153.000**	**70,00**	**85,00**
4	**Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**	**2.945.837**	**2.334.159**	**1.636,58**	**1.296,76**
Tổng cộng = 1+2+3+4		**5.329.130**	**4.840.904**	**2.960,63**	**2.689,40**

Chương IV
NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ TỈNH KHÁNH HÒA ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

1. Nhiệm vụ trong công tác xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

1.1. Nhiệm vụ

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 là một trong những nội dung quan trọng trong chính sách phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; trong đó, chú trọng các giải pháp tích cực để phát triển về nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức đang làm việc tại các cơ quan hành chính, đơn vị trực thuộc, lực lượng vũ trang, người lao động trong các doanh nghiệp, tái định cư, các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2021 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời, phấn đấu đạt các chỉ tiêu về phát triển nhà ở theo Nghị quyết tỉnh Đảng bộ Khánh Hòa lần thứ XIII, nhiệm kỳ 2020-2025.

Phát triển nhà ở phải phù hợp với Chương trình, định hướng phát triển nhà ở của tỉnh, quy hoạch xây dựng tại địa phương, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2025, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2035; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; sử dụng tiết kiệm, hiệu quả các nguồn lực, đặc biệt là quỹ đất để đầu tư xây dựng.

Tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê. Trong đó cần lưu ý quy hoạch xây dựng nhà ở theo hướng khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin, tích hợp tiện ích đô thị; phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, sẵn có của địa phương để phát triển bền vững, bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đảm bảo khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo sự hài hòa giữa các loại hình kiến trúc bảo tồn và cải tạo, xây dựng mới; trong đó, thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh định hướng phát triển với vai trò là đô thị biển thông minh, thành phố du lịch đáng sống của cả nước. Nhà ở

phát triển đảm bảo chất lượng cao từ cấp III trở lên với phong cách nhiệt đới biển, kiến trúc xanh, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở kết hợp với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, lưu tâm đến yếu tố liên kết vùng theo quy hoạch vùng tỉnh với các đô thị của Đồng Nai, Lâm Đồng, Ninh Thuận, Đắk Lắk, Phú Yên.

Phát triển nhà ở đảm bảo diện tích công viên, cây xanh trong khu dân cư mới đảm bảo sự kết nối hài hòa, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong và ngoài khu dân cư; phát triển nhà ở xã hội với suất vốn đầu tư hợp lý, đa dạng căn hộ phù hợp khả năng chi trả cho nhiều thành phần, đối tượng như cán bộ công chức viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp và các đối tượng chính sách khác.

Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển nhà ở, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và định hướng phát triển nhà ở của địa phương, để có những giải pháp điều chỉnh và kiến nghị các cấp điều chỉnh cơ chế chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn các địa phương đảm bảo phù hợp với xu hướng phát triển thực tế.

1.2. Mục tiêu phát triển nhà ở

Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh làm cơ sở để dự báo nhu cầu nhà ở các loại; trong đó, xác định nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 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 ở trên địa bàn tỉnh, Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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 định 69/2021 ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở; nguồn vốn để thực hiện đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở của toàn xã hội; đồng thời, góp phần phát triển ổn định, lành mạnh của thị trường nhà ở, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, đặc biệt là các đối tượng thu nhập thấp, người lao động đang sinh sống, lao động trên địa bàn.

Kết hợp giữa phát triển với cải tạo chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu theo hướng văn minh, hiện đại và phát triển bền vững, góp phần nâng cao chất lượng đời sống dân cư; kết hợp tính hiện đại, hiện hữu gắn liền với an ninh quốc phòng, trật tự xã hội và giữ gìn bản sắc địa phương biển.

Phát triển tỷ lệ nhà chung cư ngày càng tăng thêm tại các đô thị loại I, II, III nhằm tiết kiệm quỹ đất, vốn đầu tư xây dựng và hệ số sử dụng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; kết nối các tiện ích của các khu vực góp phần tạo nên các trung tâm văn hóa, thương mại, dịch vụ phát triển kinh tế xã hội nâng cao chất lượng về hưởng thụ nhà ở trong khu đô thị và khu vực.

2. Giải pháp thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030

Để thúc đẩy quá trình phát triển nhà ở đến năm 2025, và định hướng đến năm 2030 tỉnh Khánh Hòa đã thực hiện các nhóm giải pháp chủ yếu sau:

2.1. Về chính sách nhà ở

a) Về thủ tục chấp thuận đầu tư dự án

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở sẽ thực hiện theo Luật Đầu tư. Nghị định 49 đã bãi bỏ các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư tại Nghị định hướng dẫn luật Nhà ở. Đối với điều khoản chuyển tiếp các dự án đã được công nhận chủ đầu tư sẽ được thực hiện theo Luật Đầu tư vì các nội dung chuyển tiếp thực hiện theo Luật Nhà ở đã hết hiệu lực.

Chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt:

- Trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng thì thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- Trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì thực hiện theo nội dung văn bản đã được chấp thuận đầu tư.

b) Về chính sách phát triển nhà ở

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;

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 2021-2025 định hướng đến năm 2030 các 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.

2.2. Về chính sách đất đai

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.

Thực hiện xây dựng, rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất; Trong đó: chú trọng đến quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các khu đô thị để bố trí cho đầu tư dự án xây dựng nhà ở chung cư, đảm bảo nhu cầu nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trong các giai đoạn. Đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ xây dựng đối với kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu của từng giai đoạn.

Bố trí đầy đủ quỹ đất ở đã được phê duyệt theo quy hoạch sử dụng đất đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm làm cơ sở để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc kêu gọi nhà đầu tư.

Đối với các dự án khu dân cư, tái định cư đã có chủ trương đầu tư, đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết cần đảm bảo thực hiện đúng tiến độ; Trường hợp chủ đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt thì phải tổ chức kiểm tra, đánh giá nguyên nhân để xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu, đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét xử lý thu hồi và giao cho các nhà đầu tư khác có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh gây lãng phí quỹ đất.

Điều kiện được xem xét, lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thực hiện theo nguyên tắc chung: phải có trong danh mục dự án của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt:

- Trường hợp các dự án nhà ở đã có văn bản Nghị quyết thu hồi đất do cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ban hành, thực hiện theo nguyên tắc chung;

- Trường hợp các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở do nhà đầu tư thỏa thuận về việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện theo nguyên tắc chung, nhưng phải có quyền sử dụng đất hợp pháp và thực hiện đầy đủ thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

Riêng quỹ đất nhà ở xã hội trong khu công nghiệp: Đối với việc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong các khu công nghiệp, khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà ở xã hội, thiết chế của công đoàn bảo đảm 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.

Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì UBND tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ

thuật khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Đối với khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó thì UBND tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch (hoặc điều chỉnh quy hoạch) để bổ sung quỹ đất phù hợp phát triển NƠXH; thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

2.3. Về quy hoạch và quản lý xây dựng

a) Tại khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị

Đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị; đẩy mạnh công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch.

Ban hành quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng nhà ở đảm bảo thực hiện đúng theo quy hoạch; công bố công khai quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng đô thị để các tổ chức, cá nhân biết và tuân thủ, làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang đô thị nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc.

Từng bước bố trí, sắp xếp, chỉnh trang các khu dân cư đã hình thành trước đây; đồng thời, hình thành các khu dân cư mới có quy mô hợp lý để tập trung đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; phát triển tỷ lệ nhà chung cư ngày càng tăng thêm tại các đô thị loại I, II, III.

Khi lập quy hoạch khu đô thị, khu nhà ở mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, gắn kết chặt chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện có; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

Về quy mô đầu tư, phương án kiến trúc các dự án nhà ở cần lưu ý đảm bảo các chỉ tiêu về không gian kiến trúc, mật độ xây dựng theo các quy hoạch được duyệt; đồng thời chủ đầu tư 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 nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí, góp phần giảm giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành sau đầu tư.

Định hướng tỷ lệ các loại nhà ở theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê khi lập quy hoạch, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

Ưu tiên phát triển các khu dân cư, khu nhà ở xã hội với đầy đủ tiện ích về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có các công trình công cộng với nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành. Giải pháp thiết kế đa dạng các loại hình diện tích căn hộ đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ đáp ứng cho nhiều nhóm đối tượng đang có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn, đồng thời đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

b) Đối với khu vực nông thôn

Xem xét quy hoạch quỹ đất kêu gọi thực hiện các dự án nhà ở ven các tuyến giao thông mới đầu tư xây dựng nhằm tận dụng hạ tầng sẵn có phục vụ kết nối với hạ tầng dự án; có cơ chế giám sát và kiểm soát chặt chẽ hiện trạng quỹ đất được quy hoạch để tránh tình trạng lấn chiếm hoặc xây dựng trái phép.

Từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch, kế hoạch và các Chương trình dự án hình thành các điểm dân cư nông thôn mới, có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo phù hợp mục tiêu Chương trình xây dựng nông thôn mới; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà cho khu vực nông thôn các điều kiện hạ tầng kỹ thuật như cung cấp nước sạch, xử lý môi trường bảo đảm phù hợp mục tiêu Chương trình xây dựng nông thôn mới.

Kiến trúc nhà ở nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống.

Cho phép tiếp tục phát triển các dự án đã được chấp thuận và đang được triển khai dở dang sau khi đã được đánh giá phù hợp với chiến lược kinh tế-xã hội và quy hoạch của tỉnh và địa phương.

Chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư với các dự án mới có nghiên cứu, đánh giá kỹ về tác động kinh tế, xã hội, môi trường.

Hạn chế chấp thuận chủ trương thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới nếu không thực hiện triển khai xây dựng dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo và phù hợp với yêu cầu, quy chuẩn.

Ưu tiên phát triển nhà theo dự án tại các thị trấn, khu dân cư nông thôn và khu vực đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với những tuyến giao thông chính.

Ưu tiên phát triển các khu du lịch ở kết hợp sinh thái nghỉ dưỡng, khu đô thị mới.

Không điều chỉnh quy hoạch nhằm phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, đặc biệt là với các dự án quy mô lớn.

c) Đối với Khu kinh tế Vân Phong

Tại Khu kinh tế Vân Phong đang đẩy nhanh tiến độ điều chỉnh quy hoạch để làm cơ sở triển khai quy hoạch các khu chức năng và chi tiết xây dựng trong đó có các dự án nhà ở.

2.4. Về chính sách tài chính - tín dụng và thuế

a) Nguồn vốn ngân sách nhà nước (ngân sách Trung ương và vốn ngân sách tại địa phương). Trong đó:

- Đối với vốn ngân sách Trung ương: Sử dụng nguồn vốn do Trung ương phân bổ theo giai đoạn trong các Chương trình mục tiêu, các Chương trình mục tiêu quốc gia theo phương thức hỗ trợ ngân sách nhà nước; vốn trái phiếu chính phủ để phục vụ cho đầu tư phát triển nhà ở theo từng giai đoạn theo Chương trình mục tiêu;

- Đối với nguồn vốn ngân sách tại địa phương: Bao gồm từ đấu giá quyền sử dụng đất; nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đối với dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại khoản 4, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ); từ tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước; từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để hỗ trợ giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội;

- Vốn tín dụng: Bao gồm vốn vay Ngân hàng chính sách xã hội, Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Vốn của doanh nghiệp: Bao gồm nguồn vốn tự có đối ứng của doanh nghiệp, vốn vay tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh của các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai để đầu tư xây dựng theo dự án đối với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội;

- Nguồn vốn trong nhân dân (chủ yếu là vốn tự có trong nhân dân và vốn vay tín dụng, vốn huy động từ cộng đồng) để đầu tư xây dựng mới và cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở phục vụ sinh hoạt, đời sống của nhân dân;

- Vốn huy động khác: Tranh thủ các nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp, các mạnh thường quân để hỗ trợ nhà ở cho người nghèo, người có công với cách mạng,...

b) Về thuế: Áp dụng quy định, chính sách về thuế để kịp thời triển khai ưu đãi đối với các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

2.5. Về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

2.5.1 Về đầu tư bất động sản

a) Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội

- Căn cứ quy định hiện hành và nhu cầu nhà ở xã hội của địa phương, dành một phần diện tích đất các dự án nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội.

- 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 (theo quy định tại Khoản 8, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

- Tăng cường công tác quản lý Nhà nước và cải cách thủ tục hành chính. Rút ngắn thời gian trong việc góp ý, thẩm định, cấp giấy phép xây dựng, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại các địa phương.

- Rà soát các dự án xây dựng nhà ở, kiên quyết xử lý các dự án phát triển nhà ở thực hiện chậm tiến độ, không triển khai xây dựng hoặc không hiệu quả, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh cho các nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở, bất động sản.

- Tập trung khai thác các nguồn vật liệu sẵn có tại địa phương nhằm ổn định giá thành vật liệu xây dựng.

- Xem xét thí điểm các công cụ huy động vốn phát triển cơ sở hạ tầng như các công cụ huy động giá trị gia tăng từ đất trong công tác chỉnh trang đô thị và phát triển cơ sở hạ tầng; kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai; thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông để huy động vốn từ quỹ đất cho đầu tư kết cấu hạ tầng.

b) Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở trung và cao tầng hiện đại

Đấu thầu chọn lựa các nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, đảm bảo dự án triển khai theo tiến độ góp phần nâng cao số lượng và chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

c) Khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê

- 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.

- Xem xét bổ sung đối tượng các dự án nhà ở thương mại giá cả phù hợp khả năng chi trả và nhà ở cho thuê được vay vốn hỗ trợ kích cầu của tỉnh.

d) Cải cách thủ tục hành chính

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, 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 việc chấp thuận chủ trương, cho phép 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 và khu dân cư trên địa bàn.

2.5.2 Quản lý sử dụng nhà ở

- Thực hiện tốt việc lập và quản lý quy hoạch sử dụng đất trên toàn tỉnh, trong đó chú ý đến đất để phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới.

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện nhanh chóng, thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất.

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Xây dựng và công bố chỉ số giá bất động sản và nhà ở; tăng cường kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy định về kinh doanh bất động sản; áp dụng các chế tài phù hợp theo quy định hiện hành với những đơn vị, cá nhân không chấp hành quy định của pháp luật.

- Khi giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện thẩm định điều kiện, nhu cầu sử dụng đất ở và căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được Ủy ban nhân dân các cấp phê duyệt.

- Rà soát cải cách hành chính, đơn giản hóa trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thường xuyên tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các cơ chế, chính sách hiện có của tỉnh liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở.

- Tăng cường và củng cố công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực nhà ở, kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy của các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở.

- Rà soát các dự án triển khai chậm tiến độ, cần cương quyết chuyển đổi, thu hồi các dự án nhà ở nếu đầu tư quá chậm tiến độ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và triển khai thi công.

2.6.Về khoa học công nghệ

Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

Nâng cấp, không ngừng cập nhật dữ liệu GIS, thêm các lớp dữ liệu khác như biến động sở hữu, giá cả giao dịch để hệ thống thông tin GIS (https://gis.khanhhoa.gov.vn) ngày càng đầy đủ, tin cậy, minh bạch và dễ tiếp cận làm công cụ để quản lý và định hướng thị trường nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh.

Áp dụng các loại công nghệ mới, xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở.

Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

Nghiên cứu, bổ sung chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp xây dựng nhà ở bằng công nghệ hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

2.7.Về cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả của quản lý Nhà nước về nhà ở

Cụ thể hóa một số giải pháp chính thành các công việc cần triển khai (bảng 52).

Bảng 52. Một số công việc cần triển khai trong giai đoạn đến năm 2025

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp
1	Thu thập thông tin và quản lý sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	Sở Xây dựng	Sở Tư pháp, Sở TNMT, Sở KHĐT, Cục Thuế tỉnh, UBND các huyện, thị, thành phố, chủ đầu tư các dự án và sàn giao dịch bất động sản
2	Xây dựng cơ chế thu hồi giá trị đất đai gia tăng từ đầu tư cơ sở hạ tầng	Sở Tài Nguyên-Môi Trường	Sở Tài Chính
3	Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm	Sở Xây dựng	
3.1	Rà soát, đánh giá các quỹ đất hiện đang kêu gọi đầu tư, đánh giá tính khả thi và đề xuất tiến độ triển khai trong từng năm	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, thị, thành phố
3.2	Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở theo các nội dung quy định tại Khoản 3, Điều 2, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Cập nhật danh sách vị trí quỹ đất giới thiệu địa điểm, đề xuất các khu vực ưu tiên chỉnh trang, cải tạo	Sở Xây dựng	Các Sở, Ban, Ngành, UBND cấp huyện, thị, thành phố
4	Xây dựng Quy chế phối hợp kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, đề xuất cơ chế phối hợp xử lý những vi phạm trong thực hiện quy hoạch	Sở Xây dựng	Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài Chính, UBND cấp huyện, thị, thành phố
5	Lập Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh và Chương trình phát triển đô thị của tỉnh	Sở Xây dựng	Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài chính,

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp
			UBND cấp huyện, thị, thành phố
6	Công bố danh mục quỹ đất kêu gọi đầu tư bổ sung; công bố danh mục, vị trí các khu vực cần chỉnh trang cải tạo và tổ chức lấy ý kiến người dân về phương án thực hiện cải tạo, bố trí tái định cư	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, thị, thành phố
7	Xây dựng phương án kiện toàn bộ máy quản lý và phát triển nhà ở cấp tỉnh và cấp huyện	Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, thị, thành phố	Sở Nội vụ
8	Trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư các dự án nhà ở để cung cấp sản phẩm trong giai đoạn sau	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Ban Quản lý các KCN tỉnh, Sở Xây dựng
9	Tổ chức kiểm tra, giám sát hoặc yêu cầu báo cáo theo định kỳ hoặc đột xuất các dự án nhà ở đã được chấp thuận đầu tư	Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư	Sở Xây dựng
10	Kêu gọi các tổ chức, cá nhân tham gia hỗ trợ các hộ gia đình khó khăn Thực hiện cải tạo, xây mới nâng cao chất lượng nhà ở	Ủy ban Mặt trận tổ quốc tỉnh, Sở Lao động – Thương binh và Xã hội	
11	Tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh về kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở	Sở Xây dựng	

2.8. Về công tác 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 liên quan tới 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.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức ở nhà 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 các các 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.

Tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; đồng thời quan tâm tới đời sống dân cư sau khi phải chuyển đổi nơi ở, đặc biệt đối với các hộ dân cư 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.

2.9. Một số giải pháp khác

2.9.1. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội

a) Đối với đối tượng cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, nhà ở sinh viên, người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Ưu tiên dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp; lập quy hoạch nhà ở công nhân gắn với quy hoạch các khu công nghiệp; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên và người thu nhập thấp để ổn định, phát triển sản xuất, học tập...

Hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho

cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên từ ngân sách Nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

b) Đối với đối tượng người có công cách mạng:

Tiếp tục hỗ trợ về nhà ở theo cơ chế chính sách của Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ bằng nguồn vốn ngân sách thành phố, huyện và các nguồn vốn hỗ trợ, huy động hợp pháp khác.

Trên cơ sở Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, tỉnh chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở đối với người có công cách mạng.

c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào nghèo dân tộc thiểu số)

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 thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng

Đối với các 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) Giải pháp chung

Tạo lập quỹ đất sạch, ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do tỉnh quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách; Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (PPP);

Rà soát, bố trí quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho tỉnh; trong trường hợp chủ đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây

dựng, tránh lãng phí quỹ đất;

Thành lập quỹ phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn thu từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan;

Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, 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;

Sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách thu được từ các chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III, thực hiện phương thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% đất ở) để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước để cho thuê, giải quyết cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở do không thuê được nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng;

Ưu tiên bố trí vốn ngân sách, tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại thành dọc các trục giao thông công cộng để thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn sau năm 2025, theo hướng giao cho các nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn xã hội hóa xây dựng nhà ở xã hội cho thuê và quản lý, khai thác theo quy định;

Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên và người thu nhập thấp thuê trên địa bàn tỉnh đạt chuẩn theo quy định.

2.9.2. Về phát triển nhà ở cho đồng bào các dân tộc thiểu số và miền núi

Tiến hành rà soát hiện trạng sử dụng đất của đồng bào các dân tộc trên địa bàn tỉnh. Xem xét quỹ đất hỗ trợ người đồng bào các dân tộc trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

Quy hoạch quỹ đất canh tác, sản xuất để thực hiện giao đất đối với đồng bào các dân tộc đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Quy hoạch quỹ đất phục vụ tái định cư gần với quỹ đất canh tác, sản xuất được quy hoạch để bố trí cho đồng bào các dân tộc nhằm ổn định đời sống và sản xuất.

Xem xét quy hoạch một số điểm dân cư người đồng bào dân tộc theo hướng bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống gắn kết với các điểm du lịch văn hóa.

Đối với các hộ nghèo, cận nghèo người đồng bào các dân tộc, nghiên cứu kiến nghị trung ương có những chính sách hỗ trợ đặc thù để thực hiện xóa nghèo, phát triển nhà ở nhằm ổn định đời sống.

Nghiên cứu, ban hành các thiết kế nhà mẫu sử dụng các loại vật liệu phù hợp nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với phong tục, tập quán để vận động đồng bào các dân tộc áp dụng trong xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở.

Kêu gọi các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân tham gia đóng góp hỗ trợ người đồng bào các dân tộc trong việc chỉnh trang, cải tạo và xây mới nhà ở để bổ sung kinh phí hỗ trợ cho các Chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh.

Triển khai các nội dung tại Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025 theo thẩm quyền của UBND tỉnh.

3. Các giải pháp cơ bản để thực hiện cải tạo chung cư xuống cấp trong tương lai

Hiện nay, các đô thị của tỉnh Khánh Hòa chưa có nhiều chung cư cũ (chung cư được nhắc đến lần đầu tiên ở Luật Nhà ở 2005) mà trước đây ta gọi là các khu tập thể được xây dựng từ trước những năm 90 của thế kỷ trước. Đa số chung cư hiện nay mới xây, có tuổi thọ dưới 15 năm, nhưng tương lai gần, tình trạng xuống cấp và hư hỏng nặng ở một số khu chung cư sẽ ngày càng cũ dẫn tới trầm trọng đòi hỏi phải có biện pháp cải tạo và xây dựng lại.

Trong giai đoạn 2015 – 2020, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa không thực hiện công tác này, tuy nhiên đã thực hiện công tác kiểm định đánh giá an toàn cho 02 chung cư cũ trên địa bàn. Trong giai đoạn sắp tới sẽ tiến hành việc ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

Dưới đây là một số đề xuất cơ bản về cơ chế chính sách để cải tạo chung cư cũ.

3.1. Giải pháp thu hút các nhà đầu tư

UBND tỉnh Khánh Hòa cần tổ chức khảo sát, đánh giá và công khai danh mục các khu chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia. Đối với các dự án chưa có nhà đầu tư tham gia thì được phép lựa chọn chủ đầu tư. Nếu dự án có từ 2 nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức đấu thầu. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên cho các nhà đầu tư có kinh nghiệm, có khả năng tài chính và có phương án bố trí tạm cư, tái định cư hợp lý nhất.

UBND cấp địa phương cần rà soát lại các dự án cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ bị hỏng, xuống cấp đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm theo tiến độ quy định, nếu chủ đầu tư không đáp ứng được yêu cầu thì phải thay thế ngay chủ đầu tư mới có đủ năng lực để đảm nhận việc đầu tư. Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực và kinh nghiệm tham gia đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.

Cho phép chủ đầu tư dự án được quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng hoặc tự thiết kế, thi công xây lắp (nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng) đối với hạng mục công trình, công trình trong pham vi dự án được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn chủ đầu tư (đối với hạng mục công trình, công trình được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách thì phải thực hiện đấu thầu).

UBND cấp tỉnh được phép ban hành các cơ chế, chính sách theo thẩm quyền để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và tình hình cụ thể của từng địa phương.

3.2. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

UBND các cấp theo thẩm quyền có trách nhiệm tổ chức lập (hoặc điều chỉnh) và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) đối với các khu vực có chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc hết niên hạn sử dụng trên phạm vi địa bàn. Trong quá trình lập hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan và sau khi được phê duyệt phải công bố rộng rãi, công khai trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trong quá trình lập (hoặc điều chỉnh), phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, UBND cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của từng dự án và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Khi tiến hành cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, phải ưu tiên dành phần diện tích nhất định để phục vụ các nhu cầu công cộng, chú trọng đa dạng hóa việc thiết kế các căn hộ mới có quy mô diện tích khác nhau để đáp ứng nhu cầu của từng loại đối tượng. Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư dành để bồi thường cho các hộ tái định cư đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở xã hội theo

quy định của Luật nhà ở (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 30 m^2 sàn). Diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư để kinh doanh đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích tối thiểu của nhà ở thương mại (diện tích mỗi căn hộ không thấp hơn 45 m^2 sàn).

3.3. Giải pháp về đất đai

UBND tỉnh xem xét, miễn giảm tiền sử dụng đất theo định của pháp luật. Cho phép chủ đầu tư dự án được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm đảm bảo hiệu quả về tài chính của từng dự án trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Chủ đầu tư dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao (hoặc thuê) để thực hiện dự án (kể cả phần diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

3.4. Giải pháp về tài chính

Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, UBND tỉnh xem xét, quyết định cho phép chủ đầu tư dự án được vay một tỷ lệ vốn đầu tư (tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án) từ quỹ đầu tư phát triển hoặc quỹ phát triển nhà ở của địa phương. Quyết định việc hỗ trợ vốn đầu tư để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án.

Chủ đầu tư dự án được áp dụng các loại thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi, khi đầu tư các loại hình này.

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại chỗ không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Đối với những trường hợp không có nhu cầu tái định cư tại chỗ, nếu các chủ sở hữu đó bán căn hộ cũ thuộc quyền sở hữu của mình cho chủ đầu tư để chuyển đến nơi ở khác thì được miễn các loại thuế liên quan tới việc mua bán căn hộ cũng như thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật đối với diện tích các căn hộ còn lại và diện tích các công trình kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) sau khi hoàn thành tái định cư tại chỗ.

3.5. Giải pháp về bồi thường, bố trí tạm cư và tái định cư

Chủ đầu tư dự án phải lập phương án bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư cho những người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà ở tại chung cư cũ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ.

Việc bồi thường, bố trí tạm cư, tái định cư được thực hiện thông qua hình thức thanh toán bằng nhà ở trong phạm vi dự án (sau khi cải tạo, xây dựng lại) hoặc bằng nhà ở tại các điểm khác.

Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không có nhu cầu tái định cư tại chỗ sau khi dự án hoàn thành thì được phép bán căn hộ của mình cho chủ đầu tư theo giá thỏa thuận trước khi thực hiện việc phá dỡ chung cư cũ.

Người đang thuê chung cư cũ thuộc sở hữu Nhà nước (chưa mua theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ), nếu có nhu cầu sở hữu căn hộ mới thì được giải quyết mua căn hộ đó theo mức giá do UBND tỉnh quy định, nếu có nhu cầu tiếp tục thuê thì được thuê căn hộ mới theo giá thuê nhà ở xã hội do UBND cấp tỉnh ban hành.

Các trường hợp tự cơi nới, xây công trình trên đất lấn chiếm tại khu vực dự án không được bồi thường về đất (trừ trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo giá kinh doanh (nếu có nhu cầu) và được hỗ trợ bằng tiền tương đương 10% giá xây dựng mới công trình đó để thực hiện việc phá dỡ, di chuyển.

Các công trình hạ tầng xã hội hiện có (nhà trẻ, trường học, trạm y tế…) trong khu chung cư cũ, nếu phải phá dỡ thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm bồi thường cho chủ sở hữu bằng tiền hoặc công trình mới với diện tích tương đương diện tích cũ đã thu hồi trước khi phá dỡ.

Cho phép chủ đầu tư dự án áp dụng một số cơ chế sau:

- Hỗ trợ thêm diện tích hoặc bù thêm bằng tiền cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư (kể cả các trường hợp đã có sở hữu hoặc đang thuê nhà ở) để thực hiện mục tiêu giải phóng nhanh mặt bằng, đẩy nhanh tiến độ dự án trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư;

- Các trường hợp đang ở tầng thấp phải chuyển lên tầng cao được xem xét hỗ trợ thêm diện tích (hoặc bù bằng tiền) tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án;

- Ngoài phần diện tích đã bồi thường, kể cả phần diện tích hỗ trợ tăng thêm (nếu có) được thanh toán theo giá kinh doanh;

- Trường hợp tái định cư là hộ gia đình đông người, có nhu cầu tách hộ thì người có nhu cầu cần đăng ký sớm với chủ đầu tư dự án để chủ đầu tư dự án biết và có trách nhiệm ưu tiên giải quyết bán hoặc cho thuê thêm căn hộ khác trong cùng dự án đó theo giá kinh doanh;

- Các hộ có sở hữu có diện tích ở tầng một (tầng trệt) tại chung cư cũ phải chuyển lên tầng cao hơn sau khi dự án hoàn thành thì được ưu tiên một đơn vị diện

tích nhà, công trình kinh doanh trong phạm vi dự án (nếu có) với thời hạn và giá thuê theo thỏa thuận;

Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của Chính phủ rất cụ thể và chi tiết; tuy nhiên, công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ là một việc khó khăn, phức tạp, vì công việc không đơn thuần liên quan đến vấn đề kỹ thuật mà còn liên quan đến vấn đề xã hội. Các chủ sở hữu, chủ sử dụng các căn hộ đều là cán bộ, công nhân viên chức đã nghỉ hưu, có thu nhập thấp, quyền lợi của các hộ dân cũng rất khác nhau, nhất là các hộ dân ở tầng 1. Cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư vừa phải đảm bảo quy hoạch và phát triển bền vững của đô thị, vừa phải đảm bảo quyền lợi của người dân, đồng thời vừa phải đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh

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 Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt theo đúng quy định của Luật nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển nhà ở xã hội, Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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, Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 và Chỉ thị số 03/2017/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

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 và tổ chức triển khai thực hiện.

Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn.

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.

Sau khi Chương trình phê duyệt UBND tỉnh phải đăng tải công khai Chương trình, kế hoạch này trên Công 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, kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa và Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các địa phương để thu thập, số liệu tổng hợp nhu cầu về phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở xã hội để tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét phê duyệt kế hoạch hàng năm, giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030.

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để đề xuất UBND tỉnh chấp thuận địa điểm đầu tư dự án nhà ở.

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành, các địa phương nghiên cứu, tham mưu đề xuất các cơ chế, chính sách thu hút đầu tư và phát triển nhà ở nói chung và đặc biệt là đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phần diện tích 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 (theo quy định tại Khoản 8, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

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.

Thực hiện tốt chức năng quản lý nhà nước về quản lý quy hoạch, quản lý chất lượng công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, UBND cấp huyện các chủ đầu tư bất động sản để tổng hợp báo cáo thông tin về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy chế của UBND tỉnh ban hành.

Đánh giá sơ kết, tổng kết tình hình và kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; báo cáo Bộ Xây dựng và UBND tỉnh theo quy định và chỉ đạo.

3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố

Có trách nhiệm thực hiện tốt chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao, theo chỉ đạo của UBND tỉnh và theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Phối hợp với Sở Xây dựng lập Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm.

Cung cấp các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương theo yêu cầu của các cơ quan chức năng theo quy định.

Tổ chức thực hiện có hiệu quả công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng các dự án phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhà ở tại địa phương.

Công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết để nhân dân biết và thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân xây nhà ở theo quy định của pháp luật.

Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng.

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần cải tạo, xây dựng; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Tổ chức sơ kết, tổng kết, đánh giá thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn; báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng).

4. Trách nhiệm của 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 hằng 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 hà 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 kiểm tra và theo dõi tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh hướng xử lý đối với các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở chậm tiến độ theo tiến độ của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

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, theo giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030.

5. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các 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.

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.

6. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan cân đối, tham mưu UBND tỉnh bố trí vốn từ ngân sách (theo kế hoạch hàng năm và chỉ đạo của UBND tỉnh) để hỗ trợ triển khai các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là nhóm nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách theo quy định.

Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp, chính sách tài chính, thuế và giá đất phù hợp với quy định pháp luật hiện hành để khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở, trong đó ưu tiên đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành hướng dẫn việc quản lý sử dụng nguồn thu từ việc nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Tham mưu UBND tỉnh và các cơ quan chức năng giải quyết vướng mắc hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất của các dự án NOXH.

7. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND cấp huyện rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở cho 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.

8. Trách nhiệm của 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.

9. 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.

10. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong:

Thực hiện rà soát nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động, quỹ đất tại các Khu công nghiệp 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 phê duyệt.

11. Trách nhiệm của Cục Thuế:

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.

12. Trách nhiệm của Ngân hàng:

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. Theo dõi, tổng hợp, kiểm tra, giám sát và thanh tra theo thẩm quyền về việc cho hộ nghèo vay vốn làm nhà ở

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 Phòng giao dịch cấp huyện 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 và các Sở, ngành liên quan để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

c) Các Ngân hàng thương mại 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 phát triển 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.

13. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở:

Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị.

Sử dụng quỹ đất được giao đúng mục đích; thực hiện đầu tư dự án đúng theo các nội dung đã được chấp thuận đầu tư.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III; chủ đầu tư có trách nhiệm dành 20% quỹ đất ở theo quy hoạch đã đầu tư xây dựng hạ tầng để làm nhà ở xã hội hoặc bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh để kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã đánh giá thực trạng nhà ở và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2013-2020; từ đó dự báo nhu cầu về nhà ở, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở.

Thông qua việc khảo sát, tổng hợp đánh giá các số liệu của địa phương và các cơ quan chức năng của tỉnh Khánh Hòa, Sở Xây dựng đã cùng với đơn vị tư vấn tiến hành phân tích, tổng hợp, đồng thời đánh giá thực trạng nhà ở và các vấn đề có liên quan trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Chương trình phát triển nhà ở được xây dựng với cơ sở khoa học thực tiễn, từ đó Sở Xây dựng đã đề ra phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở trong từng thời kỳ phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của địa phương.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã nêu lên sự cần thiết phải xây dựng tiếp Chương trình sau khi đã phân tích đánh giá thực trạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh. Từ đó, dự báo nhu cầu và các chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với thực tế, đồng thời đưa ra những định hướng và giải pháp phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới.

Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các địa phương, cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản.

Đặc biệt Chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế, góp phần phát triển bền vững thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Do vậy, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét và phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, tạo cơ sở để lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên phạm vi toàn tỉnh Khánh Hòa cũng như từng thành phố, huyện, thị xã của tỉnh.

Phụ lục I

DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang					
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 - Venesia (Khu I)	Phường Phước Hải, phường Phước Long, xã Vĩnh Thái	40,92	300.662	450,00
3	Khu đô thị mới Lê Hồng Phong - Venesia (Khu II)	Phường Phước Hải, xã Vĩnh Hiệp	66,84	661.177	850,00
4	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hòa	14,00	-	236,97
5	Khu dân cư Cồn Tân Lập	Phường Xương Huân	7,93	-	2.718,90
6	Khu đô thị VCN - Phước Long I	Phường Phước Long	17,54	-	200,00
7	Khu đô thị VCN - Phước Long II	Phường Phước Long	13,81	-	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
10	Khu đô thị mới Khatoco	Xã Phước Đồng	63,73	-	900,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
11	Khu nhà ở Diamond Nha Trang	Xã Phước Đồng	2,86	-	200,00
12	Khu dân cư Đất mới Phước Điền	Xã Phước Đồng	4,61	-	120,00
13	Khu đô thị GreenHill Villas	Phường Vĩnh Hòa	49,65	-	295,00
14	Khu dân cư Phước Long Vĩnh Trường	Phường Phước Long, Phường Vĩnh Trường	9,05	-	250,00
15	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	-	678,00
16	Khu đô thị cao cấp Diamond Bay	Xã Phước Đồng	80,00	-	1.500,00
17	Trung Tâm Thương Mại - Khu Nhà ở Liên Kế Phước Lợi	Xã Phước Đồng	6,01	78.042	130,50
18	Khu dân cư Tây Nam Hòn Nghê (CSHT)	DH2, QHCTXD Tây Nam Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc	9,00	252.000,0	-
19	Khu Biệt Thự Vườn Đồi Đường Đệ	Phường Vĩnh Hòa	19,00	-	150,00
20	Khu Dân Cư N.V.T	xã Vĩnh Hiệp	19,10	216.458	83,00
21	Khu dân cư Hưng Thịnh	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Trung, xã Vĩnh Thạnh	29,70	-	100,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
22	Khu dân cư sinh thái Vườn Tài	Xã Vĩnh Hiệp	15,06	-	150,00
23	Khu biêt 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	-	4.500,00
24	Khu đô thị sinh thái bán đảo Thanh Phong	Phường Phước Long	39,53	-	395,60
25	Khu đô thị sinh thái VCN	Xã Vĩnh Thái	71,50	-	500,00
26	Khu đô thị Mipeco Nha Trang	Phường Vĩnh Nguyên	15,99	-	2.365,79
27	Khu biệt thự Nha Trang - Seapark	Phường Phước Đồng	7,70	24.876	164,40
28	Khu đô thị mới An Bình Tân	Phường Phước Long	71,69	-	1.229,00
29	Khu nhà ở cao cấp Hoàng Phú	Phường Vĩnh Hòa	11,60	93.167	217,15
30	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
31	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung	Phường Vĩnh Hiệp - Vĩnh Ngọc	36,85	56.808	2.146,00
32	Khu đô thị VCN Phước Hải	Phường Phước Hải	29,09		491,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
33	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
34	Khu nhà ở gia đình Quân đội K98-NT (tạm xếp vào danh mục Nhà ở thương mại trong thời gian chờ làm rõ mục tiêu đầu tư)	Phường Phước Hòa	3,99	93.751	637,50
35	Khu nhà ở Biệt thự Incomex Sài Gòn	Phía Tây KDC Đường Đệ	32,10	-	170,00
36	Khu đô thị Hoàng Long	Phường Phước Long	25,74	-	674,40
37	Khu đô thị mới Phước Long	Phường Phước Long	48,20	350.311	662,00
38	Khu đô thị Mỹ Gia	Xã Vĩnh Hiệp	181,97	1.960.184	807,35
39	Khu dân cư phía Tây Đất Lành	Xã Phước Đồng	43,80	359.856	280,00
40	Làng biệt thự sinh thái Giáng Hương	Xã Vĩnh Thái	15,00	20.000	102,00
41	Khu dân cư Phú Nông	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Ngọc	2,24	27.000	30,00
42	Khu dân cư Nam Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hải	32,88	341.140	1.064,94
43	Khu biệt thự cao cấp Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	7,70	29.424	100,00
44	Khu biệt thự Đường Đệ và Đường Đệ mở rộng	Phường Vĩnh Hòa	2,80	29.400	18,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
45	Khu Dân Cư Hồ Vĩnh Hòa	Phường Phước Hòa	12,00	-	68,00
46	Làng biệt thự Cô Tiên (Ba Làng)	Phường Vĩnh Hòa	6,15	9.452	100,00
47	Khu biệt thự cao cấp Ocean View Nha Trang	Phường Vĩnh Trường	7,29	57.355	209,00
48	Làng biệt thự cao cấp Cảnh Viên Hải Sơn (P&P)	Phường Vĩnh Hòa	1,31	-	43,50
49	Khu Biệt Thự Kim Vân Thủy	Phường Vĩnh Hòa	1,19	6.644	64,70
50	Khu nhà ở Phước Đồng	Xã Phước Đồng	10,60	56.662	150,00
51	Khu biệt thự cao cấp Oceanview Nha Trang 2	-	12,40	60.760	338,42
52	Khu nghỉ dưỡng và biệt thự sinh thái Hòn Rớ (Khu C)	Xã Phước Đồng	16,16	-	-
53	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
54	Dự án chỉnh trang đô thị khu vực núi Chụt và vùng phụ cận	Phường Vĩnh Nguyên, Phường Vĩnh Trường	65,67	-	460,00
55	Khu đô thị cửa ngõ Tây Nam thành phố (Khu vực Phước Đồng)	Xã Phước Đồng	30,00	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
56	TTTM và Chung cư Vikoda	Hai Tháng Tư, thành phố Nha Trang	0,11	-	62,50
57	Khu nhà ở Hòn Thị	Xã Phước Đồng	29,90	103.450	775,88
58	Trung tâm Thương mại – Nhà ở Quang Minh	40 đường 2 tháng 4, P. Vĩnh Hải	0,14	21.327,8	179,00
59	Khu nhà ở gia đình quân đội ACC-NT (tạm xếp vào danh mục Nhà ở thương mại trong thời gian chờ làm rõ mục tiêu đầu tư)	Phường Lộc Thọ	5,61	19.884	995,00
60	Khu đô thị VCN - Vĩnh Trường	Phường Vĩnh Trường - Phước Long	23,81	-	1.995,58
61	Khu đô thị mới Ngọc Thảo	Phường Ngọc Hiệp	60,00	-	1.747,00
62	Khu đô thị Thung Lũng Mùa Xuân	Xã Phước Đồng	9,30	-	80,00
63	Khu đô thị Vĩnh Trung	Xã Vĩnh Trung	13,85	-	137,00
64	Khu vực 1 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	9,19	-	199,10
65	Khu vực 2 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
66	Khu đô thị Thái Thông	Xã Vĩnh Thái	31,00	-	2.034,28
67	Khu đô thị thương mại dịch vụ Phượng Hoàng	Xã Vĩnh Trung + xã Diên An	108,00	-	2.993,37
68	Khu đô thị mới Mountain View	Phường Vĩnh Hòa	34,20	-	2.244,28
69	Khu đô thị Đồi Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	131,00	-	
70	Khu đô thị ven sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	32,00	-	305,00
71	Khu biệt thự đồi sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	4,80	-	
72	Khu dân cư Phúc Sinh	Xã Phước Đồng	19,79	-	1.298,66
73	Khu đô thị mới tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái	xã Vĩnh Trung – Vĩnh Thái	12,70	-	821,00
74	Xây dựng khu nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật Khu vực ven đê hữu hệ thống thoát lũ từ cầu Phú Vinh về đầu sông Tắc tại xã Vĩnh Thái và xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang	Xã Vĩnh Thái - Vĩnh Trung	14,39	-	116,84
75	Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long	16 Phước Long, phường Phước Long	1,01	-	50,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
76	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	-
77	Trung tâm Thương mại - Căn hộ Vinatex	68A đường 2 tháng 4, phường Vĩnh Hải	0,74	-	130,00
78	Tòa nhà cao ốc Napoleon Chung cư Hoàng Đế	4-6 Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải	1,98	-	1.000,00
79	Khu trung tâm thương mại và nhà ở cao tầng Tân Tân	168-170-172 Thống Nhất, thành phố Nha Trang	0,14	-	82,66
80	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
81	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
82	Dự án Khu đô thị Haborizon Nha Trang	Xã Phước Đồng	24,32	-	120,00
83	Khu nhà ở Quân đội phường Vĩnh Hòa (tạm xếp vào danh mục Nhà ở thương mại trong thời gian chờ làm rõ mục tiêu đầu tư)	Phường Vĩnh Hòa	4,00	-	392,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
84	Khu nhà ở phường Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	0,18	29.880	-
85	Cao ốc 89 Trần Phú (35 tầng)	89 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên	0,25	-	53,36
86	Nha Trang Golden Gate 28E Trần Phú	28E Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên	2,01	-	84,47
87	Tổ hợp căn hộ cao cấp – Trung tâm thương mại – Cơ sở đào tạo du lịch – Khách sạn Russia	32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên	2,73	-	208,65
88	Dự án Vinpearl Phú Quý	Phường Vĩnh Nguyên, phường Vĩnh Trường	44,4	-	-
89	Đầu tư phát triển đảo Hòn Tre	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	556,59	-	-
90	Khu khách sạn và Biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	30,49	-	-
91	Khu biệt thự Bãi Suốt	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	64,49	-	-
92	Vinpearl Golfland Resort & Villas	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	137,14	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
93	Khu du lịch Hòn Một	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	48,3	-	-
Thành phố Cam Ranh					
1	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - khu 1	Xã Cam Thịnh Đông, Cam Lập	647,70	781.550	8.000,00
2	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - khu 2	Xã Cam Thịnh Đông, phường Cam Linh, phường Cam Lợi, phường Cam Phú, phường Cam Thuận, phường Ba Ngòi	394,70	-	-
3	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - khu 3	Phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Nam	406,30	-	-
4	Khu dân cư sinh thái Cam Phú	Phường Cam Phú	27,08	899.640	364,60
5	Khu dân cư dọc đường số 2	-	150,00	-	-
6	Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh	Phường Cam Nghĩa	794,45	3.558.528	-
7	Khu dân cư Phú Lộc	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc	34,70	694.000	200,00
8	Khu dân cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	15,92	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
9	Khu đô thị Đường D3	Phường Cam Nghĩa	28,00		150,00
10	Khu đô thị đường Lê Duẩn	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	35,70	-	200,00
11	Khu đô thị mới Cam Ranh	Phường Cam Nghĩa	97,00	-	-
12	Khu đô thị sinh thái Vịnh Cam Ranh	Phường Cam Nghĩa	123,30	-	-
13	Khu đô thị mới Cam Phú	Phường Cam Phú	23,30	-	-
14	Khu đô thị VCN - Cam Phú	Phường Cam Phú	98,20	-	-
15	Khu đô thị sinh thái biển Ngọc Phát	Phường Ba Ngòi	27,83	-	-
16	Khu đô thị mật độ cao và sinh thái kè Trà Long	Phường Ba Ngòi	18,00	-	-
17	Khu đô thị phức hợp Mỹ Ca	Phường Cam Nghĩa	24,00	-	-
18	Khu đô thị Cam Phúc Nam, Cam Phú	Phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phú	321,7	-	-
19	Khu đô thị Cam Nghĩa	Phường Cam Nghĩa	200	-	-
20	Khu đô thị Đường D2	-	11,89	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
21	Khu đô thị chất lượng cao Cam Phú (khu I)	Phường Cam Phú	64,00	-	-
22	Khu đô thị chất lượng cao phường Cam Phú (khu II)	Phường Cam Phú	42,27	-	-
23	Khu đô thị mới Cam Ranh, phường Cam Nghĩa	phường Cam Nghĩa	99,84	-	-
24	Khu đô thị mật độ cao và sinh thái kè Trà Long (quy mô khoảng 20,80ha).	-	20,80	-	-
Thị xã Ninh Hòa					
1	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hoà	Xã Ninh Thọ, P. Ninh Hải	616,20	1.200.000,0	875,00
2	Khu dân cư phía Nam đường K10 (lô N101-N102-N103)	Phường Ninh Hiệp	4,32	-	34,58
3	Khu dân cư phía Bắc đường K10 (lô N95-N27-N28)	Phường Ninh Hiệp	3,80	-	31,00
4	Khu dân cư Ninh Thủy	Xã Ninh Thủy	82,47	77.525	92,64
5	Khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phường Ninh Hiệp	8,80	-	90,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
6	Khu đô thị phía Bắc đường Bắc Nam	Phường Ninh Hiệp	5,00		50,00
7	Khu dân cư đường Bắc Nam (GĐ2)	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 nhà ở thương mại Vincom Ninh Hòa	Phường Ninh Hiệp	0,556	12.244	173,37
12	Khu dân cư phường Ninh Hiệp (lo N29-N30-N105-N106-X27)	Phường Ninh Hiệp	5,49	-	54,52
13	Khu dân cư Bửu Văn Land	Đường Đinh Tiên Hoàng, P. Ninh Hiệp	55,40		40,00
14	Khu dân cư Lạc An	Xã Ninh Thọ	34,00	-	200
15	Khu dân cư Phú Gia	Tổ dân phố 01, P. Ninh Hiệp	2,20		13,40
16	Hạ tầng KDC phía Nam đường K10	-	-	-	-
17	Hạ tầng KDC đường Bắc Nam (giai đoạn 2)	-	-	-	-
18	Xây dựng khu dân cư khu vực Dốc Lết	Phường Ninh Diêm	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
19	Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Thủy	Phường Ninh Thủy	-	-	-
20	Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Đa	Phường Ninh Đa	-	-	-
21	Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Hải	Phường Ninh Hải	-	-	-
22	Xây dựng khu đô thị mới tại phường Ninh Diêm	Phường Ninh Diêm	-	-	-
23	Xây dựng khu đô thị mới tại xã Ninh Thọ	Xã Ninh Thọ	-	-	-
24	Khu đô thị phía Bắc đường Bắc Nam	Phương Ninh Hiệp	-	-	-
25	Khu đô thị Đông Bắc Ninh Hoà	Phường Ninh Hải, Ninh Diêm, Ninh Thọ	550,00	-	-
26	Xây dựng trung tâm thương mại quy mô 2ha	-	-	-	-
Huyện Cam Lâm					
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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
2	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
3	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
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 Vinh 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 (GĐ 1, 2, 3)	Thị trấn Cam Đức	150,00	-	-
10	Đô thị mới phía Đông Nam (ven Đầm)	Thị trấn Cam Đức	100,00	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
11	Đô thị mới phía Tây quốc lộ 1	Thị trấn Cam Đức	120,00	-	-
12	Đô thị trung tâm Suối Tân (GĐ 1, 2, 3)	Xã Suối Tân	300,00	-	-
13	Các khu dân cư khác trên địa bàn xã Suối Tân	Xã Suối Tân	150,00	-	-
14	Khu dân cư dọc trục Tỉnh lộ 3	Xã Suối Tân	70,00	-	-
15	Các khu nhà ở nông thôn xã Cam Hòa	Xã Cam Hòa	100,00	-	-
16	Các khu nhà ở nông thôn xã Cam Hải Tây	Xã Cam Hải Tây	250,00	-	-
17	Các khu nhà ở nông thôn xã Cam Thành Bắc	Xã Cam Thành Bắc	200,00	-	-
18	Các khu nhà ở nông thôn xã Cam Hiệp Bắc	Xã Cam Hiệp Bắc	100,00	-	-
19	Các khu nhà ở nông thôn xã Suối Cát	Xã Suối Cát	100,00	-	-
Huyện Vạn Ninh					
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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
3	Khu dân cư Ruộng Bà Mênh, Vạn Thắng (CSHT)	Xã Vạn Thắng	4,20	117.600,0	30,00
4	Dịch vụ đô thị Vạn Thắng	Xã Vạn Thắng	-	-	-
5	Khu đô thị sinh thái Tuần Hoàn Cổ Mã (bao gồm đô thị Tu Bông)	-	-	-	-
6	Khu đô thị mới Đại Lãnh	Xã Đại Lãnh	-	-	-
7	Các khu vực phát triển đô thị Vạn Ninh	-	-	-	-
8	Khu đô thị Tu Bông – Hòn Gốm	-	-	-	-
9	Khu đô thị cải tạo phía Nam sông Hiền Lương	-	-	-	-
10	Các khu phát triển mới đô thị Đại Lãnh				
Huyện Diên Khánh					
1	Khu đô thị mới Nam Sông Cái	Thị trấn Diên Khánh	40,30	299.442	810,00
2	Khu đô thị hành chính dọc đường Cầu Lùng - Khánh Lê	Xã Diên Lạc	109,72	2.194.400	1.052,12
3	Khu đô thị mới Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh - Suối Hiệp	40,00	800.000	400,00
4	Khu đô thị Suối Hiệp	Xã Suối Hiệp	20,00	150.000	300,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
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	Xã Diên Thạnh	6,00	-	45,00
8	Khu dân cư và DVTM Diên An	Xã Diên An	11,5	70.000	150,0
9	Khu đô thị Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh	10	70.000	150,0
Huyện Khánh Vĩnh					
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	-	-	-
Huyện Khánh Sơn					

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
1	Khu dân cư phía Bắc và phía Đông thị trấn Tô Hạp	Thị trấn Tô Hạp	200,00	-	-
2	Khu dân cư phía Tây trung tâm thị trấn Tô Hạp	Thị trấn Tô Hạp	-	-	-

*** Ghi chú:**

Các dự án phát triển nhà ở tại Phụ lục I có thể thay đổi về diện tích, vị trí, số căn và tổng vốn. Các dự án sẽ tiếp tục thực hiện theo danh mục tuy nhiên hiện nay tỉnh Khánh Hòa đang thực hiện lập các quy hoạch tỉnh, đồng thời sau khi lập quy hoạch tỉnh sẽ điều chỉnh quy hoạch cấp dưới để phù hợp với quy hoạch tỉnh nên bảng danh mục dự án sẽ được điều chỉnh trong thời gian tiếp theo để phù hợp với quy hoạch tỉnh và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

Phụ lục II
DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
NHÀ Ở SINH VIÊN					
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	-
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	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
14	KTX Trường TCN Dân tộc nội trú Khánh Vĩnh	Huyện Khánh Vĩnh	0,05	1.000,0	-
NHÀ Ở CÔNG NHÂN					
1	Nhà ở công nhân phía Bắc Vân Phong	Xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh	10,00	240.000,0	840,0
2	Nhà ở công nhân phía Nam Vân Phong	Thị xã Ninh Hòa	6,34	13.000,0	550,0
3	Nhà ở công nhân phía Nam Cam Ranh	Xã Cam Thịnh Đông, huyện Cam Lâm	5,70	12.000,0	520,0
4	Nhà ở công nhân lân cận Khu công nghiệp Suối Dầu	Xã Suối Tân, huyện Cam Lâm	2,00	48.000,0	168,0
5	Nhà ở công nhân dự án Nhà máy nhiệt điện Vân Phong 1	Xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa	4,80	-	-
6	Nhà ở công nhân Ninh Thọ	Lô N31, N33, xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa	6,34	-	-
7	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	-	-
8	Nhà ở công nhân Khu công nghiệp Suối Dầu	Xã Suối Tân, huyện Cam Lâm	9,41	-	-
NHÀ Ở XÃ HỘI					
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 tại lô CTXH01 và CTXH02 thuộc dự án Khu đô thị VCN Phước Long II	Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang	1,12	47.266,24	631,0
3	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (NOXH-01)	Lô đất NOXH-01 Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang	1,79	37.612	401,0

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
4	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (NOXH-02)	Lô đất NOXH-02 Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang	0,37	25.173	189,0
5	Nhà ở xã hội P.H	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	80.656	912,0
6	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I (lô SSH-07,08,09)	Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, Phước Hải, Nha Trang	1,2	89.665	625,0
7	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	50 Lê Hồng Phong, Phước Hải, thành phố Nha Trang	0,55	29.849,0	233,0
8	Nhà ở xã hội Hưng Phú II	58A Hai Tháng Tư, phường Vĩnh Phước, thành phố Nha Trang	0,70	83.223,0	1014,0
9	Nhà ở xã hội cho CB và NV Cty CP Vinpearl	Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang	0,37	20.521,0	202,0
10	Chung cư nhà ở xã hội CC3	Lô đất CC3 – khu 3 khu đô thị Mỹ Gia	5,80	-	1255,2
11	Nhà ở xã hội khu kho Cảng Bình Tân	Thành phố Nha Trang	2,30	-	-
12	Nhà ở xã hội KĐT mới ven vịnh Cam Ranh (khu 1,2,3)	Thành phố Cam Ranh	66,28	-	-
13	Nhà ở xã hội khu dân cư N.V.T	Xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang	0,70	-	-
14	Nhà ở xã hội (LK02-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	1,75	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
15	Nhà ở xã hội (LK03-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	0,78	-	-
16	Nhà ở xã hội KĐT mới Nam Sông Cái	Thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh	2,15	40.000,0	-
17	Nhà ở xã hội KDC Phú Lộc	Phường Cam Phú và Phường Cam Phúc Nam, thành phố Cam Ranh	3,35	-	-
18	Nhà ở xã hội KDC Vĩnh Châu	Xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang	2,90	-	-
19	Nhà ở xã hội KDC Nam Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	2,95	23.500,0	-
20	Nhà ở xã hội khu TTTM - khu nhà ở liên kế Phước Lợi	Xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang	2,60	-	-
21	Khu chung cư Eden Nha Trang	16 Lê Thanh Nghị, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang	1,35	-	-
22	Nhà ở xã hội Vĩnh Hiệp - Khatoco	Xã Vĩnh Hiệp, Nha Trang	0,63	-	-
23	Khu nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh	2,20	-	-
24	Chung cư nhà ở xã hội tại đường Đặng Tử Mẫn	Đặng Tử Mẫn, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang	0,30	-	-
25	Nhà ở xã hội (khu tập thể Công ty Thủy Tinh Cam Ranh)	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	0,68	-	-
26	Chung cư Khu Trại Gà	Phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	1,48	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Tổng vốn (tỷ đồng)
27	Nhà ở xã hội KĐT mới Ngọc Thảo	Phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang	5,07	-	-
28	Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị mới Phúc Khánh 1	Xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang	2,25	-	--
29	Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị mới Phúc Khánh 2	Xã Vĩnh Trung, thành phố Nha Trang	8,10	-	-
30	Nhà ở xã hội CCN Diên Thọ	Xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh	16,0	-	-
31	Chung cư Đường sắt CT1	Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, thành phố Nha Trang	0,4551	22.524	190
32	Chung cư Bình Phú (giai đoạn 2)	Phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang	0,592	25.000	211
33	Nhà ở xã hội OXH-01 (thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái được phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa)	Xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	0,61	-	-
34	Nhà ở xã hội tại khu đất km 2	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	3,2	-	-

*** Ghi chú:**

Các dự án phát triển nhà ở tại Phụ lục II có thể thay đổi về diện tích, vị trí, số căn và tổng vốn. Các dự án sẽ tiếp tục thực hiện theo danh mục tuy nhiên hiện nay tỉnh Khánh Hòa đang thực hiện lập các quy hoạch tỉnh, đồng thời sau khi lập quy hoạch tỉnh sẽ điều chỉnh quy hoạch cấp dưới để phù hợp với quy hoạch tỉnh nên bảng danh mục dự án sẽ được điều chỉnh trong thời gian tiếp theo để phù hợp với quy hoạch tỉnh và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

PHỤ LỤC III
DANH MỤC DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang						
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
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	-	654	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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	-	-	-
13	Khu tái định cư Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	25,00	-	-	-
14	Khu tái định cư Hòn Xện	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
Thành phố Cam Ranh						
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 Dốc Sạn	Phường Ba Ngòi	50,00	-	-	-
3	Khu tái định cư Hòa Bình	Phường Cam Nghĩa	2,10	10.868,00	104	5,58
4	Khu tái định cư Hòa Bình 2	Phường Cam Nghĩa	4,30	23.816,00	228	15,00
5	Khu tái định cư dọc đường D2	Phường Cam Phúc Bắc	11,9	-	-	-
6	Khu tái định cư Sơn Long	Phường Ba Ngòi	3,0	-	-	-
7	Khu tái định cư TDP Trà Long	Phường Ba Ngòi	50,0	-	-	-
8	Khu tái định cư phía Nam đường Nguyễn Chí Thanh	Phường Cam Nghĩa	1,7	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
9	Khu tái định cư Lộc Hải (dọc đường Chế Lan Viên)	Phường Cam Lộc	0,4	-	-	-
10	Khu tái định cư Hòn Quy	Xã Cam Thịnh Đông	0,7	-	-	-
11	Khu tái định cư xí nghiệp đường	Phường Cam Phúc Bắc	0,1	-	-	-
12	Khu tái định cư xã Cam Thịnh Tây phục vụ dự án khu du lịch và nghĩ dưỡng Cam Ranh	Phường Ba Ngòi	2,0	-	-	-
13	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
14	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
15	Khu tái định cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	14,87	-	-	-
16	Khu tái định cư xã Cam Thịnh Đông	xã Cam Thịnh Đông	4,00	-	-	-
17	Khu tái định cư xã dọc đường Nguyễn Trọng Kỷ	Phường Cam Lợi	0,69	-	-	-
Thị xã Ninh Hòa						
1	Khu dân cư và TĐC Ninh Thuỷ	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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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 (GĐ 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	2,2	-	-	-
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	1,51	-	-	-
12	Khu tái định cư TDP 01 Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	1,64	-	-	-
Huyện Cam Lâm						
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 tái định cư N4	Lô N4, Khu 6, Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	31,71	76.080,00	634	341,98

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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
6	Các khu tái định cư cho xây dựng cơ sở hạ tầng tại thị trấn Cam Đức	thị trấn Cam Đức	-	-	-	-
Huyện Vạn Ninh						
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 Hầm 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 Vạn Thắng	Xã Vạn Thắng	3,34	-	-	-
8	Khu tái định cư Vạn Bình	Xã Vạn Bình	-	-	-	-
Huyện Diên Khánh						
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	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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
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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m^2)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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
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

*** Ghi chú:**

Các dự án phát triển nhà ở tại Phụ lục III có thể thay đổi về diện tích, vị trí, số căn và tổng vốn. Các dự án sẽ tiếp tục thực hiện theo danh mục tuy nhiên hiện nay tỉnh Khánh Hòa đang thực hiện lập các quy hoạch tỉnh, đồng thời sau khi lập quy hoạch tỉnh sẽ điều chỉnh quy hoạch cấp dưới để phù hợp với quy hoạch tỉnh nên bảng danh mục dự án sẽ được điều chỉnh trong thời gian tiếp theo để phù hợp với quy hoạch tỉnh và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.