

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 99 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 12 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030

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

*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;*

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

*Căn cứ Quyết định số 1654/QĐ-CTUBND ngày 08 ngày 6 tháng 2022
của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa Phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương
trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (điều chỉnh lần 1);*

*Căn cứ Quyết định số 2995/QĐ-CTUBND ngày 03 tháng 11 năm 2022
của Chủ tịch UBND phê duyệt Điều chỉnh Quyết định số 1654/QĐ-CTUBND
phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa
giai đoạn 2021 – 2030 (điều chỉnh lần 1).*

Căn cứ Kết luận Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 502-TB/TU ngày 03 tháng 11 năm 2022;

Căn cứ Nghị quyết số 155/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95 /TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2023, đề nghị Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030, với những nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh mục 1 Điều 1 Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa thành:

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030.

2. Điều chỉnh mục 2 Điều 1 Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa như sau:

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 26,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 27,5 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 24,9 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 37.834.914 m², diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 10.722.920 m² sàn (tương đương với 133.427 căn)

- 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 30,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 32,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 28,5 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người .

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 50.658.934 m², diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 12.824.020 m² (tương đương với 151.445 căn).

- 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	4.001.355	46.426	5.099.702	56.664
2	Nhà ở xã hội	1.724.422	44.461	2.031.564	46.066
3	Nhà công vụ	1.800	30	0	0
4	Nhà tái định cư	126.000	2.100	153.000	2.550
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	4.868.713	40.410	5.539.754	46.165
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		10.722.920	133.427	12.824.020	151.445

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

4.1. Nhu cầu nguồn vốn cho giai đoạn 2021 - 2025

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
		Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	-	36.788,35	36.788,35
2	Nhà ở xã hội	53,43	11.545,81	11.599,24
3	Nhà ở công vụ	13,19	-	13,19
4	Nhà tái định cư	-	1.003,99	1.003,99
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	35.744,13	35.744,13
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		66,62	85.082,29	85.148,91

4.2 Nhu cầu nguồn vốn cho giai đoạn 2026 - 2030

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)		
		Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	-	46.886,53	46.886,53
2	Nhà ở xã hội	51,63	13.541,14	13.592,77
3	Nhà ở công vụ	-	-	-
4	Nhà tái định cư	-	1.219,13	1.219,13
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	44.141,84	44.141,84
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		51,63	105.788,65	105.840,28

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 1.992,03ha.

Nhu cầu quỹ đất phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn đến năm 2030 khoảng 2.489,40ha.

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất dự kiến (ha) toàn tỉnh	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	1.111,49	1.416,58
2	Nhà ở xã hội	239,50	282,16
3	Nhà ở công vụ	0,50	-
4	Nhà tái định cư	17,50	21,25
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	623,03	769,41
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		1.992,03	2.489,40

3. Các nội dung còn lại tại Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND ngày 16/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thực thi hành.

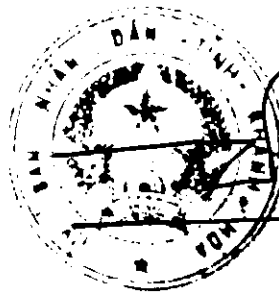
Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với sở, ban, ngành, đoàn thể và các đơn vị có liên quan; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Chương trình này.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *Nguyen L*

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, PH.

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



Ch

Đình Văn Thiệu





ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

**ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**



NĂM 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG
KHÁNH HOÀ
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Minh
Nguyễn Ngọc Minh

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ
XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ MIỀN NAM
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trí Hùng
Nguyễn Trí Hùng

Năm 2023

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Lý do, sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa	1
2. Mục tiêu, yêu cầu	5
2.1. Mục tiêu	5
2.2. Yêu cầu	6
3. Phạm vi nghiên cứu	6
4. Các căn cứ xây dựng Chương trình	6
4.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương	6
4.2. Các căn cứ pháp lý tại địa phương	8
Chương I	9
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KHÁNH HÒA	9
1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính	9
1.1. Vị trí địa lý	9
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai	10
1.3. Đặc điểm khí hậu	12
1.4. Đơn vị hành chính	12
2. Đặc điểm xã hội	13
2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số	13
2.2. Lao động	16
2.3. Dân tộc	18
2.4. Yếu tố văn hóa khác	20
3. Các yếu tố kinh tế và xu hướng phát triển ảnh hưởng tới phát triển nhà ở ...	21
3.1. Tình hình kinh tế	21
3.2. Cơ cấu nền kinh tế	22
3.3. Mức sống của người dân	23
3.4. Về vốn đầu tư	25
4. Phát triển cơ sở hạ tầng	27
4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật	27

4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội	30
5. Công tác quản lý nhà nước tỉnh Khánh Hòa.....	31
5.1. Cân đối thu chi ngân sách.....	31
5.2. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (chỉ số PCI).....	32
5.3. Chỉ số Cải cách hành chính	35
5.4. Chỉ số PaPi.....	36
Chương II:	39
THỰC TRẠNG NHÀ Ở	39
1. Số liệu hiện trạng nhà ở.....	39
1.1. Số lượng nhà ở.....	39
1.2. Chất lượng nhà ở	39
1.3. Diện tích nhà ở và diện tích bình quân.....	41
1.4. Nhà ở khu vực đô thị và Nhà ở khu vực nông thôn	42
2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở.....	45
2.1. Hiện trạng nhà ở riêng lẻ, nhà dân tự xây	45
2.2. Hiện trạng nhà chung cư.....	47
3. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu	48
3.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng	48
3.2. Nhà ở cho hộ nghèo, người có thu nhập thấp.....	49
3.3. Nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị	50
3.4. Nhà ở cho công nhân	53
3.5. Nhà ở cho sinh viên	53
3.6. Nhà ở công vụ.....	53
3.7. Nhà ở tái định cư	54
3.8. Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội khác	55
4. Thực trạng thị trường bất động sản nhà ở	56
5. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở	57
5.1. Kết quả chung đạt được.....	57
5.2. Một số tồn tại.....	60
5.3. Bài học kinh nghiệm.....	62

Chương III:.....	64
DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH KHÁNH HÒA GIAI ĐOẠN 2021-2030	64
1. Định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 2021-2030	64
1.1. Về công tác quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở.....	64
1.2. Khu vực ngoại ô đang được đô thị hoá.....	87
2. Quan điểm	88
3. Cơ sở dự báo	89
4. Nhu cầu nhà ở và mục tiêu giai đoạn 2021-2030	90
4.1. Xác định nhu cầu nhà ở	90
4.2. Xác định diện tích nhà ở bình quân.....	91
4.2.1. Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm	91
4.2.2. Dữ liệu đầu vào các mô hình	92
4.2.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình	93
4.3. Dự báo diện tích nhà ở ⁰	96
4.4. Dự báo nhu cầu nhà ở và mục tiêu theo các trường hợp phát triển nhà ở.....	98
4.4.1. Điều chỉnh nhà ở thương mại	99
4.4.2. Điều chỉnh nhà ở xã hội.....	101
4.4.3. Điều chỉnh nhà ở công vụ.....	112
4.4.4. Nhà ở để phục vụ tái định cư.....	113
4.4.5. Điều chỉnh nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.....	114
4.4.6. Chất lượng nhà ở	115
4.4.7. Về nhà chung cư	115
4.5. Điều chỉnh dự báo nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030.....	116
4.5.1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển giai đoạn 2021-2025	116
4.5.2. Điều chỉnh mục tiêu phát triển giai đoạn 2026-2030	116
4.6. Điều chỉnh nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030	117
4.6.1. Nhu cầu về vốn đầu tư.....	117
4.6.2. Cơ cấu nguồn vốn.....	119

4.7. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030	121
Chương IV.....	123
ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	123
1. Những định hướng phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030	123
1.1. Định hướng phát triển chung.....	123
1.2. Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực.....	124
1.3. Định hướng phát triển các loại nhà ở	126
2. Các nhóm giải pháp thực hiện.....	128
2.2.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở (Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý).....	128
2.2.2. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất (Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị và Nhóm giải pháp về đất đai).....	128
2.2.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.....	129
2.2.4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở	130
2.2.5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế (Nhóm giải pháp về tài chính nhà ở).....	131
2.2.6. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản	131
2.2.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.....	133
2.2.8. Nhóm giải pháp khác.....	134
4.2.8.1. Giải pháp chung	134
4.2.8.2. Các giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực.....	134
4.2.8.3. Giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.....	137
4.2.8.4. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu	140
Chương V.....	142
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	142
1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh	142
2. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa và Sở Xây dựng.....	143
3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố	144
4. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư	144
5. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường.....	145

6. Trách nhiệm của Sở Tài chính:	145
7. Trách nhiệm của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội:	145
8. Trách nhiệm của Sở Giao thông - Vận tải:	146
9. Trách nhiệm của Sở Nội vụ:	146
10. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Kinh tế Vân Phong:.....	146
11. Trách nhiệm của Cục Thuế:	146
12. Trách nhiệm của Ngân hàng:	146
13. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở:	147
PHỤ LỤC I.....	148
DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	148
PHỤ LỤC II	164
DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở CHO CÁC ĐỐI TƯỢNG THEO ĐIỀU 49 LUẬT NHÀ Ở	164
DANH MỤC DỰ ÁN KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	168

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	15
Biểu đồ 4. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Khánh Hòa.....	17
Biểu đồ 5. Cơ cấu dân số theo tôn giáo.....	19
Biểu đồ 6. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Khánh Hòa.....	24
Biểu đồ 7. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2011-2021	25
Biểu đồ 8. Chỉ số thành phần PCI (1-100) – Khánh Hòa	33
Biểu đồ 9. Xếp hạng PCI giai đoạn 2006 - 2020	34
Biểu đồ 10. Khánh Hòa với các tỉnh thuộc khu vực Duyên Hải Miền Trung	35
Biểu đồ 11. Xếp hạng chỉ số PAPI của tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2011-2021 ..	37
Biểu đồ 12. Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh	38
Biểu đồ 13. Chất lượng nhà ở tỉnh Khánh Hòa năm 2016, 2018 và 2020.....	41

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Bản đồ tỉnh Khánh Hòa.....	10
Hình 2. Bản đồ hiện trạng phát triển hạ tầng giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa	29
Hình 3. Quần thể nhà ở nhìn từ trên cao tại Thành phố Nha Trang	43
Hình 4. Nhà ở tại thành phố Cam Ranh	44
Hình 5. Nhà ở tại huyện Khánh Vĩnh.....	44
Hình 6. Nhà ở tại huyện Khánh Sơn	45
Hình 7. Nhà ở tại thành phố Nha Trang.....	47
Hình 8. Chung cư CT7 – KĐT Vĩnh Diêm Trung ở Thành phố Nha Trang	48
Hình 9. Hiện trạng chung cư ở Thành phố Nha Trang	48
Hình 10. Bản đồ quy hoạch chung thành phố Nha Trang.....	65
Hình 11. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang.....	67
Hình 12. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2035.....	69
Hình 13. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa năm 2020.....	72
Hình 14. Bản đồ kiến trúc cảnh quan Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 (khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh)	73
Hình 15. Bản đồ khu vực dự kiến phát triển nội thị theo đồ án Quy hoạch chung Diên Khánh.....	74
Hình 16. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh năm 2020.....	75
Hình 17. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm năm 2020.....	78

Hình 18. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Vĩnh năm 2020.....	81
Hình 19. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Khánh Sơn	84
Hình 20. Bản đồ quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa....	88

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố	11
Bảng 2. Các đơn vị hành chính cấp xã.....	13
Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2021	13
Bảng 4. So sánh mật độ dân số trong vùng, từ năm 2009 đến năm 2021	15
Bảng 5. Dân số phân theo khu vực thành thị và nông thôn qua các năm	15
Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa	17
Bảng 7. Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019 .	18
Bảng 8. GRDP và cơ cấu các ngành qua các năm	21
Bảng 9. Chỉ số PAR INDEX năm 2020 của Khánh Hòa so với các tỉnh trong Vùng Duyên hải Nam Trung bộ.....	36
Bảng 10. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020.....	39
Bảng 11. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước	40
Bảng 12. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019.....	40
Bảng 13. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa với một số tỉnh thuộc Duyên hải miền Trung.....	41
Bảng 14. So sánh biến động một số chỉ tiêu giai đoạn 2016 – 2020	42
Bảng 15. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn.....	45
Bảng 16. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn.....	47
Bảng 17. Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng.....	49
Bảng 18. Các dự án NOXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2021	50
Bảng 19. Các dự án NOXH đang tiến hành xây dựng và hoàn thiện thủ tục đầu tư trong giai đoạn tới	51
Bảng 20. Các dự án tái định cư đang triển khai.....	54
Bảng 21. Tỷ trọng giá trị giao dịch của các khu vực trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020	57
Bảng 22. Kết quả hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2020 trên địa bàn tỉnh	59
Bảng 23. Dự báo dân số trung bình của tỉnh đến năm 2025 và năm 2030	91
Bảng 24. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và năm 2030	91
Bảng 25. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2020.....	94

Bảng 26. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030	95
Bảng 27. Ước tính tổng diện tích nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh	96
Bảng 28. Dự báo diện tích nhà ở tăng thêm tại địa phương	97
Bảng 29. Bảng dự báo nhu cầu diện tích nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh..	100
Bảng 30. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh	100
Bảng 31. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở xã hội	101
Bảng 32. Nhu cầu nhà ở học sinh đến năm 2025 và năm 2030	102
Bảng 33. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở sinh viên, học sinh	103
Bảng 34. Số công nhân có nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và năm 2030.....	104
Bảng 35. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở cho công nhân.....	105
Bảng 36. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo.....	106
Bảng 37. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của cán bộ, công chức, viên chức	108
Bảng 38. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn dành cho lực lượng vũ trang	108
Bảng 39. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	110
Bảng 40. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	110
Bảng 41. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở công vụ.....	112
Bảng 42: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh.....	113
Bảng 43. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh.....	114
Bảng 44. Suất vốn đầu tư	117
Bảng 45. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	118
Bảng 46. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025	120
Bảng 47. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026-2030.....	121
Bảng 48. Dự báo nhu cầu đất ở để phát triển nhà ở.....	122

MỞ ĐẦU

1. Lý do, sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa

a) Lý do, sự cần thiết

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Khánh Hòa đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. 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; ngày 16/11/2021, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 4202/QĐ-CTUBND về việc phê duyệt “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030”. Chương trình 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 tỉnh phát triển phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi Chương trình phát triển nhà ở tỉnh được UBND tỉnh phê duyệt, Thủ tướng Chính phủ mới ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045. Mặt khác, Ngày 28/01/2022, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị Quyết số 09-NQ/TW về việc xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 42/2022/NQ-CP ngày 21/3/2022 về việc ban hành chương trình hành động của chính phủ thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Ngày 11/3/2022, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 236/TTg-CN về việc chủ trương lập quy hoạch chung đô thị Cam Lâm; Ngày 05/4/2022, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 97/TB-VPCP về việc Kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Khánh Hòa; Ngày 13/4/2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 451/QĐ-TTg về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 tầm nhìn đến năm 2050; Ngày 16/6/2022, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 55/2022/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Khánh Hòa;

Bên cạnh đó Bộ Xây dựng có Công văn số 820/BXD-QLN ngày 14/3/2022 về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030. Vì vậy Chương trình phát triển nhà ở tỉnh phải điều chỉnh một số nội dung để phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045 và các văn bản chỉ đạo của Bộ Chính trị, Thủ tướng chính phủ làm cơ sở thẩm định chủ trương đầu tư và phê duyệt dự án nhà ở, khu dân cư, khu đô thị theo quy định

Mặt khác, tại Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở, có quy định về việc Việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

“... Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.”

Theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 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 có quy định: *“... các địa phương không được ban hành Nghị quyết để bổ sung danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở vào chương trình”*. vì vậy không thể trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết để bổ sung danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở vào chương trình phát triển nhà ở của tỉnh mà cần phải điều chỉnh một số nội dung trong Chương trình đã được UBND tỉnh phê duyệt hiện nay để làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2030 đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tiễn và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Đồng thời, tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có nêu: *“Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở; sau khi chương trình phát triển nhà ở được thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt chương trình và tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở.”*

Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.”

Như vậy, việc Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030 là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với

quy định của pháp luật hiện hành 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.

b) Đánh giá kết quả:

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

- Về phát triển nhà ở

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng Điều 49 Luật Nhà ở giai đoạn 2021 – 2022: 193.402 (1.809 căn) + 86.610,6 (1.072 căn) = 280.012 m² sàn (2.881 căn).

+ Nhà ở thương mại 2021 - 2022: 74.096m² sàn (824 căn) + 255.386m² sàn (935 căn) = 329.428m² sàn (1.759 căn).

+ Nhà ở do cá nhân, hộ gia đình tự xây dựng: 1.511.547m² sàn (Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2021 - Bảng 69).

+ Theo Niên giám Thống kê tỉnh Khánh Hòa đến năm 2021: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 24,3m² sàn/người (đô thị đạt khoảng 26,3m² sàn/người, nông thôn đạt khoảng 22,8m² sàn/người).

+ Từ khi Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 trên địa bàn tỉnh đến nay chỉ có 01 dự án nhà ở thương mại mới (Chung cư Hoàng đế tại số 04-06 Bắc Sơn, thành phố Nha Trang) được chấp thuận chủ trương đầu tư; chủ đầu tư đang triển khai các thủ tục dự án.

- Về ban hành các kế hoạch phát triển nhà ở

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

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

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

c) Các tồn tại và hạn chế của nội dung cần điều chỉnh

- Thời điểm lập Chương trình phát triển nhà nêu trên (bắt đầu lập vào tháng 3/2021) ở vào thời điểm năm đầu tiên của các kỳ quy hoạch như: quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn mới cũng như các đề án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị trên địa bàn tỉnh chưa được phê duyệt nên việc thu thập số liệu gặp nhiều khó khăn, chủ yếu các chỉ tiêu căn cứ vào chỉ tiêu kinh tế xã hội cũ và chỉ tiêu quy hoạch theo số liệu cũ nhưng vẫn phải ban hành để phù hợp với quy định của Luật Nhà ở.

- Theo công văn 820/BXD-QLN: Đề nghị UBND các tỉnh không xây dựng định hướng hoặc tầm nhìn của Chương trình mà xây dựng nội dung cụ thể của Chương trình để áp dụng cho giai đoạn 5 năm (2021-2025) hoặc giai đoạn 10 năm (2021-2030) vì vậy tên Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 là chưa phù hợp.

- Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045 đã đề ra 8 giải pháp thực hiện phát triển nhà ở vì vậy phải điều chỉnh các giải pháp tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 để bám sát với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045.

- Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 chưa dự báo được những thay đổi theo tình hình kinh tế xã hội của địa phương nên cần phải điều chỉnh.

d) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh

- Bám sát Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 và tầm nhìn đến 2045 để đề ra các giải pháp.

- Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh với 03 phương pháp và chọn ra phương pháp hợp lý nhất.

* Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người.

* Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người.

* Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ trong những năm gần đây.

e) Tiến độ

- Ngày 08/6/2022, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1654/QĐ-CTUBND phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (điều chỉnh lần 1) với thời gian thực hiện đến hết Quý IV năm 2022.

- Ngày 03/11/2022, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2995/QĐ-CTUBND phê duyệt Điều chỉnh Quyết định số 1654/QĐ-CTUBND phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (điều chỉnh lần 1) với thời gian thực hiện năm 2022 - 2023.

f) Trách nhiệm của cơ quan liên quan thực hiện nội dung điều chỉnh

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan theo Chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 174/TB-UBND ngày 22/4/2022 của UBND tỉnh.

g) Mối liên hệ, ảnh hưởng nội dung điều chỉnh đối với nội dung khác của chương trình

- Quyết định số 1052/QĐ-TTg ngày 07/9/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

- Quyết định số 451/QĐ-TTg ngày 13/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của UBND các huyện, thị xã, thành phố;

h) Nguồn lực thực hiện

- Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Mục tiêu, yêu cầu

2.1. Mục tiêu

- Làm cơ sở để chỉ đạo phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 05 (năm) năm và hàng năm của tỉnh; góp phần phát triển đô thị và nông thôn bền vững;

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

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

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

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

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

nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân.

2.2. Yêu cầu

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; 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 xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

3. Phạm vi nghiên cứu

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

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

4. Các căn cứ xây dựng Chương trình

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

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

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

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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

- Nghị quyết số 42/NQ-CP ngày 21/3/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị;

- Chương trình hành động số 30-CTr/TU ngày 23/02/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Khánh Hòa thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

- 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;

- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

- Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung;

- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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);

- 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”;

- Quyết định số 1208/QĐ-TTg ngày 07/08/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030;

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

- 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;

- 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.

4.2. Các căn cứ pháp lý tại địa phương

- Nghị quyết số 03-NQ/ĐH ngày 14/10/2020 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Khánh Hòa lần thứ XVIII, nhiệm kỳ 2020-2025;

- Nghị quyết số 73/NQ-HĐND ngày 07/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2025;

- 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;

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

- 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;

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

- Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 08/06/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (điều chỉnh lần 1);

- Quyết định số 2995/QĐ-CTUBND ngày 03/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh ban hành phê duyệt Điều chỉnh Quyết định số 1654/QĐ-CTUBND phê duyệt Đề cương – Dự toán Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (điều chỉnh lần 1).

- Nghị Quyết số 155/NQ-HĐND ngày 23/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030

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

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

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

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

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

Chương I

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

1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính

1.1. Vị trí địa lý

Khánh Hòa là một tỉnh thuộc khu vực duyên hải Nam Trung Bộ Hoà và là tỉnh ven biển có điểm cực Đông trên đất liền vươn ra biển xa nhất của đất nước. 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 với đường bờ biển dài 385 km.

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

Diện tích tự nhiên toàn tỉnh là 5.199,62 km², chiếm 1,58% về diện tích của cả nước; đứng hàng thứ 27 trong 63 tỉnh, thành phố của nước ta. Cùng với phần đất liền, Khánh Hoà có thêm lục địa và vùng lãnh hải rộng lớn với trên 200 đảo lớn nhỏ nằm rải rác trên biển, trong đó có quần đảo Trường Sa với vị trí rất quan trọng về an ninh, quốc phòng và kinh tế của cả nước. Là tỉnh duy nhất có 03 vịnh biển đẹp là vịnh Nha Trang, Vân Phong và vịnh Cam Ranh, là điều kiện lý tưởng để phát triển du lịch cũng như kinh tế biển của tỉnh, đặc biệt là phát triển cảng biển và khai thác, nuôi trồng thủy hải sản.

Nằm trên các trục giao thông quan trọng của cả nước, QL1A và đường sắt Thống nhất chạy qua tỉnh, nối liền Khánh Hoà với các tỉnh, thành trong cả nước. Quốc lộ 26 nối Khánh Hoà với Đắk Lắk, QL27B đi Ninh Thuận và tuyến tỉnh lộ 2 nối Nha Trang với Đà Lạt đã tạo cho Khánh Hoà nhiều lợi thế để phát triển kinh tế - xã hội. Tỉnh có các cảng biển Nha Trang, Cam Ranh, Hòn Khói; sân bay Cam Ranh đã nâng cấp thành sân bay quốc tế, có thể đón các máy bay Boeing và Airbus tải trọng lớn cất và hạ cánh,...

Hình 1. Bản đồ tỉnh Khánh Hòa

Nguồn: UBND tỉnh Khánh Hoà

Khánh Hoà nằm ở giữa hai thành phố lớn là thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, là trung tâm hai vùng kinh tế trọng điểm của nước ta. Nha Trang cách thành phố Hồ Chí Minh 400 km; cách Đà Nẵng 500 km. Khánh Hòa 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).

Vị trí địa lý như trên đã tạo điều kiện thuận lợi cho Khánh Hoà phát triển sản xuất hàng hoá và mở rộng giao lưu kinh tế - xã hội với các tỉnh trong cả nước và quốc tế.

1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Là một tỉnh nằm sát dãy núi Trường Sơn, đa số diện tích Khánh Hòa là núi non, miền đồng bằng rất hẹp, chỉ khoảng 400 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 Cùm, đèo Bánh Ít, đèo Rọ Tượng, đèo Rù Rì.

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

Đồng bằng ở Khánh Hòa nhỏ hẹp, bị chia cắt bởi các dãy núi đâm ra biển. Chẳng những thế, địa hình rừng núi của tỉnh không thuận lợi cho quá trình lắng đọng phù sa, nên nhìn chung Khánh Hòa không phải là nơi thuận lợi để phát triển nông nghiệp.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất phân theo loại đất và phân theo huyện, thị xã, thành phố

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	519.962	98.983	275.691	39.758	7.681
1	Thành phố Nha Trang	25.422	4.386	5.872	4.705	1.819
2	Thành phố Cam Ranh	32.706	6.943	5.551	10.884	928
3	Thị xã Ninh Hòa	116.466	33.260	59.316	10.300	1.991
4	Huyện Cam Lâm	54.660	13.335	32.688	4.814	799
5	Huyện Vạn Ninh	56.202	8.446	36.418	2.834	738
6	Huyện Khánh Vĩnh	116.643	12.409	100.150	1.582	444
7	Huyện Diên Khánh	34.380	12.494	15.402	3.516	802
8	Huyện Khánh Sơn	33.853	7.727	20.319	1.006	158
9	Huyện Trường Sa	49.630	-	-	67	0,42

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa 2021

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 Hòa còn có các đảo san hô ở huyện đảo Trường Sa, với khoảng 100 đảo bãi cạn, bãi ngầm rải rác trên một diện tích từ 160

đến 180 nghìn 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 mồm đá, vách đá vôi san hô, cao vài ba mét.

1.3. Đặc điểm khí hậu

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

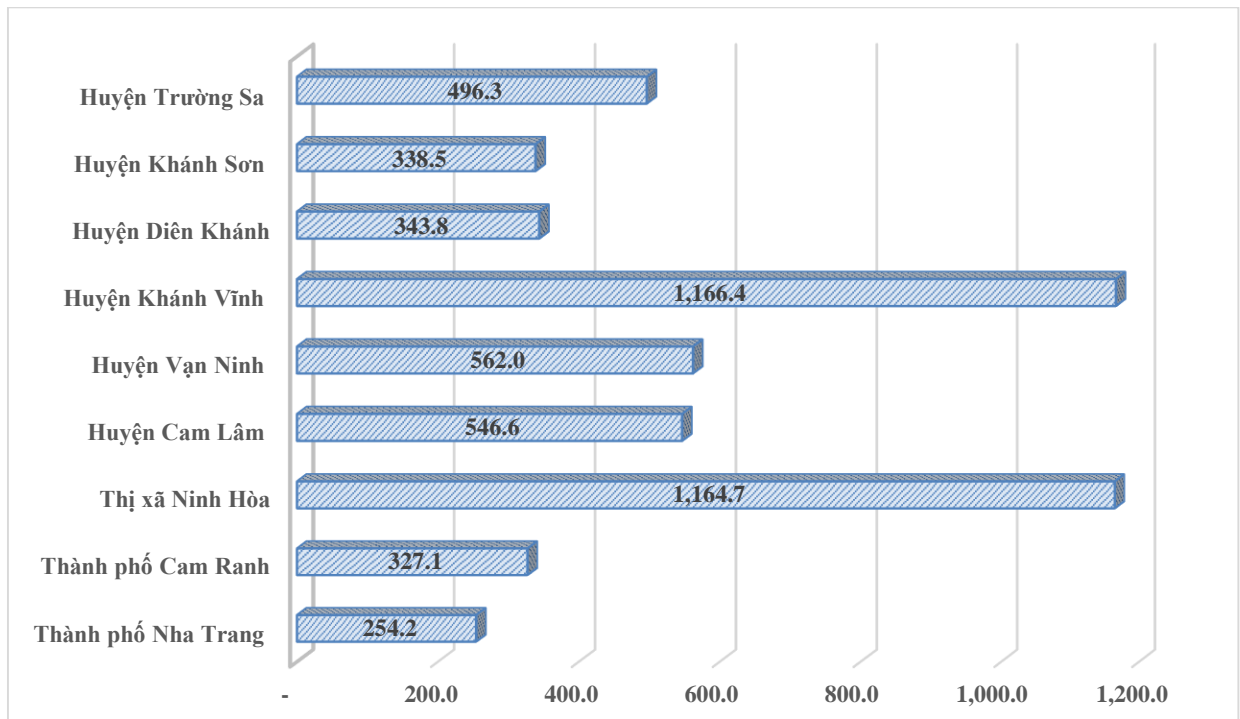
Khánh Hòa thường chỉ có 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa nắng. Mùa mưa ngắn, từ khoảng giữa tháng 9 đến giữa tháng 12 dương lịch, tập trung vào 2 tháng 10 và tháng 11, lượng mưa thường chiếm trên 50% lượng mưa trong năm. Những tháng còn lại là mùa nắng, trung bình hàng năm có tới 2.600 giờ nắng. Nhiệt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

1.4. Đơn vị hành chính

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

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

Đơn vị tính: km²



Bảng 2. 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 2021

2. Đặc điểm xã hội

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

Tổng dân số của tỉnh Khánh Hòa vào năm 2021 là 1.248.062 người. Số người sống ở khu vực thành thị là 528.700 người, chiếm 42,37% và khu vực nông thôn là 720.007 người, chiếm 57,63% tổng dân số. Trong đó, dân số nam là 621.400 người, chiếm 49,73% và nữ là 623.484 người, chiếm 50,26% tổng dân số.

Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa, năm 2021

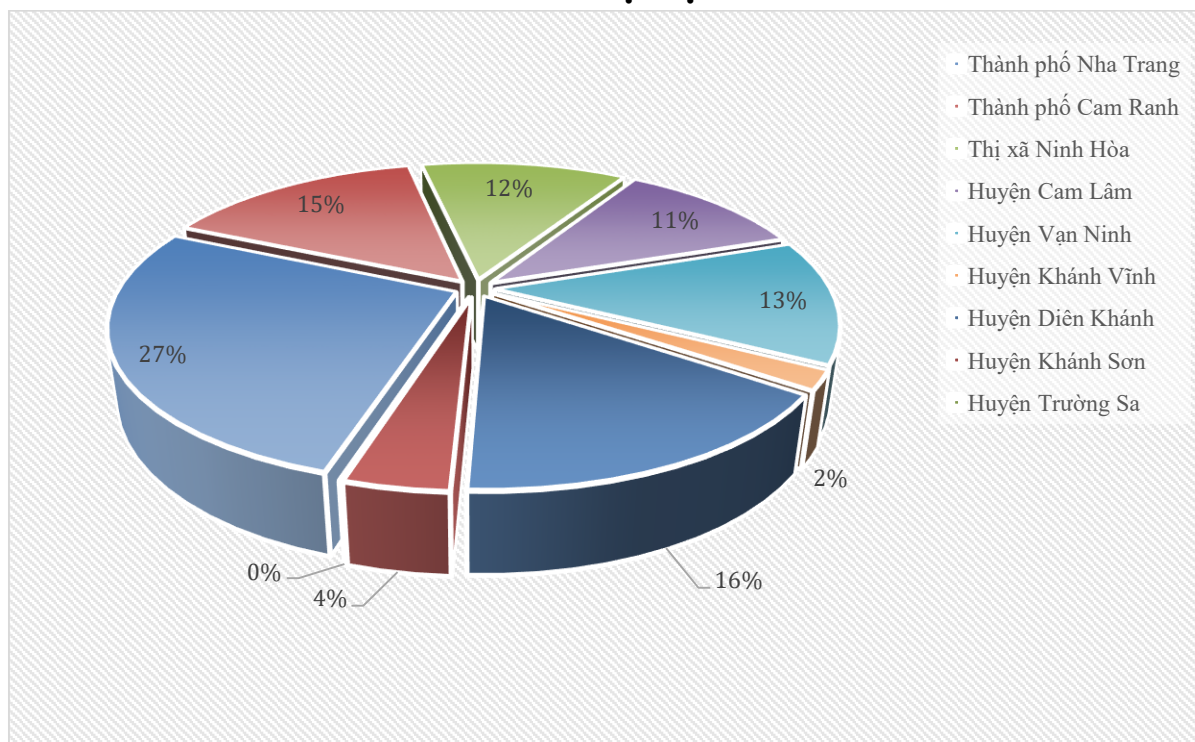
Đơn vị hành chính cấp huyện	Diện tích (km ²)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
Toàn tỉnh	5.199,6	1.248.062	240
Thành phố Nha Trang	254,2	427.963	1.683
Thành phố Cam Ranh	327,1	133.346	408
Thị xã Ninh Hòa	1.164,7	231.847	199
Huyện Cam Lâm	546,6	110.650	202
Huyện Vạn Ninh	562,0	131.575	234
Huyện Khánh Vĩnh	1.166,4	40.849	35
Huyện Diên Khánh	343,8	145.485	423
Huyện Khánh Sơn	338,5	26.318	78
Huyện Trường Sa	496,3	-	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2021

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 1.683 người/km². Huyện Diên Khánh và thành phố Cam Ranh cũng có mật độ dân số khá cao (xấp xỉ 400 người/km²).

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 199 người/km²), đặc biệt các huyện miền núi có mật độ dân số tương đối thấp là huyện Khánh Sơn (78 người/km²) và huyện Khánh Vĩnh (35 người/km²).

Biểu đồ 2. Mật độ dân số

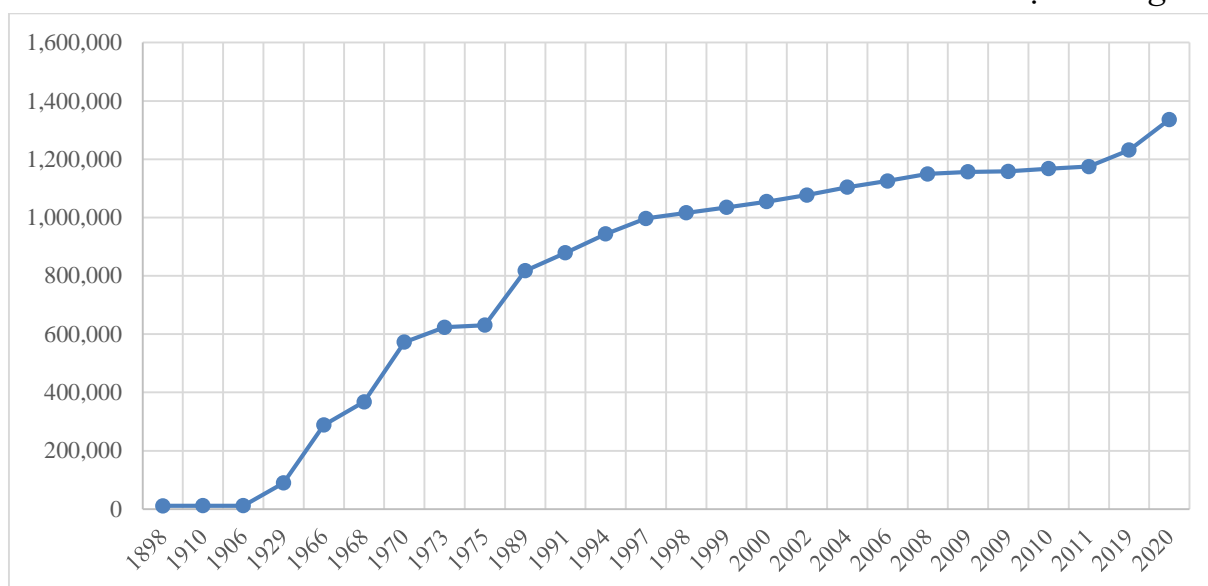


Mật độ dân số tỉnh Khánh Hòa là 240 người/km² (cả nước 297 người/km², vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung 215 người/km²), tăng 18 người/km² so với năm 2009.

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 1.683 người/km². Huyện Khánh Sơn và huyện Khánh Vĩnh là hai khu vực có mật độ dân số thấp nhất, tương ứng 78 người/km² và 35 người/km² 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 2021*Đơn vị tính: người/km²*

Khu vực	Năm 2009	Năm 2021
Toàn quốc	260	297
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	197	215
Tỉnh Khánh Hòa	222	240

*Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam năm 2021***Biểu đồ 3. Dân số tỉnh Khánh Hòa qua các năm***Đơn vị tính: người**Nguồn: Tổng hợp*

Theo số liệu thống kê năm 2021, Khánh Hòa có 1.248.062 người, trong đó có 528.743 người sinh sống ở khu vực thành thị (42,36% dân số toàn tỉnh) và 719.328 người sống ở khu vực nông thôn (57,64%). Tỷ lệ đô thị hóa tính đến hết năm 2021 đạt 60%.

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	2021
Thành phố Nha Trang							

Khu vực	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Thành thị	244.596	267.043	272.164	277.566	286.074	288.272	289.692
Nông thôn	148.761	144.057	143.300	141.588	136.819	137.916	138.271
Thành phố Cam Ranh							
Thành thị	85.739	90.495	90.953	91.549	92.776	93.736	94.575
Nông thôn	35.64	37.627	38.285	38.601	38.448	38.723	38.771
Thị xã Ninh Hòa							
Thành thị	72.256	75.246	75.787	76.014	76.368	76.419	77.320
Nông thôn	158.253	155.307	154.771	154.548	154.198	154.248	154.556
Huyện Cam Lâm							
Thành thị	14.654	16.116	16.276	16.389	16.604	16.869	17.177
Nông thôn	86.673	90.157	91.046	91.806	92.382	92.984	93.473
Huyện Vạn Ninh							
Thành thị	19.016	19.702	19.772	19.827	19.943	19.779	19.881
Nông thôn	107.803	109.754	110.144	110.391	110.581	111.115	111.694
Huyện Khánh Vĩnh							
Thành thị	4.041	4.560	4.638	4.725	4.851	4.896	4.942
Nông thôn	30.247	33.464	33.966	34.529	34.972	35.390	35.907
Huyện Diên Khánh							
Thành thị	20.828	23.550	23.734	23.851	20.078	20.219	20365
Nông thôn	112.093	116.182	117.088	118.214	123.342	124.271	125120
Huyện Khánh Sơn							
Thành thị	4.140	4.752	4.834	4.775	4.660	4.679	4.791
Nông thôn	17.209	19.151	19.531	20.112	20.727	21.210	21.527
Huyện Trường Sa							
		-	-	-	-	-	-

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa

2.2. Lao động

Năm 2021, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh Khánh Hòa là 626,0 nghìn người, giảm 36,8 nghìn người so với năm 2020. Trong giai đoạn 2011-2015, quy mô lực lượng lao động thể hiện xu hướng tăng tương đối ổn định; sang giai đoạn 2016-2020, quy mô lực lượng lao động có biến động tăng giảm giữa các năm, trong đó đạt cao nhất là 702,2 nghìn người vào năm 2018, sau đó giảm nhẹ vào năm 2019 xuống còn 682,1 nghìn người.

Năm 2021, do tác động của dịch bệnh Covid-19, tình hình việc làm trở nên khó khăn, lực lượng lao động cũng giảm quy mô khoảng 36,8 nghìn người so với năm trước đó - mức thay đổi đột biến trong giai đoạn 2016-2021 (số liệu Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa).

Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

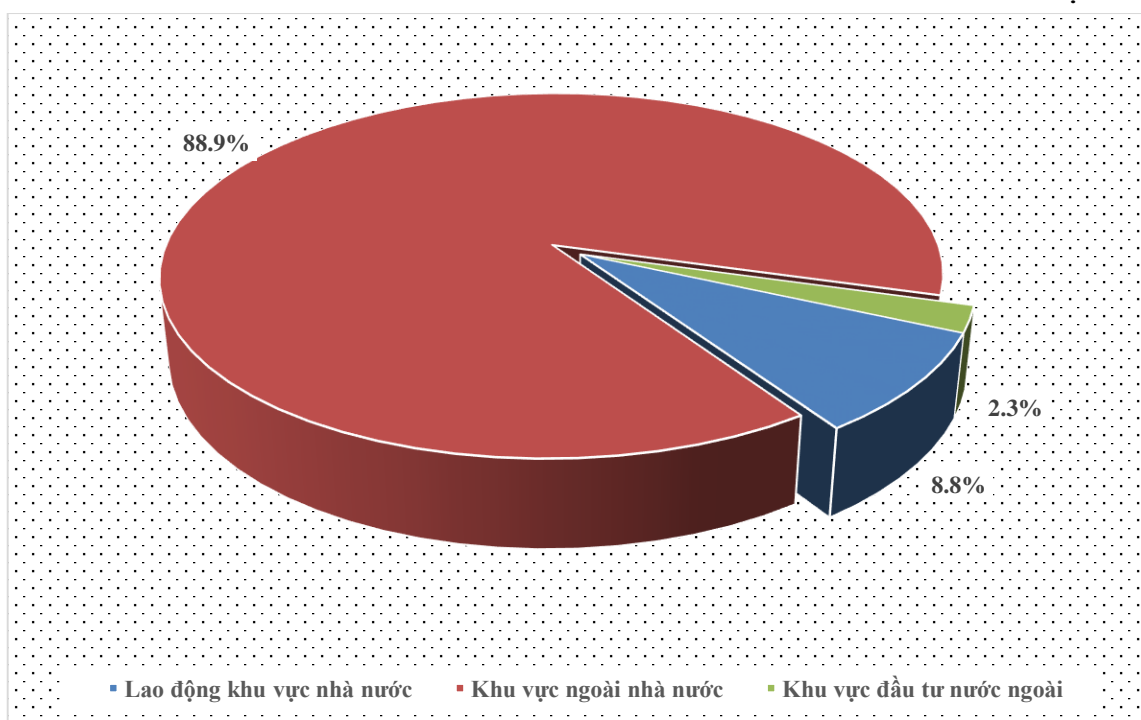
Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	613.959	675.939	680.077	671.957	664,6	626,0
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	-	18,7	18,7	22,8	23,7	23,8

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa 2021

Số lao động có việc làm của tỉnh Khánh Hòa năm 2021 là 626,0 nghìn người, tăng 36,8 nghìn người so với năm 2010 nhưng là mức gần như thấp nhất trong thời kỳ 10 năm 2011-2020 (chỉ cao hơn năm 2012).

Biểu đồ 4. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Khánh Hòa

Đơn vị tính: %



Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế năm 2021 đạt 626,0 nghìn người, giảm 36,8 nghìn người so với năm 2020; trong đó, lao động khu vực nhà nước là 57 nghìn người, chiếm 8,8% tổng số lao động đang làm việc của tỉnh; khu vực ngoài nhà nước là 569 nghìn người, chiếm 88,9%; khu vực đầu tư nước ngoài là 13,7 nghìn người, chiếm 2,3%.

Về chất lượng lao động, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo tại Khánh Hòa trong những năm qua liên tục được cải thiện. Tỷ lệ lao động đã qua đào tạo tăng từ 65,6% vào năm 2016 lên 80% vào năm 2020, trong đó đáng chú ý là tỷ lệ lao động đã qua đào tạo nghề cũng tăng lên từ 50,1% vào năm 2016 lên 60% vào năm 2020.

Tính số lao động được đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ, tỷ lệ lao động đã qua đào tạo năm 2010 tại Khánh Hoà là 13,9%, đến năm 2015, tỷ lệ này đã tăng lên 24,6%. Năm 2020 tỷ lệ lao động đã qua đào tạo của tỉnh Khánh Hòa là 23,9%, cao thứ 16 cả nước và thứ 2 trong vùng.

Trong thời gian tới, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp sẽ tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp xây dựng. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Trong 5 năm từ 2016 – 2020, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh tương đối ổn định, biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Tuy nhiên, trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng giai đoạn 2021 – 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp.

2.3. 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.

Bảng 7. Quy mô, cơ cấu dân số các nhóm dân tộc theo huyện/TP, 2009-2019

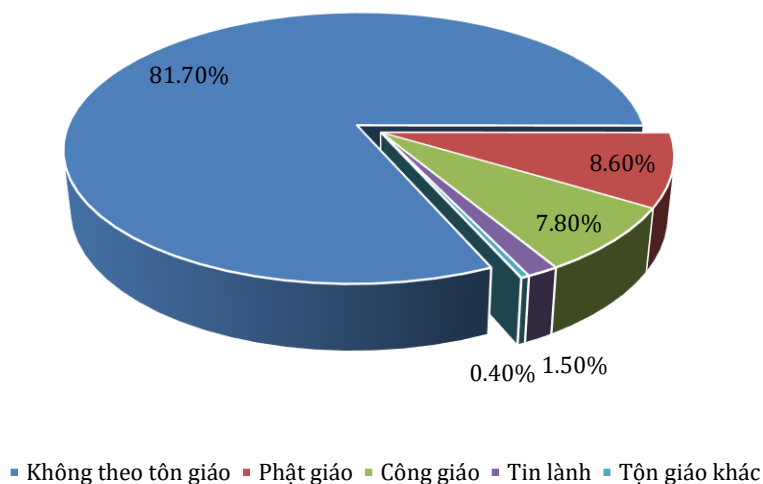
Đơn vị hành chính	Dân số (Người)				Cơ cấu dân số (%)			
	2009		2019		2009		2019	
	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác
Thành phố Nha Trang	389.204	3.075	420.410	2.191	99,2	0,8	99,5	0,5
Thành phố Cam Ranh	112.740	8.310	121.271	9.543	93,1	6,9	92,7	7,3
Thị xã Ninh Hòa	95.785	5.065	102.797	6.182	95	5	94,3	5,7
Huyện Cam Lâm	125.885	592	129.823	408	99,5	0,5	99,7	0,3
Huyện Vạn Ninh	226.471	3.919	225.741	4.308	98,3	1,7	98,1	1,9
Huyện Khánh Vĩnh	9.121	24.593	10.103	29.677	27,1	72,9	25,4	74,6

Đơn vị hành chính	Dân số (Người)				Cơ cấu dân số (%)			
	2009		2019		2009		2019	
	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác	Dân tộc Kinh	Dân tộc khác
Huyện Diên Khánh	130.857	862	142.329	882	99,4	0,6	99,4	0,6
Huyện Khánh Sơn	5.727	15.203	6.534	18.815	27,4	72,6	25,8	74,2
Huyện Trường Sa	191	4	93	0	97,9	2,1	100	0
TOÀN TỈNH	1.095.981	61.623	1.159.101	72.006	94,7	5,3	94,2	5,8

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa

Dân tộc thiểu số lớn nhất là người Raglai với 55.844 người sống tập trung chủ yếu ở hai huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và một vài xã miền núi các huyện Diên Khánh, Cam Lâm và thành phố Cam Ranh trong các bản làng (palây). Tại các khu vực giáp ranh với tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Đắk Lắk có khoảng 5.721 người Cơ-ho và 3.759 người Ê-đê sinh sống.

Biểu đồ 5. Cơ cấu dân số theo tôn giáo



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa

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

sử, từ giữa thế kỷ XVII về sau này, người Chăm ở Khánh Hòa lần lượt di chuyển vào các tỉnh phía Nam. Vì vậy, ngày nay người Chăm ở tỉnh Khánh Hòa chỉ còn khoảng 325 người.

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

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

2.4. Yếu tố văn hóa khác

Khánh Hòa là vùng đất có bề dày lịch sử, văn hóa, nơi đây đã từng tồn tại một nền văn hóa Xóm Cồn, có niên đại trước cả văn minh Sa Huỳnh. Các tư liệu khảo cổ học khẳng định rằng ngay từ thời tiền sử, con người đã sinh sống ở Khánh Hòa. Các di chỉ đã phát hiện của nền văn hóa Xóm Cồn (Ba Ngòi, Cam Ranh) cho phép khẳng định nền văn hóa thời đại đồ sắt ở Khánh Hòa có niên đại khoảng gần 4000 năm và phát triển sớm hơn văn hóa Sa Huỳnh. Nằm trong địa bàn phân bố của văn hóa Sa Huỳnh, Khánh Hòa có nhiều di chỉ khảo cổ học về nền văn hóa Sa Huỳnh như: Diên Sơn, Bình Tân, Hòn Tre, Ninh Thân.

Là vùng đất có bề dày lịch sử, văn hóa, nơi đây đã từng tồn tại một nền văn hóa Xóm Cồn, có niên đại trước cả văn minh Sa Huỳnh. Các tư liệu khảo cổ học khẳng định rằng ngay từ thời tiền sử, con người đã sinh sống ở Khánh Hòa. Các di chỉ đã phát hiện của nền văn hóa Xóm Cồn (Ba Ngòi, Cam Ranh) cho phép khẳng định nền văn hóa thời đại đồ sắt ở Khánh Hòa có niên đại khoảng gần 4000 năm và phát triển sớm hơn văn hóa Sa Huỳnh. Nằm trong địa bàn phân bố của văn hóa Sa Huỳnh, Khánh Hòa có nhiều di chỉ khảo cổ học về nền văn hóa Sa Huỳnh như: Diên Sơn, Bình Tân, Hòn Tre, Ninh Thân.

Bên cạnh đó, Khánh Hòa là một tỉnh có nhiều dân tộc sinh sống (Kinh, Raglai, Cơ Ho, Ê đê, Hoa, Tày, Nùng, Mường, Thái, Chăm, Khmer, Thổ...) và là nơi hội tụ và giao hòa nhiều loại hình văn hóa truyền thống của các dân tộc nên các hình thức sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng dân gian và lễ hội truyền thống phong phú, đa dạng. Trong đó, một số tín ngưỡng dân gian của người Kinh như: thờ cúng ông bà; thờ thành hoàng nông nghiệp, ngư nghiệp với tục thờ cúng Ông Nam Hải (Cá Voi); các đình làng đều có sự phối thờ Bà Thiên Y A Na; tín ngưỡng dân gian của các dân tộc thiểu số chủ yếu theo tín ngưỡng đa thần: Thần Núi, Thần Sông, Thần Đất, Thần Lúa, Thần Rẫy,... Một số lễ hội truyền thống tiêu biểu như: Lễ hội cầu ngư của cư dân vùng biển, Lễ hội Am Chúa gắn với truyền thuyết nơi Bà mẹ xứ sở Thiên Y A Na giáng trần, Lễ hội Tháp Bà Ponagar Nha Trang gắn với tín ngưỡng thờ Mẫu, thể hiện giao thoa văn hóa giữa người Chăm và Việt, Lễ bỏ

mả của người Raglai, Lễ ăn mừng lúa mới của các dân tộc thiểu số, Lễ hội Yến Sào, Lễ hội đình làng nông nghiệp,... Ngày nay, Khánh Hòa có hơn 800 lễ hội truyền thống được tổ chức từ cấp tỉnh đến cơ sở, thể hiện những nét văn hóa truyền thống của vùng đất Khánh Hòa, đồng thời có lễ hội hiện đại như Festival Biển Nha Trang - Khánh Hòa được tổ chức định kỳ 2 năm một lần. Ngoài ra, Khánh Hòa còn có nghệ thuật sân khấu Tuồng, sân khấu Bài chòi nổi tiếng, dân ca Khánh Hòa; sinh hoạt công chiêng của dân tộc Raglai, E đê, . cũng làm nên bản sắc riêng của dân tộc thiểu số ở Khánh Hòa.

Trong quá trình định cư và phát triển ở Khánh Hòa, nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, người dân Khánh Hòa lập nên những làng nghề, nghề truyền thống như: gốm, nghề rèn, đúc đồng, mộc, kéo sợi dệt vải, đan lát, chạm khắc, chế biến nông sản (làm bún, bánh tráng, bánh ướt), chế biến thủy sản (thủy sản phơi khô, ướp muối, làm nước mắm), làm muối,.

Ngày nay, với sự phát triển của xã hội, phần lớn các nghề, làng nghề truyền thống đều bị tác động và thu hẹp quy mô sản xuất như: làng nghề đúc đồng ở Diên Khánh, làng nghề làm bún, làm bánh ở Ninh Hòa, Diên Khánh, làng nghề gốm ở Lư Cẩm (Nha Trang), làng nghề làm muối ở Hòn Khói (Ninh Hòa), làng nghề làm nước mắm ở Vĩnh Nguyên, Vĩnh Trường (Nha Trang), . Khánh Hòa là vùng đất ven biển, lại có ruộng đồng, núi rừng nên văn hóa ẩm thực khá đa dạng và phong phú.

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

3.1. Tình hình kinh tế

Theo Báo cáo kinh tế xã hội năm 2021, GRDP năm 2021 đạt 78.522.793,1 tỷ đồng (hoặc 44.525.066,1 tỷ đồng, theo so sánh giá 2010) tăng 4,91% 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 62,92 triệu đồng giảm 3,07% so năm 2020. Năng suất lao động (theo giá hiện hành) năm 2021 ước được 125,38 triệu đồng/lao động, tăng 0,06% so 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

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

Stt	Năm	Công nghiệp-Xây dựng (%)	Dịch vụ (%)	GRDP (triệu đồng)
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	26,54	52,45	86.746.340
11	2020	30,07	47,51	79.842.189
12	2021	31,01	45,24	78.234.482

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2021

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) giảm 5,58% so với năm 2020. Trong đó, khu vực dịch vụ giảm 10,81%, làm giảm 5,06 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng giảm 2,49%, làm giảm 0,78 điểm phần trăm; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm giảm 1,82%, làm giảm 0,2 điểm phần trăm; riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,27%, đóng góp tăng 0,46 điểm phần trăm.

Đối với ngành du lịch, là ngành có mức đóng góp tỷ trọng cao nhất trong GRDP toàn tỉnh, cũng là ngành chịu tác động nhiều nhất từ dịch bệnh COVID-19 với mức tăng trưởng âm 10,81%. Dịch bệnh COVID-19 đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động du lịch, dịch vụ, thương mại, xuất nhập khẩu, trong đó các ngành có tỷ trọng lớn đều có mức tăng trưởng âm như: Dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 40,07%; nghệ thuật, vui chơi và giải trí giảm 21,47%; thương mại giảm 18,5%; vận tải kho bãi giảm 14,99%... đã gây áp lực giảm đến mức tăng trưởng chung của toàn ngành kinh tế.

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.

3.2. 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 2021 như sau: Nông lâm thủy sản chiếm 14,46%; Dịch vụ chiếm 50,75% và Công nghiệp – xây dựng chiếm 34,79%⁽²⁾. 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

(2) Theo niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2021

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 tâm với 3 vùng kinh tế động lực là: thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và Khu kinh tế Vân Phong. Do đó, những năm tới, Khánh Hòa tập trung phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn hướng đến phát triển bền vững, đồng thời đầu tư lâu dài phát triển ngành công nghiệp và kinh tế biển, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp. Đó là giải pháp để đưa kinh tế - xã hội của tỉnh phát triển theo đúng chỉ tiêu đã được đề ra.

Như vậy có thể thấy hoạt động ngành dịch vụ có vai trò quan trọng hơn trong phát triển kinh tế của tỉnh trong thời gian tới dẫn đến sẽ có ảnh hưởng tới việc thu hút lao động cũng như nâng cao chất lượng nguồn lao động trong tương lai, do đó sẽ có ảnh hưởng tới tương lai phát triển kinh tế và xã hội của tỉnh. Từ đó nhu cầu về nhà ở được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới.

3.3. Mức sống của người dân

Nhìn chung, tình hình đời sống nhân dân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong năm 2021 có nhiều khó khăn hơn thuận lợi. Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và tình hình hạn hán xảy ra đã tác động trực tiếp đến mọi mặt đời sống xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp; nhiều diện tích gieo trồng vụ Hè Thu phải dừng sản xuất; một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh gặp khó khăn nhất là lĩnh vực: du lịch, khách sạn, nhà hàng...; hoạt động giáo dục phải tạm ngừng, sinh làm ảnh hưởng đến một bộ phận dân cư và khung kế hoạch của ngành giáo dục. Bên cạnh đó vẫn có những thuận lợi, hoạt động sản xuất công nghiệp đạt mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ năm trước; công tác chăm sóc sức khỏe của nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội được chú trọng, các biện pháp hỗ trợ người dân gặp khó khăn do đại dịch Covid-19 được triển khai kịp thời, đúng đối tượng. So với cùng kỳ năm trước, nhìn chung đời sống của các tầng lớp dân cư còn gặp khó khăn.

Trong giai đoạn 2012-2021, thu nhập bình quân đầu người ở Khánh Hòa có xu hướng tăng dần qua các năm. Thu nhập bình quân đầu người một tháng ở năm 2012 là 1.896 nghìn đồng, đến năm 2018 đã tăng lên 3.455 nghìn đồng, tăng 1.559 nghìn đồng so với năm 2012. Sang năm 2021, thu nhập bình quân đầu người một tháng tại Khánh Hòa đạt 3.235,5⁽³⁾ nghìn đồng, thấp hơn mức thu nhập của năm

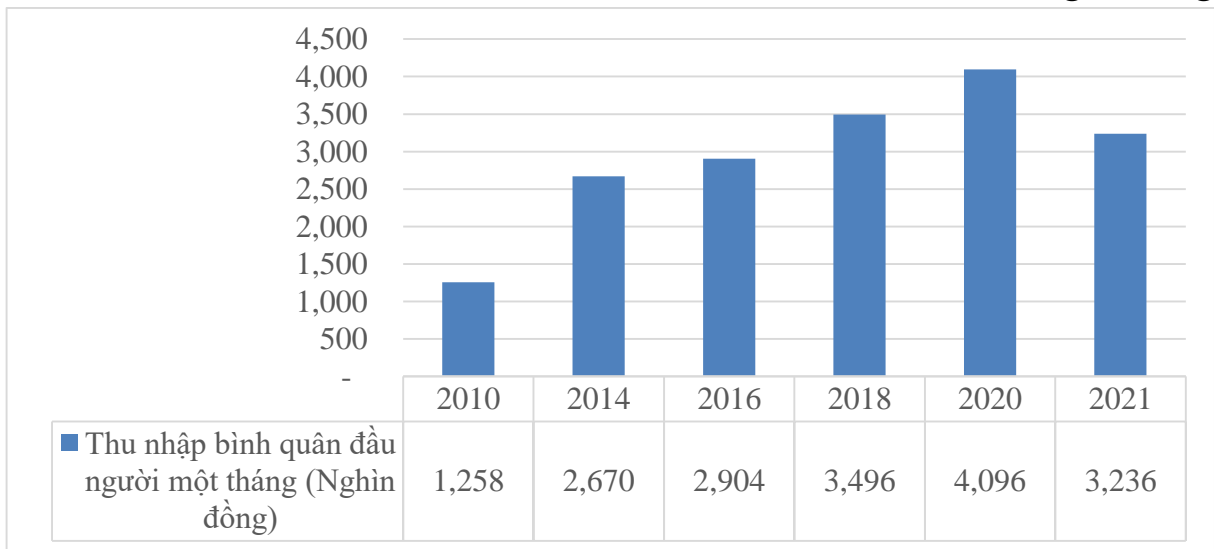
(3) Theo thông cáo báo chí kết quả khảo sát mức sống và dân cư năm 2021

2020 là 833,5 nghìn đồng, đây vẫn là thành tựu đáng ghi nhận trong bối cảnh đại dịch Covid-19, đặc biệt Khánh Hoà là tỉnh có ngành du lịch phát triển nên càng chịu nhiều tác động tiêu cực.

Trong giai đoạn này, thu nhập bình quân đầu người theo tháng tại Khánh Hoà 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 Hoà 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.

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

Đơn vị tính: Nghìn đồng



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hoà năm 2020

Đời sống dân cư trên địa bàn tỉnh năm 2021 tuy chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ dịch Covid-19 và tình hình thời tiết cực đoan ảnh hưởng đến sản xuất, đời sống tinh thần của nhân dân nhưng nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của các cấp, các ngành và sự nỗ lực của nhân dân nên nhìn chung đời sống dân cư cả nước vẫn giữ được ổn định. Toàn tỉnh hiện chưa xảy ra hiện tượng thiếu đói trong dân cư.

Hỗ trợ gạo cho 34.085 hộ dân (85.625 khẩu) bị thiếu đói do ảnh hưởng hạn hán với tổng số 1.327,3 tấn gạo; vận động được 10 tấn gạo hỗ trợ một số địa phương trên địa bàn tỉnh; trợ cấp khó khăn đột xuất cho 16 trường hợp với kinh phí 140 triệu đồng. Tính đến ngày 25/10/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt danh sách và kinh phí hỗ trợ cho người lao động và doanh nghiệp gặp khó khăn do đại dịch Covid-19 là: 23.522 đối tượng là người lao động và hộ kinh doanh với số tiền là: 23,8 tỷ đồng.

Công tác đền ơn đáp nghĩa, thực hiện chính sách với người có công được các ngành các cấp quan tâm. Toàn tỉnh hiện có 50.908 người được công nhận và giải quyết chế độ ưu đãi người có công với cách mạng; tổng số đối tượng người có công đang hưởng trợ cấp hàng tháng là 6.978 người với số tiền hơn 12 tỷ đồng.

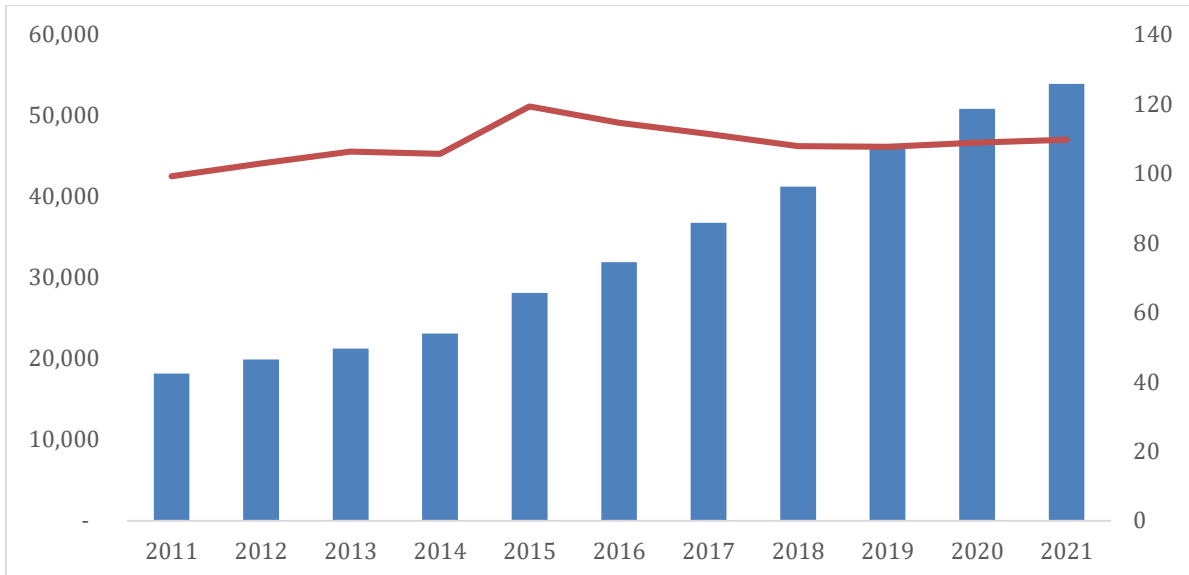
Đã xây dựng 53 nhà tình nghĩa; xây mới 105 nhà đại đoàn kết trị giá 4.987 triệu đồng, sửa chữa 20 nhà trị giá 333 triệu đồng.

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.

3.4. Về vốn đầu tư

Cả thời kỳ 2011-2021, vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tăng trưởng với tốc độ bình quân 8,2%/năm (tính theo giá so sánh), trong đó giai đoạn 5 năm 2011-2015 tăng trưởng 6,4%/năm, giai đoạn 2016-2021 tốc độ 10,2%/năm. Tổng quy mô huy động trong 5 năm 2011-2015 khoảng 110,5 nghìn tỷ đồng, giai đoạn 2016-2021 khoảng 260,8 nghìn tỷ đồng (giá hiện hành).

Biểu đồ 7. Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2011-2021



Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2021

Về cơ cấu trong cả thời kỳ 2011-2021, các ngành đang chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng vốn đầu tư là xây dựng (18,2%), dịch vụ lưu trú và ăn uống (16,5%), công nghiệp chế biến, chế tạo (12,1%), bán buôn, bán lẻ (8,5%), kinh doanh bất động sản (7,6%), nghệ thuật, vui chơi, giải trí (6,6%). Trong đó, những ngành có tốc độ tăng trưởng vốn cao là nghệ thuật, vui chơi, giải trí (tốc độ bình quân 20%/năm), kinh doanh bất động sản (15%/năm), dịch vụ lưu trú và ăn uống (9%/năm).

Một số ngành lại có tốc độ tăng trưởng âm về huy động vốn trong thời kỳ 2011-2021 là nông, lâm nghiệp và thủy sản (-6,5%/năm), thông tin và truyền thông (-25,7%), hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ (-10,9%/năm), bán buôn, bán lẻ (-1,5%/năm).

Về cơ cấu theo thành phần kinh tế, tính cả thời kỳ 2011-2021, khu vực kinh tế nhà nước chiếm 31,6% tổng vốn đầu tư thực hiện; vốn của tổ chức doanh nghiệp

(trong nước) chiếm 45,1%; vốn của dân cư chiếm 19,8%; vốn của khu vực kinh tế có vốn ĐTNN chiếm 3,4%. Về xu hướng chung trong thời kỳ này, tỷ trọng phần vốn của khu vực nhà nước và vốn của dân cư trong cơ cấu huy động có xu hướng giảm; tỷ trọng phần vốn của doanh nghiệp và vốn của khu vực ĐTNN theo xu hướng tăng. Cụ thể, vốn nhà nước: năm 2011 là 32%, đến năm 2020 giảm còn 29%; tỷ trọng vốn dân cư giảm từ 23,9% năm 2011 xuống 15,9% năm 2020. Về tỷ trọng vốn doanh nghiệp tăng từ 41,2% năm 2011 lên 47,2% năm 2020, tuy nhiên lại có xu hướng giảm từ 2018 đến nay. Tỷ trọng vốn của khu vực ĐTNN tăng từ 3,3% năm 2011 lên 8,1% năm 2020, chủ yếu nhờ đột biến gia tăng về lượng vốn thực hiện trong hai năm 2019-2020.

Về tổng vốn đầu tư thực hiện, trong cả giai đoạn 2016-2021, tỉnh Khánh Hòa chiếm khoảng 18% tổng vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn vùng Nam Trung Bộ. Tỷ trọng của tỉnh Khánh Hòa trong tổng vốn đầu tư thực hiện của vùng là cao nhất so với các tỉnh, thành phố khác kể từ năm 2020 (trước đó tỉnh xếp thứ hai trong vùng).

Chia theo nguồn vốn, tính trong cả giai đoạn 2016-2021, tỉnh Khánh Hòa chiếm tỷ trọng cao nhất trong vùng về vốn đầu tư có nguồn từ khu vực nhà nước, chiếm tỷ trọng lớn thứ hai đối với các nguồn từ doanh nghiệp (sau TP. Đà Nẵng) và từ dân cư (sau Bình Định). Đối với nguồn vốn từ khu vực ĐTNN, tỉnh Khánh Hòa chiếm 7,2% số vốn đầu tư từ nguồn vốn này của vùng Nam Trung Bộ, xếp thứ 6/8 địa phương của vùng.

Về huy động từ một số nguồn vốn:

- Về nguồn vốn đầu tư công, tổng số vốn ngân sách Trung ương được giao trong Kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016-2020 là 3,2 nghìn tỷ đồng; trong đó đã giao đến hết năm 2020 là 2,6 nghìn tỷ đồng, bằng 81% kế hoạch. Tổng số vốn ngân sách địa phương được giao là 14,9 nghìn tỷ đồng. Cơ cấu phân bổ nguồn vốn cấp tỉnh cho ngành, lĩnh vực như sau: Nông, lâm nghiệp, thủy lợi và thủy sản chiếm 23,3%; giao thông chiếm 27,1%; hạ tầng các khu, cụm công nghiệp và khu kinh tế chiếm 5,7%; giáo dục, đào tạo và giáo dục nghề nghiệp chiếm 9,5%; khoa học, công nghệ chiếm 0,5%; y tế, dân số và gia đình chiếm 5,5%; văn hóa thông tin chiếm 0,5%; thể dục, thể thao chiếm 0,01%; bảo vệ môi trường chiếm 5,1%; xã hội chiếm 0,9%; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội chiếm 3,1%; các lĩnh vực khác chiếm 15,9%.

- Về thu hút FDI, lũy kế đến cuối năm 2021, tỉnh Khánh Hòa có 117 dự án FDI còn hiệu lực với tổng số vốn đăng ký là 4,36 tỷ USD, chiếm 7,3% số dự án và 16,5% về số vốn trong vùng Nam Trung Bộ. So với thời điểm cuối năm 2010, số vốn đăng ký các dự án đã tăng 5,4 lần; so với cuối năm 2015 tăng 1,9 lần. Tỷ lệ vốn thực hiện so với vốn đăng ký lũy kế đến năm 2015 là 66%, đến năm 2020 là 82%. Về cơ cấu theo ngành, lĩnh vực, công nghiệp năng lượng (dự án nhà máy

nhà máy điện Vân Phong của tập đoàn Sumitomo, Nhật Bản) chiếm 66% tổng số vốn đăng ký các dự án còn hiệu lực, công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 19% (trong đó, riêng dự án nhà máy tàu biển Hyundai Vinashin là 10%), ngành dịch vụ lưu trú, ăn uống chiếm 11%, thương mại chiếm 2%, thủy sản chiếm 1%. Thu nhập bình quân tháng của người lao động trong doanh nghiệp có vốn FDI của tỉnh Khánh Hòa năm 2020 là 8,77 triệu đồng/lao động, cao thứ hai trong vùng Nam Trung Bộ (năm 2015, mới chỉ xếp thứ 05/08 trong vùng); tốc độ cải thiện của chỉ tiêu này giai đoạn 2016-2020 của tỉnh cũng cao hơn nhiều tỉnh khác trong vùng, cho thấy chất lượng các dự án FDI thu hút mới và đi vào hoạt động trong giai đoạn này đã được nâng lên đáng kể.

Tuy nhiên, nhìn chung thu hút FDI của tỉnh vẫn phụ thuộc vào một số ít dự án lớn (hai dự án nói trên chiếm 75% tổng số vốn đăng ký FDI của tỉnh). Trong lĩnh vực du lịch là ngành thế mạnh của tỉnh lại chưa thu hút được đầu tư của nhiều tập đoàn quốc tế lớn. Ngoài ra, hiện tỉnh vẫn chưa thu hút được các dự án FDI trong lĩnh vực vận tải, logistics.

4. Phát triển cơ sở hạ tầng

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

Mạng lưới GTVT của tỉnh Khánh Hòa được cấu thành chủ yếu bởi các cao tốc, quốc lộ hướng tâm, đường tỉnh, các trục chính đô thị và các đường địa phương bên cạnh hệ thống giao thông quốc gia quan trọng như đường sắt Bắc - Nam, hệ thống cảng biển, cảng hàng không, tuyến giao thông đường thủy nội địa mang lại ưu thế lớn trong việc phát triển vận tải con người và hàng hoá trên địa bàn tỉnh. Trong những năm gần đây, nhiều công trình giao thông, đặc biệt là các tuyến quốc lộ, các trục giao thông quan trọng, cảng hàng không, cảng biển đã và đang được đầu tư xây dựng, cải tạo góp phần tạo nên sự khang trang, hiện đại cho tỉnh. Tuy nhiên, hệ thống GTVT tỉnh Khánh Hòa còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của trong việc phát triển kinh tế - xã hội thời kỳ hội nhập.

4.1. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

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

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

Khánh Hòa là tỉnh hội tụ khá đầy đủ các yếu tố và nguồn lực để phát triển hệ thống đô thị văn minh và hiện đại. Theo đó, tỉnh mang vị trí địa lý quan trọng, giao lưu thuận lợi với quốc tế, là cửa ngõ ra biển Đông của vùng Tây Nguyên và

các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar thông qua hành lang kinh tế Đông-Tây, góp phần quan trọng trong phát triển kinh tế khu vực miền Trung và Tây Nguyên.

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

- Dự án đường bộ:

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

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

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

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

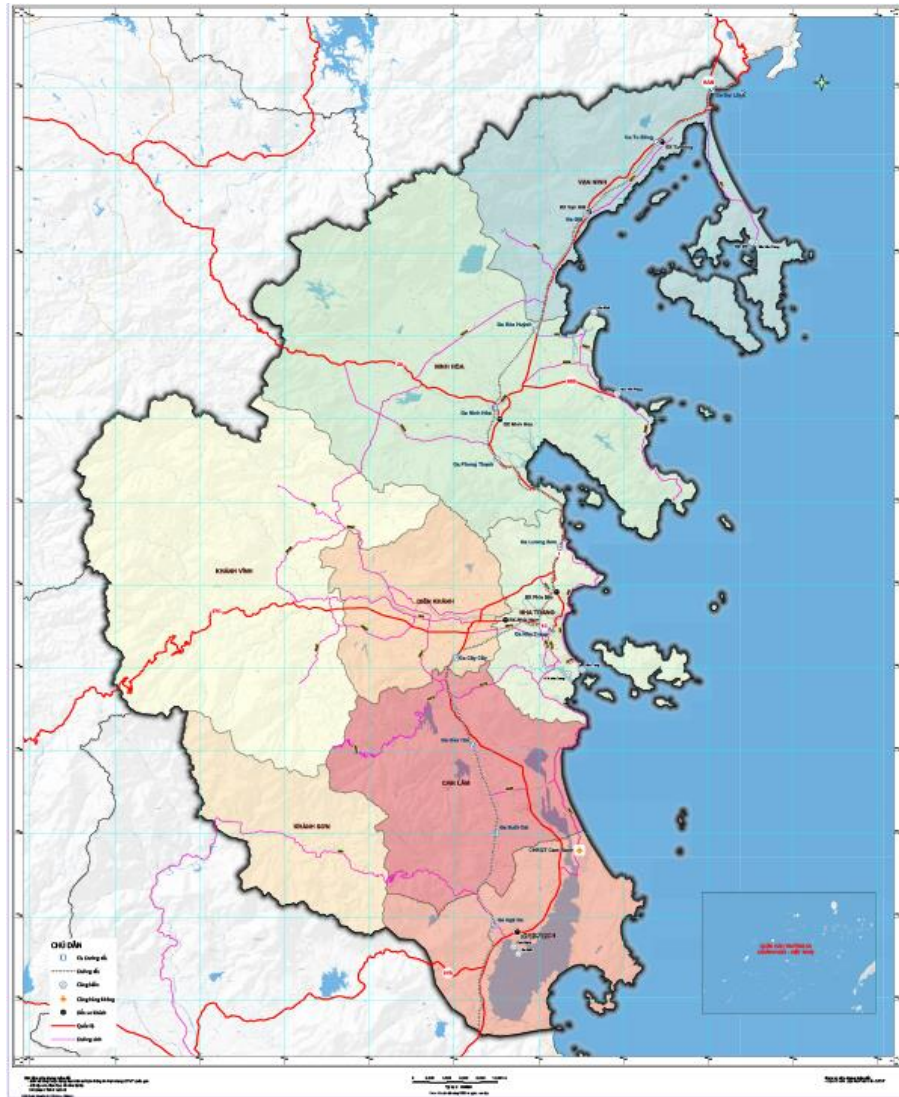
+ Hệ thống đường huyện được nâng cấp, mở rộng kết hợp xây dựng mới đạt quy chuẩn từ đường cấp IV đến cấp III.

- Dự án đường sắt:

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

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

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



Nguồn: Sở Giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa

- Đường hàng không: Đến năm 2025, tiếp tục nâng cấp, hoàn thiện Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh, định hướng đến năm 2030 là phải đáp ứng khả năng tiếp nhận các loại máy bay thân rộng như: A320, A321, B767-300, B777, B747. Theo quy hoạch đến năm 2030, tùy theo nhu cầu thực tế sẽ mở rộng hoặc xây dựng thêm đường băng và nhà ga đạt 3.800 hành khách/giờ cao điểm; mở rộng khu nhà ga hàng hóa đạt công suất 20.000 tấn/năm.

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

4.1.2. 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 Miếu – đoạn Quốc lộ đến Tiểu đoàn 2-E23; Đường gom qua địa bàn thành phố Nha Trang (Km1448+350-Km1451+256, Km1449+422 - Km1450+943); nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Xiển; cầu qua sông Kim Bồng,... Đồng thời với hệ thống đường, cần thiết xây dựng đồng bộ các cầu trên tuyến, công trình đầu mối, bến bãi, giao thông công cộng, đáp ứng nhu cầu vận tải, luân chuyển linh hoạt giữa các loại hình giao thông;

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

4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội

- Nhóm dự án hạ tầng xã hội:

+ Xây dựng thành phố Nha Trang trở thành một trong những trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm giáo dục và nghiên cứu khoa học của cả nước và khu vực, chú trọng bảo tồn kiến trúc, giữ gìn cảnh quan sinh thái đặc thù, xây dựng kết cấu hạ tầng gắn với 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.

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

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

+ Về hạ tầng văn hóa, thể thao và du lịch:

- Đầu tư phát triển các loại hình sản phẩm có lợi thế so sánh như: du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng và hội nghị - hội thảo, tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư tâm huyết, thực sự có năng lực đầu tư vào khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc bán đảo Cam Ranh; về du lịch sinh thái, Nha Trang có các khu du lịch sinh thái như khu dã ngoại Làng Cát Hòn Thơm, khu dã ngoại sinh thái bờ Sông Cái Nha Trang, khu du lịch sinh thái Hồ Ngư Thủy, khu du lịch Làng Tre, khu Rừng Đước,...;

- Tôn tạo, nâng cấp các di tích lịch sử: Tỉnh đang làm rất tốt công tác bảo tồn các di tích lịch sử - văn hoá. Các công trình di tích lịch sử - văn hoá như: Chùa Long Sơn, Chùa Trúc Lâm, Di tích Khải Huyền, Khu tưởng niệm bác sỹ Alexandre Yersin, Lầu Bảo Đại, Nhà thờ Đá, Tháp Bà Ponagar,... đều ở trong tình trạng tốt và là những điểm du lịch hấp dẫn đối với khách thập phương. Thu hút và đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án du lịch, trong đó ưu tiên đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, các cơ sở dịch vụ phục vụ du lịch, các khu vui chơi giải trí và khách sạn chất lượng cao.

5. Công tác quản lý nhà nước tỉnh Khánh Hòa

5.1. Cân đối thu chi ngân sách

Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn (tính tổng của thu nội địa, bao gồm cả thu từ dầu thô, và thu hải quan) của tỉnh Khánh Hòa năm 2020 đạt 13,8 nghìn tỷ đồng, giảm 5,2 nghìn tỷ đồng so với năm 2019. Giai đoạn 2012-2015, tốc độ tăng thu ngân sách của tỉnh đạt bình quân 8,3%/năm; giai đoạn 2016-2020 đạt 0,7%/năm (tính riêng giai đoạn 2016-2019 đạt 9,3%/năm). Từ năm 2018 trở về trước, thu nội địa chiếm khoảng 70% tổng số thu; các năm 2019-2020 tỷ trọng của thu nội địa đã tăng lên mức 82-85%. Về cơ cấu thu theo một số khoản mục

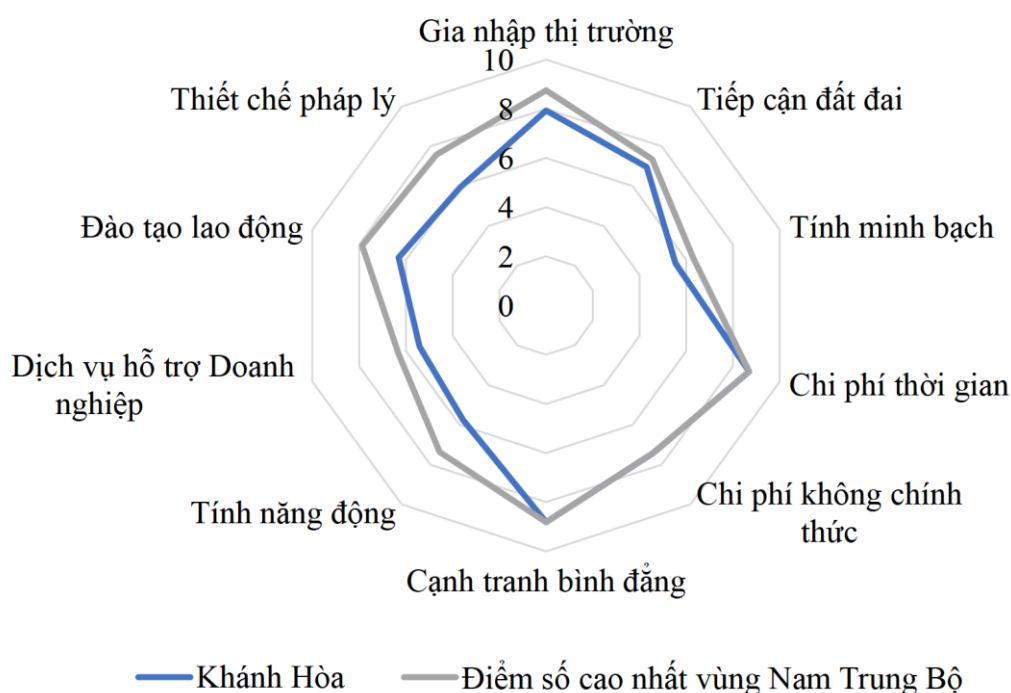
lớn, năm 2020 thu từ sản xuất, kinh doanh đóng góp 50% tổng số thu (năm 2015 là 48%); trong khi đó, tỷ trọng các khoản thu từ nhà, đất chiếm khoảng 9-12% mỗi năm trong giai đoạn 2016-2020. Thu từ thuế thu nhập cá nhân có tốc độ tăng nhanh, đạt 17%/năm giai đoạn 2012-2020 và chiếm 7% tổng thu ngân sách của tỉnh năm 2020.

Về chi ngân sách (tính tổng của chi đầu tư phát triển và chi thường xuyên), tổng chi ngân sách của tỉnh Khánh Hòa năm 2020 là 11.607 tỷ đồng. Tốc độ tăng chi hàng năm trung bình thời kỳ 2012-2020 là 9%/năm; trong đó giai đoạn 2012-2015 là 10,9%/năm, giai đoạn 2016-2020 là 7,6%/năm. Về cơ cấu, chi đầu tư phát triển chiếm 39% chi ngân sách năm 2020, tăng so với mức 35% năm 2015. Tốc độ tăng chi đầu tư phát triển giai đoạn 2016-2020 đạt bình quân 9,8%/năm; trong khi đó tốc độ tăng chi thường xuyên thấp hơn, ở mức 6,3%/năm. Một số khoản mục chi thường xuyên lớn là chi sự nghiệp giáo dục, đào tạo và dạy nghề chiếm 22% tổng chi năm 2020; chi quản lý hành chính chiếm 12%; chi sự nghiệp kinh tế chiếm 10% và sự nghiệp y tế chiếm 6%.

Về chi ngân sách (tính tổng của chi đầu tư phát triển và chi thường xuyên), tổng chi ngân sách của tỉnh Khánh Hòa năm 2020 là 11.607 tỷ đồng. Tốc độ tăng chi hàng năm trung bình thời kỳ 2012-2020 là 9%/năm; trong đó giai đoạn 2012-2015 là 10,9%/năm, giai đoạn 2016-2020 là 7,6%/năm. Về cơ cấu, chi đầu tư phát triển chiếm 39% chi ngân sách năm 2020, tăng so với mức 35% năm 2015. Tốc độ tăng chi đầu tư phát triển giai đoạn 2016-2020 đạt bình quân 9,8%/năm; trong khi đó tốc độ tăng chi thường xuyên thấp hơn, ở mức 6,3%/năm. Một số khoản mục chi thường xuyên lớn là chi sự nghiệp giáo dục, đào tạo và dạy nghề chiếm 22% tổng chi năm 2020; chi quản lý hành chính chiếm 12%; chi sự nghiệp kinh tế chiếm 10% và sự nghiệp y tế chiếm 6%.

5.2. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (chỉ số PCI)

Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của tỉnh Khánh Hòa có sự cải thiện trong thời kỳ 2011-2020, nhất là trong giai đoạn 2016-2020. Năm 2010, điểm số PCI của tỉnh Khánh Hòa là 56,75 điểm, xếp thứ 40/63 tỉnh, thành phố của cả nước và xếp thứ 6/8 các tỉnh, thành phố vùng Nam Trung Bộ.

Biểu đồ 8. Chỉ số thành phần PCI (1-100) – Khánh Hòa

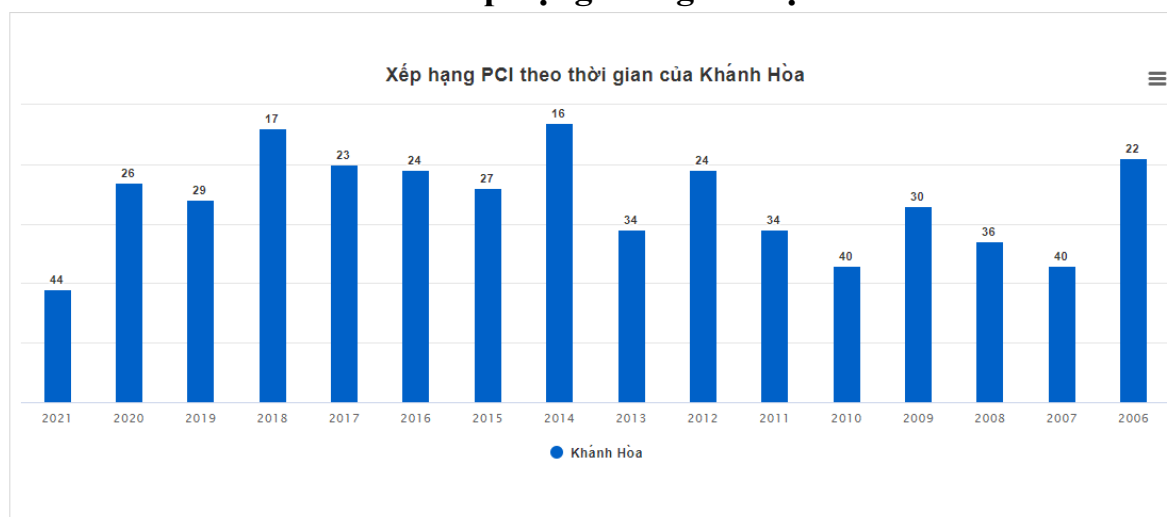
Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Đến năm 2020, điểm số của tỉnh Khánh Hòa đã tăng thêm 7,23 điểm lên 63,98 điểm, tăng 14 bậc trên bảng xếp hạng cả nước (xếp thứ 26/63) và tăng 3 bậc trong vùng (xếp thứ 3/8). Vị trí cao nhất mà tỉnh Khánh Hòa từng nắm giữ là vị trí thứ 16 (năm 2014) và vị trí thứ 17 (năm 2018). Trong cả thời kỳ 2011-2020, tỉnh Khánh Hòa thuộc nhóm có PCI xếp loại “Khá” (theo bảng xếp hạng cả nước) và là tỉnh duy nhất trong vùng không thay đổi nhóm xếp hạng trong suốt 10 năm.

Có thể nói thời gian qua, tỉnh Khánh Hòa đã có những nỗ lực để tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, lành mạnh nhằm thu hút đông đảo doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh tham gia vào quá trình khai thác các lợi thế tại địa phương qua việc cải thiện chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI).

Về các chỉ số thành phần, năm 2020, tỉnh Khánh Hòa đứng đầu vùng Nam Trung Bộ trong các chỉ số về Chi phí thời gian, Chi phí không chính thức và Cạnh tranh bình đẳng. Một chỉ số khác mà tỉnh Khánh Hòa cũng có xếp hạng cao trong vùng là về Tiếp cận đất đai (thứ 3/8). Điểm đặc biệt là cả 4 chỉ số này năm 2015 tỉnh vẫn xếp cuối (và gần cuối) trong vùng thì đến năm 2020 vị trí đã có sự thay đổi hoàn toàn.

Ngược lại, tỉnh cũng có điểm 3 chỉ số thành phần xếp cuối trong vùng là Tính minh bạch, Tính năng động, Thiết chế pháp lý. Bên cạnh đó, Gia nhập thị trường cũng là chỉ số thành phần mà tỉnh xếp gần cuối (thứ 7/8) trong vùng.

Biểu đồ 9. Xếp hạng PCI giai đoạn 2006 - 2020

Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

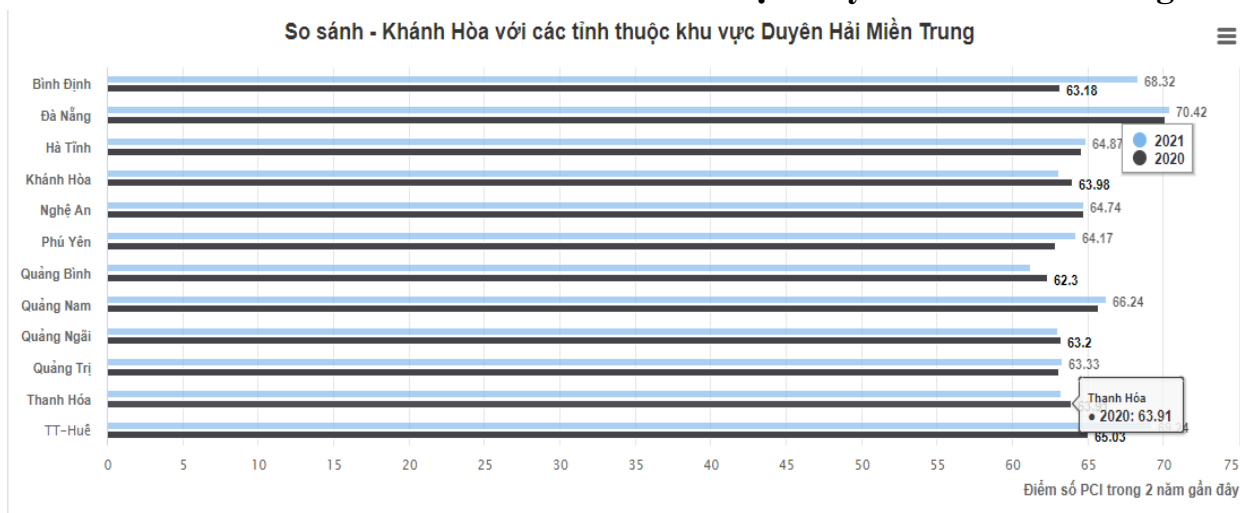
Ngoài ra, chỉ số thành phần về Đào tạo lao động của tỉnh xếp loại khá trong vùng (thứ 4/8) và Dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp xếp thứ 6 trong vùng. Trong đó, chỉ số về Dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp đã bị giảm điểm nhanh trong 2 năm 2019-2020 (năm 2018, tỉnh xếp thứ nhất về chỉ số này trong vùng).

Trong thời gian vừa qua, để không ngừng cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, tỉnh Khánh Hòa đã tích cực thực hiện nhiều giải pháp về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính (TTHC), thực hiện chính quyền điện tử, tăng cường hỗ trợ doanh nghiệp, hoàn thiện công tác thanh tra, kiểm tra liên ngành... Tổng số thủ tục hành chính (3 cấp tỉnh, huyện và xã) là 1.915 thủ tục năm 2018, giảm xuống còn 1.771 năm 2020, toàn bộ đã được tích hợp, công khai trên cơ sở dữ liệu TTHC Cổng dịch vụ công Quốc gia.

Việc ghép liên thông các TTHC có liên hệ chặt chẽ với nhau để giải quyết trên một quy trình, tạo điều kiện cho người dân, tổ chức và doanh nghiệp chỉ nộp hồ sơ một lần để giải quyết đồng thời nhiều yêu cầu công việc được tỉnh đẩy mạnh thực hiện từ năm 2016. Đến năm 2020 đã có gần 50 quy trình TTHC ghép nối liên thông đã được UBND tỉnh phê duyệt, ban hành.

Trung tâm dịch vụ hành chính công trực tuyến tỉnh Khánh Hòa, khai trương và đi vào hoạt động từ cuối tháng 8 năm 2018 là đột phá trong thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông và cung cấp dịch vụ hành chính công trực tuyến của tỉnh.

Biểu đồ 10. Khánh Hòa với các tỉnh khu vực Duyên Hải Miền Trung



Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Sự cải thiện chỉ số PCI của tỉnh trong năm qua được thể hiện qua sự tăng điểm đối với khía cạnh dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, đào tạo lao động, thiết chế pháp lý và chi phí thời gian. Việc tháo gỡ được những điểm nghẽn này sẽ ngày càng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp trên địa bàn.

Tuy nhiên bên cạnh đó, việc tiếp cận đất đai, gia nhập thị trường và tính minh bạch trong quản lý sẽ là những khó khăn đối với doanh nghiệp trong quá trình phát triển cần được tháo gỡ trong thời gian tới.

5.3. Chỉ số Cải cách hành chính

Trong thời gian qua, Khánh Hòa xác định việc xây dựng thành công chính quyền điện tử là khâu đột phá quan trọng trong cải cách hành chính. Khánh Hòa đã và đang tập trung xây dựng chính quyền điện tử, góp phần tăng hiệu quả điều hành của các cơ quan, chính quyền các cấp và công khai, minh bạch hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước.

Năm 2021, kết quả thực hiện cải cách hành chính của tỉnh Khánh Hòa được Bộ Nội vụ công bố đạt 85,11/100,00 2 điểm, tương ứng Chỉ số cải cách hành chính đạt 85,11% (tăng 2,54% so với năm 2020), thấp hơn 1,26% so với chỉ số trung bình chung các tỉnh, thành phố; xếp hạng 48/63 tỉnh, thành phố (vị trí không thay đổi so với năm 2020).

Bảng 9. Chỉ số PAR INDEX năm 2020 của Khánh Hòa so với các tỉnh trong Vùng Duyên hải Nam Trung bộ

Tỉnh, thành phố	Điểm đánh giá	Điểm đánh giá tác động về cải cách thủ tục hành chính			Tổng điểm	xếp hạng quốc gia
		Chỉ số SIPAS	Khảo sát về hiệu quả quản lý điều hành của lãnh đạo tỉnh và doanh nghiệp	Ảnh hưởng đến phát triển kinh tế xã hội		
Đà Nẵng	58,01	8,24	18,31	2,00	86,56	6
Quảng Nam	56,67	8,06	18,73	0,00	83,46	42
Quảng Ngãi	49,95	7,94	15,35	0,00	73,25	63
Bình Định	53,17	8,60	18,20	4,00	83,97	31
Phú Yên	48,39	8,03	16,25	0,75	73,43	62
Khánh Hòa	55,20	8,13	16,99	2,25	82,57	48
Ninh Thuận	47,18	8,52	18,79	3,50	78,00	60
Bình Thuận	54,85	7,63	17,93	1,00	81,40	55

Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

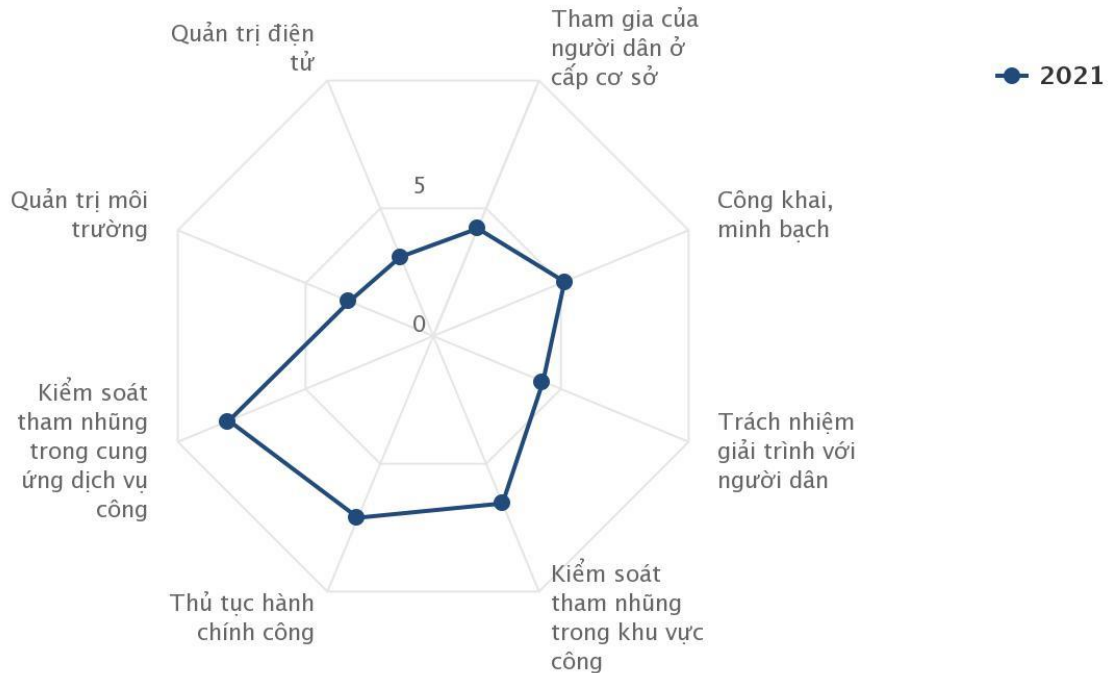
5.4. Chỉ số PaPi

Chỉ số PAPI đánh giá dựa trên 8 tiêu chí gồm: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở; công khai, minh bạch trong việc ra quyết định; trách nhiệm giải trình với người dân; kiểm soát tham nhũng trong khu vực công; thủ tục hành chính công; cung ứng dịch vụ công; quản trị môi trường; quản trị điện tử.

Chỉ số PAPI năm 2021 của tỉnh Khánh Hòa đạt 41,69/80 điểm; so với năm 2020, tăng 2,54 điểm và 22 bậc, 07/08 nội dung tăng điểm. Tuy nhiên, vẫn thấp hơn 0,58 điểm so với mức trung bình các tỉnh, thành phố, xếp hạng 40/60, thuộc nhóm “Đạt điểm trung bình thấp”, 06/08 chỉ số nội dung thấp hơn mức trung bình chung các tỉnh thành, trong đó 04 chỉ số đạt dưới 50% số điểm; 118/118 chỉ tiêu thành phần có kết quả khảo sát khá thấp.

Biểu đồ 11. Xếp hạng chỉ số PAPI của tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2011-2021

Biểu đồ chỉ số thành phần



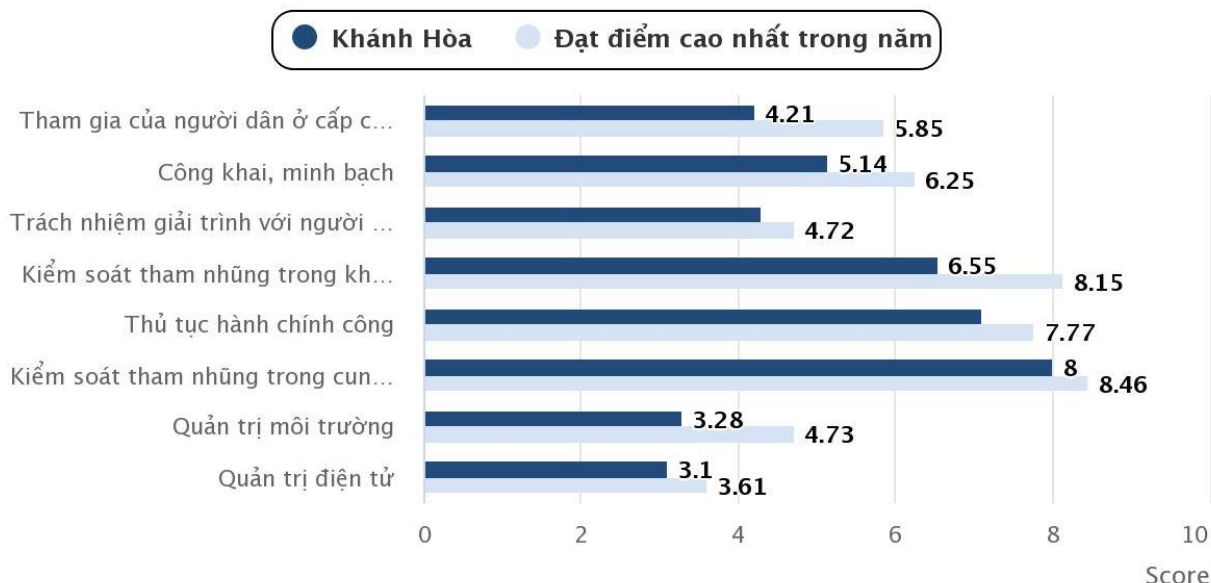
Highcharts.com

Nguồn: Cổng thông tin dịch vụ hành chính công trực tuyến tỉnh Khánh Hòa

Khánh Hòa đạt 41,689 điểm, xếp thứ 40 trong cả nước, tăng 22 bậc so với năm 2020. Trong đó, có 4 chỉ số thành phần tăng điểm, các chỉ số còn lại đều không giảm điểm. Đây là thứ hạng cao nhất mà Khánh Hòa đạt được kể từ năm 2011. Đặc biệt, 2 chỉ số: Cung ứng dịch vụ công và quản trị điện tử nằm trong nhóm có điểm số cao trong cả nước.

Trong 8 chỉ số nội dung, Khánh Hòa có 7 chỉ số tăng điểm so với năm 2020. Đó là: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở; công khai, minh bạch trong việc ra quyết định; kiểm soát tham nhũng trong khu vực công; thủ tục hành chính (TTHC) công; cung ứng dịch vụ công; quản trị môi trường; quản trị điện tử.

Biểu đồ 12. Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh



Nguồn: Công thông tin dịch vụ hành chính công trực tuyến tỉnh Khánh Hòa

Trong 7 chỉ số nội dung trên, có 3 chỉ số thuộc nhóm trung bình cao, 2 trong 3 chỉ số này thuộc nhóm cao nhất. Ở chỉ số nội dung cung ứng dịch vụ công, Khánh Hòa đạt 7,999 điểm, tăng 0,342 điểm so với năm 2020, xếp thứ 14/60, thuộc nhóm đạt điểm cao nhất. Nhiều nội dung thành phần của tỉnh đạt điểm khá cao như: Y tế công lập; giáo dục tiểu học công lập; cơ sở hạ tầng căn bản; an ninh, trật tự tại địa bàn khu dân cư. Chỉ số này đo lường mức độ hiệu quả cung ứng dịch vụ công căn bản cho người dân. Ở chỉ số nội dung quản trị điện tử, Khánh Hòa đạt 3,101 điểm, tăng 0,701 điểm so với năm 2020, xếp thứ 15/60, thuộc nhóm đạt điểm cao nhất, trong đó nội dung tiếp cận và sử dụng Internet tại địa phương đạt điểm cao nhất. Đây là chỉ số đo lường sự tương tác giữa chính quyền với người dân trên không gian mạng Internet...

Chương II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở

1. Số liệu hiện trạng nhà ở

1.1. Số lượng nhà ở

Tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 335.253 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tập trung tại các thành phố lớn như Nha Trang, Cam Ranh.

Bảng 10. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020

Stt	Nội dung	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Số lượng nhà ở toàn tỉnh	căn	326.260	328.625	330.942	333.195	335.253
1	Số lượng nhà ở đô thị	căn	135.531	137.342	139.107	140.906	141.956
2	Số lượng nhà ở nông thôn	căn	190.729	191.283	191.835	192.289	193.397

Từ năm 2016 đến năm 2020, nhà ở toàn tỉnh tăng từ 326.260 căn lên 335.253 căn (tăng 8.993 căn nhà).

1.2. Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở được thể hiện ở sự vững chắc, lâu bền của căn nhà (tuổi thọ của căn nhà) có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, lối sống của từng vùng, địa phương. Chất lượng nhà ở⁽⁴⁾ được phân loại theo độ bền chắc của vật liệu được sử dụng để xây dựng ba thành phần chính của ngôi nhà (cột, mái, tường).

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 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà bán kiên cố: là nhà có 02 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 01 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 03 thành phần (cột, mái, tường) không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

⁴ Theo tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở áp dụng trong Tổng điều tra dân số và nhà ở của Tổng Cục Thống kê.

Bảng 11. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung);	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đã; 3. Gỗ/kim loại;
2	Không bền chắc	4. Gỗ tạp/tre; 5. Khác.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại); 4. Lá/rom rạ/giấy dầu; 5. Khác.	4. Đất/vôi/rom; 5. Phiên/liếp/ván ép; 6. Khác.

Bảng 12. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung); 3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đã; 3. Gỗ/kim loại;
2	Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

Phương pháp phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở áp dụng trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Tại thời điểm này, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ...) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tổ chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ còn chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”.

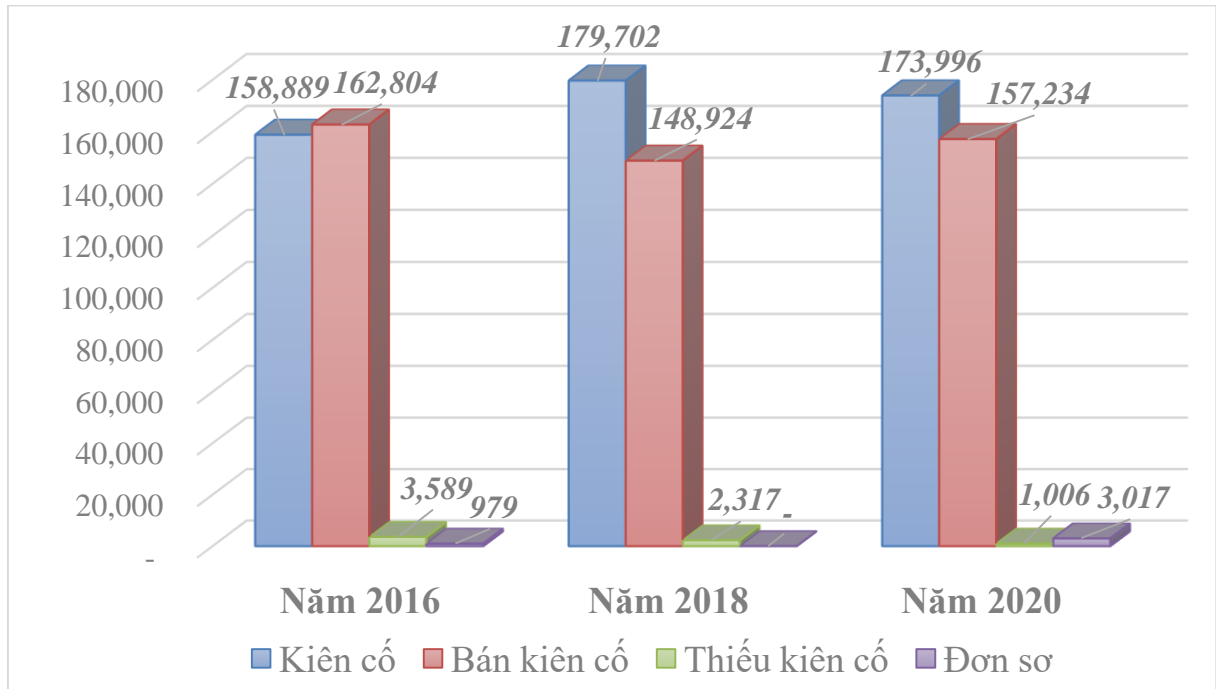
Theo đó, Tổng Điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019, nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm 97,6%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 2,4%. Trong đó nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn, đặc biệt là huyện Khánh Vĩnh và Khánh Sơn – nơi hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn đang từng bước hoàn thiện, dân tộc thiểu số sinh sống nhiều, thu nhập người dân còn hạn chế nên công tác phát triển nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

Qua số liệu thống kê, tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 335.253 căn nhà:

- Nhà kiên cố: 173.996 căn nhà (chiếm 51,9%);
- Nhà bán kiên cố: 157.234 căn nhà (chiếm 46,9%);
- Nhà thiếu kiên cố: 1.006 căn nhà (chiếm 0,3%);
- Nhà đơn sơ: 3.017 căn nhà (chiếm 0,9%).

Biểu đồ 13. Chất lượng nhà ở tỉnh Khánh Hòa năm 2016, 2018 và 2020

Đơn vị tính: Căn nhà

**Bảng 13. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa với một số tỉnh thuộc Duyên hải miền Trung**

Đơn vị tính: %

Stt	Tỉnh	Loại nhà			
		Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
1	Khánh Hòa	51,9	46,9	0,3	0,9
2	Đà Nẵng	54,3	45,7	-	-
3	Quảng Nam	55,8	40,3	3,2	0,6
4	Quảng Ngãi	76,6	21,4	1,6	0,4
5	Bình Định	57,0	43,0	-	-
6	Phú Yên	78,4	20,2	0,5	0,9
7	Ninh Thuận	14,7	83,4	1,4	0,4
8	Bình Thuận	11,7	86,7	0,8	0,9

Nguồn: Theo Niên giám thống kê năm 2020

Theo Niên giám thống kê năm 2020, Khánh Hòa là tỉnh có tỷ lệ số hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố đứng thứ 3/8 của vùng Duyên hải miền Trung, chỉ sau Đà Nẵng (100%) và Bình Định (100%).

1.3. Diện tích nhà ở và diện tích bình quân

Đến năm 2020, tổng diện tích sàn nhà ở tỉnh Khánh Hòa đạt 27.481.522 m² và diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt 22,2 m² sàn/người.

Bảng 14. So sánh biến động một số chỉ tiêu giai đoạn 2016 – 2020

Stt	Thời điểm	Chỉ tiêu		
		Dân số (người)	Tổng diện tích sàn nhà ở (m ²)	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² sàn/người)
1	Năm 2016	1.207.163	24.964.131	20,68
2	Năm 2017	1.216.289	26.089.399	21,45
3	Năm 2018	1.224.485	27.146.832	22,17
4	Năm 2019	1.232.823	27.368.671	22,2
5	Năm 2020	1.240.436	27.481.522	22,2
Biến động		33.273	2.517.391	1,52

Từ năm 2016 đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh tăng 1,52 m² sàn/người. Sự gia tăng này do hai nguyên nhân là do sự gia tăng về tổng diện tích sàn nhà ở và dân số qua các năm.

1.4. Nhà ở khu vực đô thị và Nhà ở khu vực nông thôn

Năm 2020, khu vực đô thị đạt 141.856 căn nhà với 12.239.945 m² sàn nhà ở, diện tích nhà ở bình quân/người đạt 23,32 m²; khu vực nông thôn đạt 193.397 căn nhà với 15.241.577 m² sàn nhà ở, diện tích nhà ở bình quân/người đạt 21,3 m².

Khánh Hòa là địa bàn chiến lược đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, nhất là bảo vệ vững chắc chủ quyền quốc gia trên biển, đảo của đất nước. Nằm trên các trục giao thông quốc gia quan trọng cả về đường sắt, đường bộ, đường thủy và hàng không; gần đường hàng hải quốc tế, có các cảng biển lớn, là một trong những cửa ngõ ra biển của khu vực Nam Trung Bộ và Tây Nguyên; có đường hàng không nối với các trung tâm kinh tế lớn như thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và kết nối với các nước trong khu vực và trên thế giới,... Nhận thức được tầm quan trọng trong những năm qua, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, nhà ở dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhà ở kiên cố và bán kiên cố từng bước chiếm ưu thế, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ có xu hướng giảm và xóa bỏ từng ngày.



Hình 3. Quần thể nhà ở nhìn từ trên cao tại Thành phố Nha Trang

❖ Nhà ở khu vực đô thị:

Tại khu vực thành phố Nha Trang, Cam Ranh: Nhà ở phân bố rải đều, tuy nhiên tập trung nhiều tại khu vực trung tâm, thuận lợi cho kinh doanh, buôn bán. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng, là nhà bê tông cốt thép, nhà liền kề cao trung bình 2 – 3 tầng, diện tích xây dựng trung bình mỗi căn nhà khoảng 80 – 120 m², nhà ở phần lớn bám theo mặt phố để phục vụ các mục đích thương mại - dịch vụ. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ như các dự án khu đô thị mới tại thành phố Nha Trang được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đem đến cho đô thị bộ mặt khang trang và hiện đại.

Tại các đô thị khác trên địa bàn: Nhà ở do người dân tự xây dựng, tầng cao trung bình từ 1 – 2 tầng, diện tích xây dựng mỗi căn nhà từ 70 – 100 m². Nhà ở tại đây chủ yếu phát triển trên các trục giao thông chính từng huyện với kiểu nhà đặc trưng là nhà lô phố kết hợp giữa ở và kinh doanh thương mại, buôn bán nhỏ lẻ. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu khác nhau nên khi xây dựng thường không đồng nhất về kiểu dáng, quy mô.



Hình 4. Nhà ở tại thành phố Cam Ranh

❖ Nhà ở khu vực nông thôn:

Tại khu vực nông thôn, do đặc thù là tỉnh có phần lớn diện tích núi non bao gồm nhiều cộng đồng các dân tộc nên nhà ở có nét đặc trưng riêng. Với người Kinh thì kiến trúc nhà dạng ngang, mái ngói hoặc mái bằng có 3 – 5 gian kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với một số cộng đồng dân tộc, nhà làm bằng gỗ, lợp ngói hoặc tranh, ... mẫu nhà sàn truyền thống kết hợp chuồng trại chăn nuôi ở phía sau hoặc bên dưới. Nhà ở người dân thường sống theo làng bản, bám dọc theo các ven suối, ven đồi hoặc gần khu vực canh tác.



Hình 5. Nhà ở tại huyện Khánh Vĩnh



Hình 6. Nhà ở tại huyện Khánh Sơn

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

2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

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

❖ Nhà ở thương mại

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

+ Khu dân cư, khu đô thị có 69 dự án, tổng diện tích đất 5.934,43 ha, diện tích sàn 18.599.951 m²;

+ Khu biệt thự có 14 dự án, tổng diện tích đất 152,29 ha, diện tích sàn 435.809 m².

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

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thành phố Nha Trang			
- Khu dân cư	1.927,84	6.830.103	38.639,68
- Khu Biệt Thự	152,29	435.809	2.246,17
Thành phố Cam Ranh			
- Khu dân cư	2.946,18	5.933.718	8.914,60
- Khu Biệt Thự	-	61.670	-

Khu vực	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thị xã Ninh Hòa			
- Khu dân cư	724,19	1.277.525	1.083,22
- Khu Biệt Thự	-	-	-
Huyện Cam Lâm			
- Khu dân cư	136,66	1.109.699	4.470,48
- Khu Biệt Thự	-	-	-
Huyện Vạn Ninh			
- Khu dân cư	5,54	155.064	36,00
- Khu Biệt Thự	-	-	-
Huyện Diên Khánh			
- Khu dân cư	190,02	3.293.842	2.262,12
- Khu Biệt thự	-	-	-

Diện tích đất khu dân cư vẫn chiếm đa số 5.930,43 ha chiếm 96,3%, tiếp đến là diện tích đất khu biệt thự 152,29 ha chiếm 2,47%. Kết quả thực hiện giai đoạn 2013-2020: Diện tích sàn xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở biệt thự đạt khoảng 1.638.138 m².

❖ Nhà ở dân tự xây

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Từ năm 2016 đến năm 2020, diện tích nhà ở của người dân xây dựng toàn tỉnh ước tính đạt khoảng 6.000.000 m² sàn.

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.



Hình 7. Nhà ở tại thành phố Nha Trang

2.2. Hiện trạng nhà chung cư

Tính đến thời điểm hiện tại, loại hình chung cư chỉ tập trung tại thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh. Có đến 12 dự án về khu chung cư và trung tâm thương mại với tổng diện tích đất 71,55 ha, diện tích sàn 383.951,1 m².

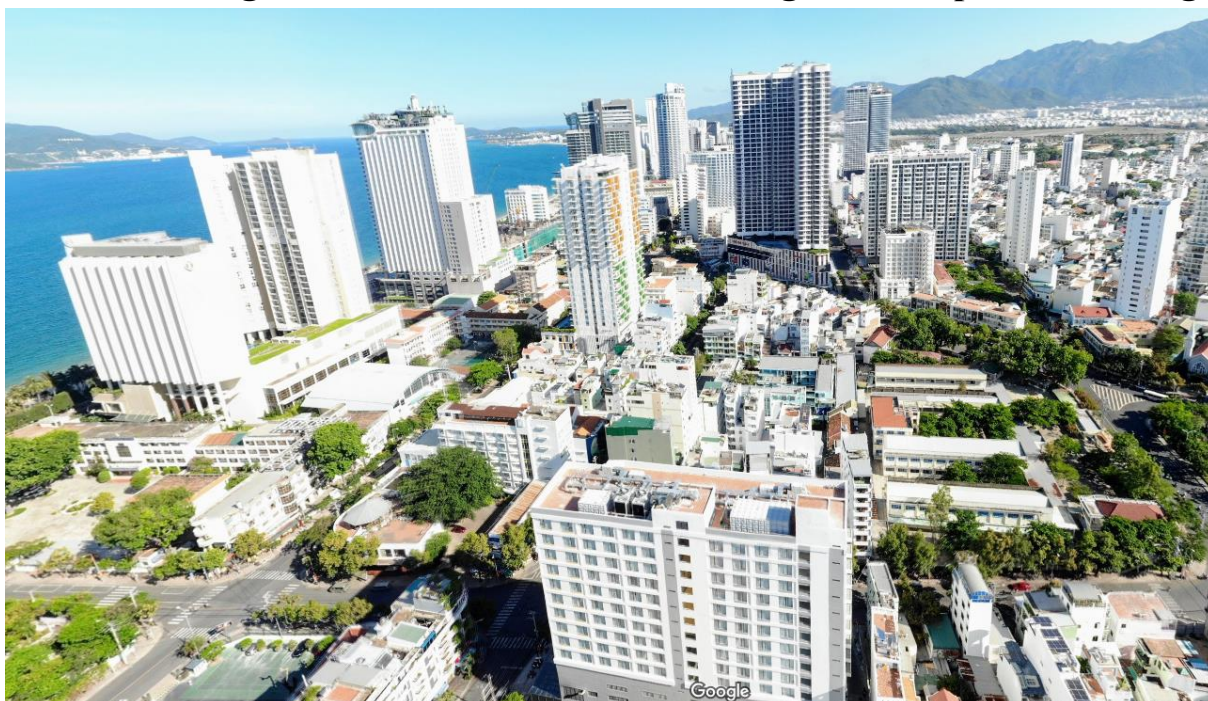
Bảng 16. Tổng hợp số lượng dự án đã phê duyệt theo địa bàn

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

Diện tích đất chung cư và trung tâm thương mại 75,55 ha, chiếm 1,23%. Kết quả thực hiện giai đoạn 2013-2020: Diện tích sàn xây dựng nhà chung cư đạt khoảng 484.419 m².



Hình 8. Chung cư CT7 – KĐT Vĩnh Diễm Trung ở Thành phố Nha Trang



Hình 9. Hiện trạng chung cư ở Thành phố Nha Trang

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

3.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Về thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2 theo quy định tại Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, tỉnh Khánh Hòa đã hoàn thành, phê duyệt hỗ trợ nhà ở cho 851 hộ gia đình có công với cách mạng (hỗ trợ xây mới 215 hộ; hỗ trợ sửa chữa 636 hộ) tại Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 (Đây là chính sách hỗ trợ để cho các hộ xây dựng được

nhà ở mới hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở đã có, đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m² (đối với những hộ độc thân thì có thể xây dựng nhà ở có diện tích sử dụng nhỏ hơn nhưng không thấp hơn 24 m²); đảm bảo “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng).

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

Đơn vị tính: căn nhà

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

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

3.2. Nhà ở cho hộ nghèo, người có thu nhập thấp

Theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 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) với mục tiêu: sau khi được hỗ trợ, các hộ gia đình phải xây dựng được nhà ở mới hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở đang có, đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 24 m² (đối với những hộ độc thân không nơi nương tựa, có thể xây dựng nhà ở có diện tích sử dụng nhỏ hơn nhưng không thấp hơn 18 m²) và “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng); tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên. Nhà ở phải đảm bảo an toàn khi xảy ra bão, tố, lốc.

Theo Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 22/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở cho đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015 trên địa bàn tỉnh đối với 704 hộ.

Theo Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc sửa đổi, bổ sung Đề án hỗ trợ nhà ở cho đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015 trên địa bàn tỉnh đối với 274 hộ.

Theo Công văn số 3239/UBND-XDND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh về việc báo cáo kết quả thực hiện Chương trình nêu trên đến năm 2020 là 201 căn.

3.3. 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. 13 dự án nhà ở xã hội đã triển khai bao gồm:

Bảng 18. Các dự án NOXH đã hoàn thành trong giai đoạn 2013-2021

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 Diêm Trung, thành phố Nha Trang	4.454,1	22.524,2	240/282	156,7
4	Chung cư CT4A	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	3.179,8	7.535,7	110/177	89,4
5	Chung cư CT6A	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	5.800,6	17.132,9	286/286	173,4
6	Chung cư CT5	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	6.735,8	18.004,7	293/293	208,5
7	Chung cư CT2	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	6.753,9	13.665	200/229	218,2
8	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (mới hoàn thành block CT1)	Lô đất NOXH – 01 Khu đô thị mới Phước Long	10.790	18.806	223/664	156,7

9	Nhà ở xã hội Bình Phú giai đoạn 2	Đường Nguyễn 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
11	Chung cư xã hội NOXH SSH07	KĐT mới Lê Hong Phong I	5.346,4	40.817,2	404/487	793,7
12	Chung cư xã hội NOXH SSH08	KĐT mới Lê Hong Phong I	4.196,0	31.652,4	283/346	
13	Chung cư xã hội NOXH SSH09	KĐT mới Lê Hong Phong I	2.458,0	14.141,0	189/239	

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa

Tổng kết giai đoạn 2013 – 2020 nhà ở cho người thu nhập thấp đạt 239.835,0 m² sàn, trong đó:

- Giai đoạn 2013-2015: hoàn thành 21.452 m² sàn;
- Giai đoạn 2016 – 2017: hoàn thành 78.862,2 m² sàn;
- Giai đoạn 2018 – 2019: hoàn thành 47.038,0 m² sàn;
- Năm 2020: hoàn thành 92.483,8 m² 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 – 2021: 3.678 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 2021 có 13 dự án đưa vào sử dụng với khoảng 3.678 căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

Bảng 19. Các dự án NOXH 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	KĐT VCN Phước Long II	7.800,6	38.527,03	331/382	531

	VCN Phước Long II					
2	Chung cư XH2 - KĐT VCN Phước Long II	KĐT VCN Phước Long II	2.800,0	21.194,28	171/211	
3	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (các block còn lại)	Lô đất NOXH – 01 Khu đô thị mới Phước Long	10.790,0	38.455,0	441/664	244,3
4	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long	Lô đất NOXH – 02 Khu đô thị mới Phước Long	3.715,0	23.865,0	210/260	232,0
5	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh	22.171,0	12.353,0	194/223	145,0
6	Nhà ở xã hội CC3	Khu 3 – Khu đô thị Mỹ Gia	13.562,4	107.716,1	1006/1.215	1.038,0
7	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
8	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	-	-	-	-	-
9	Nhà ở xã hội Hưng Phú II	-	-	-	-	-

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.

3.4. Nhà ở cho công nhân

Tính đến nay, trên địa bàn tỉnh có hai Khu công nghiệp (KCN) đang đi vào hoạt động (KCN Suối Dầu, KCN Ninh Thủy) với tổng diện tích là 292 ha; tổng số lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong KCN là 12.071 lao động.

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. 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. Quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở cho công nhân và các thiết chế Công đoàn tại các Khu công nghiệp chưa được triển khai.

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

3.5. Nhà ở cho sinh viên

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2020, có 21.600 sinh viên hiện đang theo học tại 7 trường đại học, cao đẳng và trung cấp trên địa bàn tỉnh tổng số phòng ký túc xá (KTX) hiện có là 961 phòng với tổng diện tích 66.557 m² sàn. Diện tích sàn bình quân một sinh viên đạt 6 m² 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 m² sàn/người.

Trên địa bàn tỉnh, dự án nhà ở cho sinh viên, học sinh tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề tập trung chủ yếu ở các địa phương: Thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và huyện Vạn Ninh. Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2016 – 2020 đạt khoảng 9.166,75 m² sàn.

3.6. Nhà ở công vụ

Năm 2010 tỉnh Khánh Hòa đã xây 13 căn với 1.292 m² sàn nhà ở công vụ cho giáo viên do các trường THPT trực thuộc Sở quản lý sử dụng. Trong đó, 810

m² sàn đang sử dụng và 482,2 m² sàn chuẩn bị đưa vào sử dụng. Tập trung ở các huyện: Vĩnh Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và thị xã Ninh Hòa.

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 5.

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 m², tổng số nhà ở công vụ đã bố trí cho thuê là 81 căn, đáp ứng cho 80 cá nhân và đơn vị sử dụng.

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

Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2013-2020 đạt khoảng 3.219,01 m² sàn.

3.7. Nhà ở tái định cư

Tính đến thời điểm hiện tại, 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.

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.

Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2016-2020 đạt khoảng 23.039 m² sàn.

Bảng 20. 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

⁵ Theo Văn bản số 220/SXD-QLN ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

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 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

3.8. Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội khác

❖ 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 Hòa tính đến năm 2019 trên địa bàn tỉnh có 21.909 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

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

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

Qua quá trình khảo sát cho thấy, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi phần lớn đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 35 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, đa số nhóm đối tượng này phần lớn thu nhập chưa đủ tiền tiết kiệm mua nhà, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm

hiều thể 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.

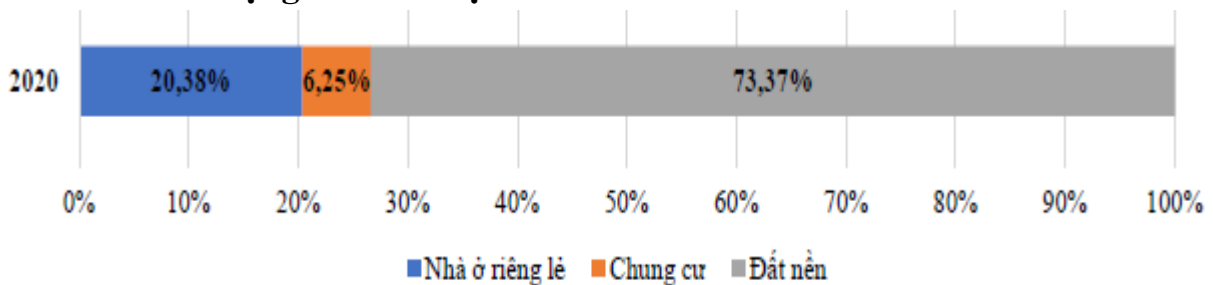
Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2013-2020 đạt khoảng 17.901 m² sàn.

4. Thực trạng thị trường bất động sản nhà ở

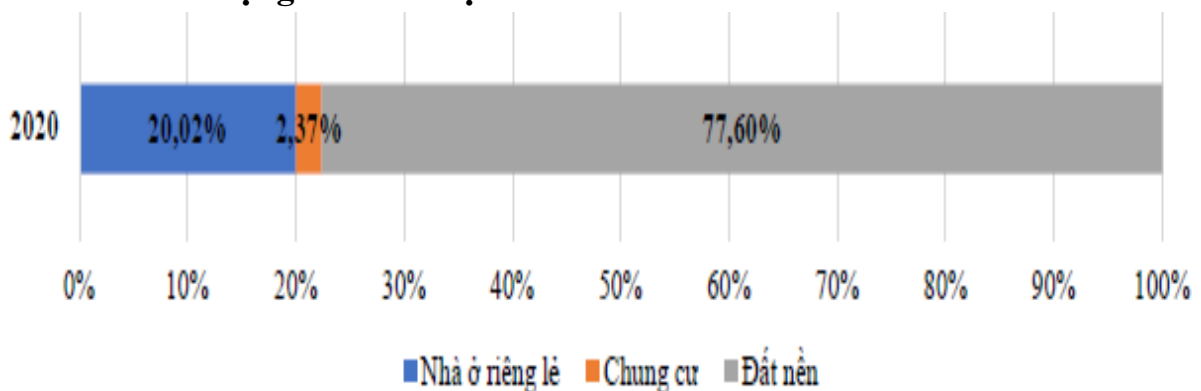
Trong năm 2020, thị trường bất động sản tại tỉnh Khánh Hòa có thể xem là khá ảm đạm so với các năm trước, một phần là do tính chất pháp lý của nhiều dự án trên địa bàn tỉnh không rõ ràng, có nhiều sai phạm và ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, điều này đã làm cho lượng giao dịch lẫn giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản trên khu vực chững lại và giảm đi đáng kể.

Tỷ trọng lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh chiếm phần lớn là loại hình đất nền, kế tiếp là loại hình nhà ở riêng lẻ và sau cùng là chung cư. Văn phòng cho thuê cũng có phát sinh giao dịch, tuy nhiên tỷ trọng rất nhỏ, hầu như không đáng kể. Trong khi đó, Condotel – do tính chất pháp lý quy định cho loại hình này còn chông chéo, chưa rõ ràng nên còn khá hạn chế trong quá trình giao dịch.

Biểu đồ. Tỷ trọng lượng giao dịch tính theo số lượng của một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020



Biểu đồ. Tỷ trọng lượng giao dịch tính theo diện tích của một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020



Năm 2020, lượng giao dịch bất động sản tính theo số lượng giao dịch thì loại hình đất nền chiếm 73,37%, nhà ở riêng lẻ chiếm 20,38% và chung cư chiếm 6,25%; đối với lượng giao dịch bất động sản tính theo diện tích thì loại hình đất nền chiếm 77,6%, nhà ở riêng lẻ chiếm 20,02% và chung cư chiếm 2,37%.

Bảng 21. Tỷ trọng giá trị giao dịch của các khu vực trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020

Khu vực	Năm 2020
Thành phố Nha Trang	90,76%
Thành phố Cam Ranh	1,8%
Thị xã Ninh Hòa	1,18%
Huyện Cam Lâm	2,36%
Huyện Diên Khánh	2,21%
Huyện Vạn Ninh	1,69%
Huyện Khánh Sơn	0%
Huyện Khánh Vĩnh	0%
Huyện Trường Sa	0%

Khu vực có tổng giá trị giao dịch chiếm tỷ trọng lớn nhất là thành phố Nha Trang, nơi có hoạt động về lĩnh vực bất động sản sôi nổi nhất trên địa bàn tỉnh. Tiếp đến là huyện Cam Lâm và Diên Khánh.

Theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 18/02/2020 về việc ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, giá đất ở của thành phố Nha Trang có sự chênh lệch giữa các vùng còn lại. Giá đất cao nhất là tại thành phố Nha Trang khoảng 27 triệu đồng/m², tập trung tại các trục đường lớn, gần trung tâm thương mại và các tiện ích của thành phố. Giá đất thấp nhất tại khu vực đô thị là thị trấn Tô Hạp thuộc huyện Khánh Sơn 78 nghìn đồng/m². Giá đất cao nhất tại khu vực nông thôn khoảng 2,4 triệu đồng/m² tập trung ở ven trục giao thông chính. Theo đó, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 24/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa làm cơ sở thực hiện cho năm 2021.

5. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở

5.1. Kết quả chung đạt được

Năm 2020 được xem là một bước ngoặt, một sự khởi đầu đầy khó khăn cho tình hình phát triển kinh tế - xã hội của cả nước Việt Nam nói chung và tỉnh Khánh Hòa nói riêng, bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 hoành hành. Song, lãnh đạo của tỉnh đã có những chỉ đạo đúng đắn, quan tâm và theo sát an sinh đời sống nhân dân, đặc biệt là về nhà ở nên lĩnh vực này cũng đạt được một số kết quả như sau:

❖ Nhà ở thương mại

Theo Kế hoạch phát triển nhà ở đô thị năm 2020: Tổng diện tích sàn dự kiến đạt khoảng 200.000 m² sàn; diện tích đất hoàn thành kỹ thuật đạt khoảng 120 ha;

Kết quả thực hiện: Diện tích sàn đạt 106.215,48 m² sàn, đạt 53,10%; diện tích đất đạt 1,86 ha, đạt 1,55%. Cụ thể như sau:

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Quy mô	Diện tích sàn (m ²)	Số căn
1	Dự án nhà ở Gold Coast	Phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang	7.388,00	52.873,00	920
2	Dự án nhà ở VCN Phước Long II	Thành phố Nha Trang	11.257,60	53.342,48	502

Diện tích sàn nhà ở thương mại không đạt so với kế hoạch đề ra. Do tình hình kinh tế khó khăn trong thời gian qua khiến các chủ đầu tư chưa huy động được nguồn vốn để thực hiện dự án, dẫn đến việc chậm trễ tiến độ; bộ máy quản lý, điều hành của một số chủ dự án thiếu bám sát tình hình thực tế và các quy định của Nhà nước, tinh thần trách nhiệm chưa cao trong giải quyết các vấn đề thắc mắc, gây mất lòng tin của khách hàng vào dự án.

❖ Nhà ở xã hội

- Nhà ở xã hội cho đối tượng chính sách, thu nhập thấp

- Chỉ tiêu Kế hoạch năm 2020 đề ra nhà ở cho các đối tượng chính sách, thu nhập thấp đạt khoảng 60.000 m² sàn. Theo đó có 28 dự án, trong đó tập trung triển khai 10 dự án cho năm 2020.

- Kết quả thực hiện: Có 1 dự án hoàn thành theo kế hoạch gồm dự án nhà ở xã hội tại lô CTXH01 và CTXH02 thuộc dự án Khu đô thị VCN Phước Long với 91 căn tương đương với diện tích sàn 6.379,2 m² sàn. Có 1/10 dự án đã hoàn thành theo kế hoạch (Nhà ở xã hội tại dự án nhà ở VCN Phước Long II), đạt tỷ lệ 10%; có 5 dự án nhà ở xã hội đang triển khai xây dựng gồm nhà ở xã hội PH (đang hoàn thiện), nhà ở xã hội Khu đô thị mới Phước Long (đang triển khai xây dựng chung cư CT2, CT3), chung cư Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải (đang bị chậm tiến độ), khu nhà ở xã hội Cam Ranh, dự án nhà ở xã hội tại các lô SSH-07, SSH-08, SSH-09 Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I (đang xây dựng). Các dự án còn lại thuộc kế hoạch 2020 chưa thể triển khai thực hiện.

- Nhà ở cho sinh viên, học sinh

- Theo Kế hoạch năm 2020, nhà ở sinh viên có 14 dự án, trong đó tập trung triển khai vào dự án KTX trường Cao đẳng nghề Nha Trang.

- Kết quả thực hiện: Năm 2020, có 0/14 dự án KTX đã hoàn thành. Ngoài ra, có KTX trường cao đẳng nghề Nha Trang đang được triển khai xây dựng (đang thi công), KTX trường Trung cấp nghề dân tộc nội trú cũng đang được triển khai xây dựng (đang thi công), thuộc dự án nâng cấp mở rộng cơ sở vật chất trường Trung cấp nghề dân tộc nội trú Khánh Sơn. Các dự án còn lại thuộc kế hoạch năm 2020 chưa được triển khai.

- Nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

- Theo Kế hoạch năm 2020, nhà ở công nhân có 7 dự án.

- Kết quả thực hiện: Trong giai đoạn này, chưa có dự án nhà ở công nhân nào được đầu tư xây dựng. Hầu hết, các dự án đều tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để thu hút các doanh nghiệp thuê đất đầu tư sản xuất nên không có điều kiện đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở cho công nhân. Hầu hết, công nhân ra ngoài thuê nhà dân hoặc phòng trọ có giá cả phù hợp, thuận tiện đi lại. Hiện trạng này giúp giải quyết nhu cầu nhà ở cho công nhân trong thời gian kêu gọi các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân theo quy hoạch. Ngoài ra, một số bộ phận công nhân là người địa phương, đi làm có xe đưa, đón, nên nhu cầu chỗ ở gần khu công nghiệp, cụm công nghiệp không lớn và không bức xúc.

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

Giai đoạn 2016-2020, chưa có thêm diện tích nhà ở dành cho nhóm đối tượng Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức do chưa có dự án hoàn thành đầu tư xây dựng.

- Nhà ở cho người có công với cách mạng

Năm 2020, hỗ trợ nhà ở cho 462 hộ thuộc diện người có công với cách mạng, trong đó sửa chữa 88 hộ và xây mới 299 hộ.

- Nhà ở cho hộ nghèo và hộ cận nghèo

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. Kết quả thực hiện trong giai đoạn 2016 – 2020 đạt khoảng 218.384 m² sàn. Riêng năm 2020, đã có 28 hộ nghèo thuộc chính sách người có công với cách mạng được hỗ trợ về nhà ở với kinh phí là 660 triệu đồng. Cũng nhờ vào sự quan tâm, vận động mạnh thường quân của UBND tỉnh, có thêm 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 22. 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

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ nghèo (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số hộ cận nghèo (hộ)	Tỷ lệ (%)
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

5.2. Một số tồn tại

- Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Khánh Hòa 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.

5.3. Bài học kinh nghiệm

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

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

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

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

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

1.1.1. Thành phố Nha Trang

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2020, thành phố Nha Trang có tổng diện tích đất tự nhiên là 254,2km², với 27 đơn vị hành chính cơ sở: 19 phường và 8 xã.

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

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

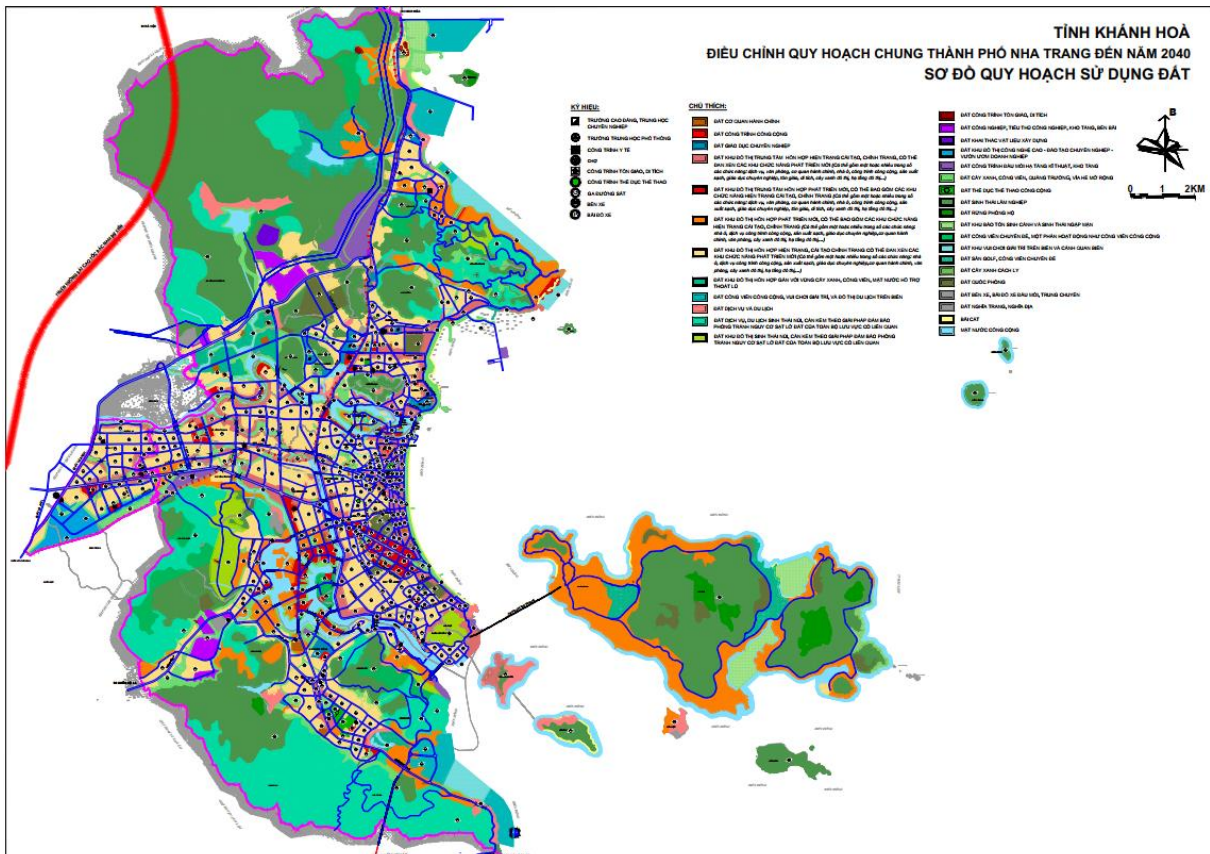
Vị trí của thành phố Nha Trang, nơi có lợi thế phát triển kinh tế biển:

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

Thành phố Nha Trang đã tiến hành triển khai lập quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2040. Thành phố Nha Trang tiếp tục là đô thị loại I, trong đó tập trung đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại những phường nội thị và các xã dự kiến nâng cấp thành phường nhằm hoàn thiện các tiêu chí về cơ sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan. Theo đó, từ nay đến năm 2025, định hướng thành phố Nha Trang sẽ tập trung ưu tiên phát triển các khu vực như: Sân bay Nha Trang cũ, Nam Sông Cái, Tây Lê Hồng Phong, Phước Long - Vĩnh Trường - Vĩnh Nguyên, Tây Nha Trang (Vĩnh Trung - Vĩnh Thạnh và một phần Vĩnh Hiệp). Đến năm 2030 sẽ hoàn thiện không gian phát triển đô thị tại các

xã, phường và bổ sung các dự án phát triển đô thị tại các khu vực có thể chuyển đổi chức năng sử dụng đất hoặc các khu vực đô thị hóa...

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



Nguồn: Tổng hợp

Hình 10. Bản đồ quy hoạch chung thành phố Nha Trang

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

Du lịch các đảo trên vịnh Nha Trang là thế mạnh cốt lõi của du lịch Khánh 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 đất trung tâm đô thị du lịch (được chuyển đổi từ đất mặt nước khoảng 5,50 ha và từ đất núi chưa sử dụng khoảng 1.113,02 ha) và 46,50 ha đã được xác định là đất dịch vụ du lịch trong 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 lán 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 m²/người, lựa chọn đưa vào nội dung quy định của đồ án là chỉ tiêu bình quân đất đơn vị ở khoảng 95-100 m²/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 Đàm), chiếm khoảng 25% tổng diện tích đất ĐVO+TM (khoảng 407,76 ha).

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

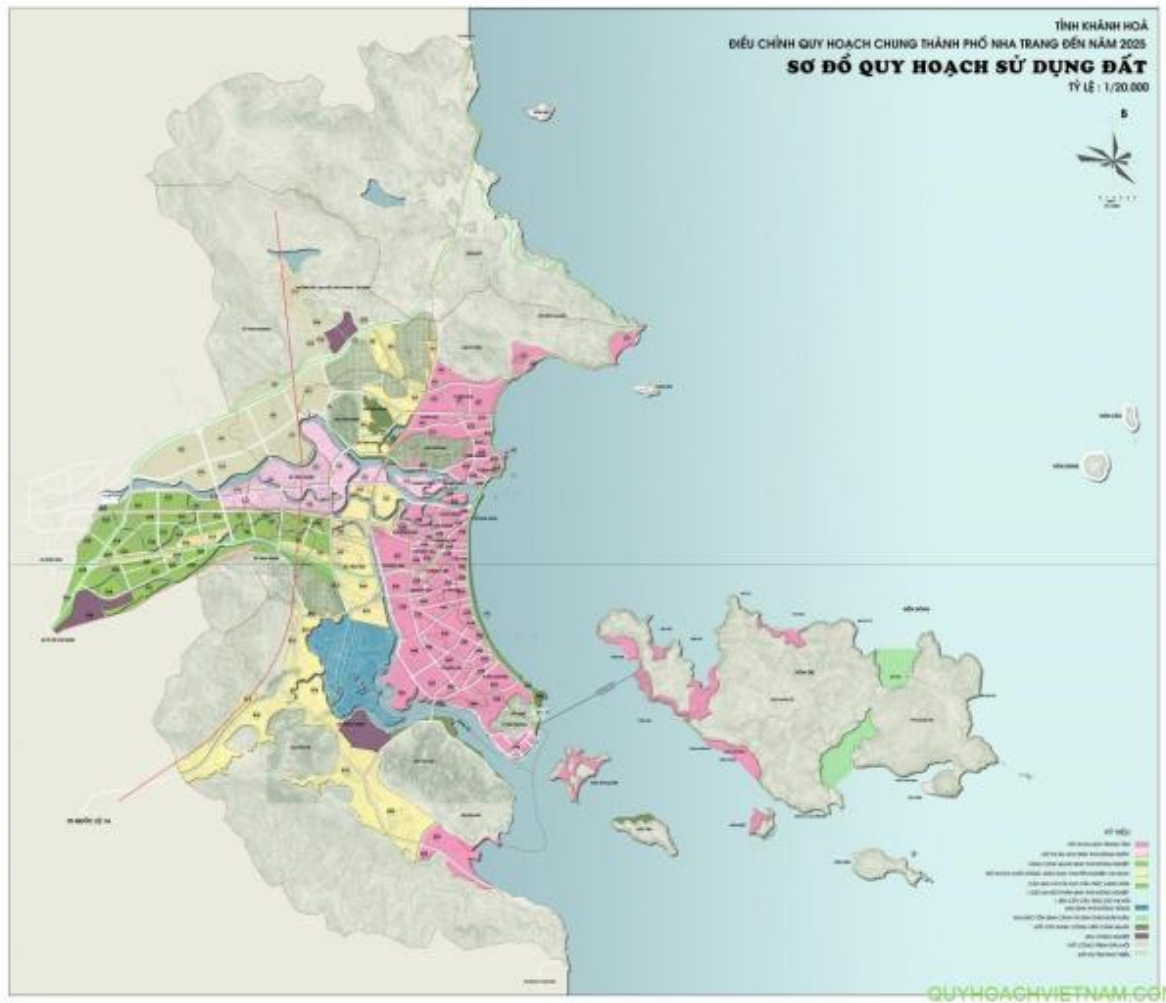
Bản đồ quy hoạch Nha Trang hiện có nhiều chỉnh đổi mới. Kế hoạch sử dụng đất cuối kỳ 2016-2020 tại khu vực tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 09/5/2018 cụ thể như sau:

- 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 11. 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:

- Khu trung tâm đô thị, khu hành chính của thành phố duy trì như hiện nay (các phường hiện hữu): Phước Tân, Phước Hải, Phước Hòa, Phước Tiến, Tân Lập, Phước Tiến....

- 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 dân cư phía Nam Sông Kim Bồng; Khu dân cư Phía Tây đường 2/4 (phường Vĩnh Hải – phường Vĩnh Phước); Khu dân cư Phường Vĩnh Hải; Khu dân cư thôn Lương Hòa, xã Vĩnh Lương; Khu dân cư xã Vĩnh Lương; Khu Tây Nam Hòn Nghê, Khu vực Hòn Nghê...

- Khu vực Tây Nha Trang (mở rộng), 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 vực dọc đường Tỉnh lộ 3.

- 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 cũng như phục vụ du khách, Khu vực Cảng Nha Trang và vùng phụ cận...

- 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.

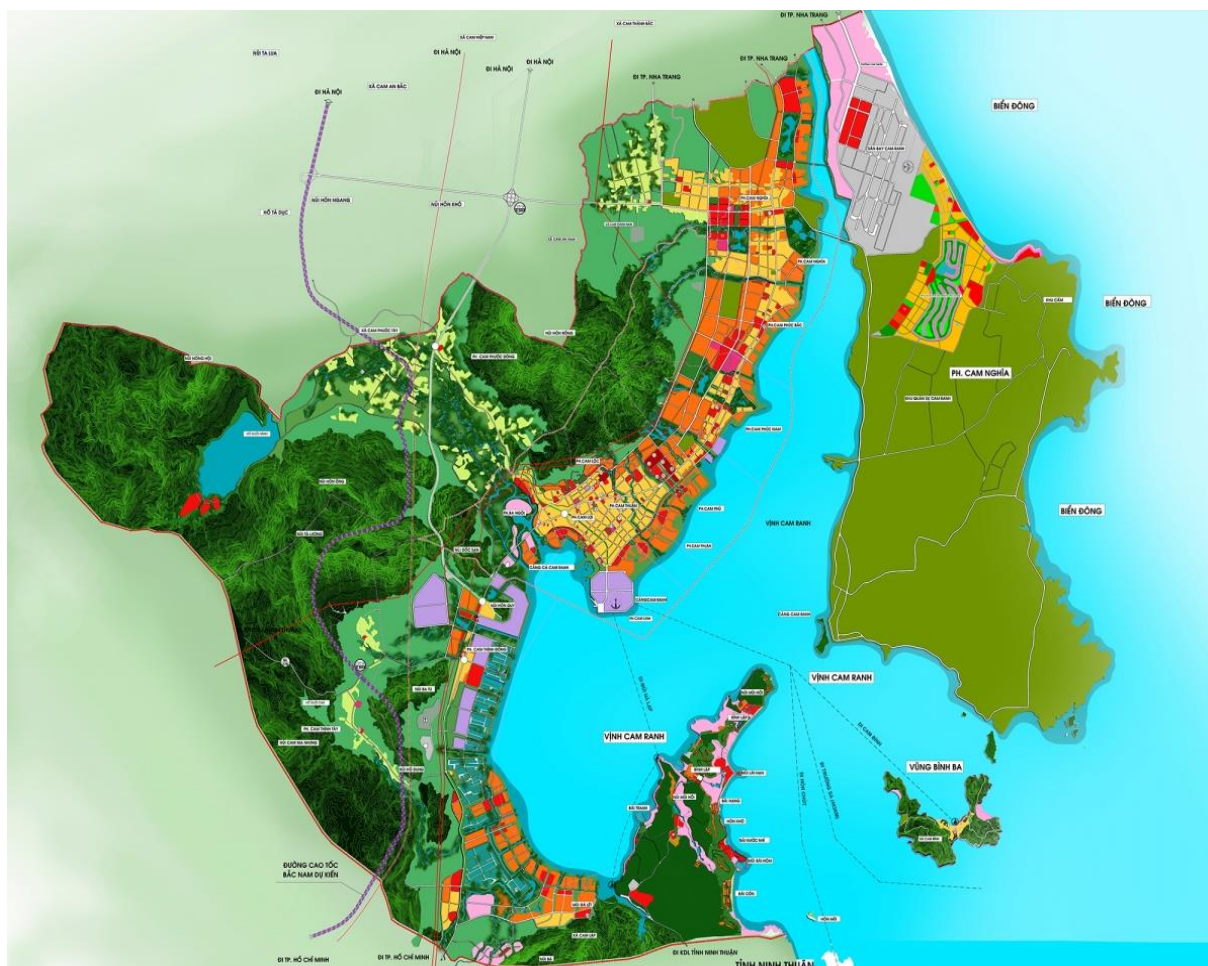
Các khu vực phát triển các resort cao cấp và các dịch vụ du lịch khép kín: phía Bắc đảo Hòn Tre - từ khu vực phía Tây đảo đến phía Tây đầm Tre.

1.1.2. Thành phố Cam Ranh

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

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.

(6) 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 12. Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian thành phố Cam Ranh năm 2035

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 phân đầu đến năm 2025 của thành phố Cam Ranh gồm: diện tích sàn nhà ở đô thị bình quân 32 m² 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⁽⁷⁾.

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

(7) Chương trình phát triển đô thị TP Cam Ranh đến năm 2020 định hướng đến năm 2030

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

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

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

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

1.1.3. Thị xã Ninh Hòa

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

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

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

Số liệu điều tra dân số đến ngày 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 m² sàn/người, 1% số hộ có nhà ở đơn sơ, 540 hộ có nhà ở dưới 6 m² 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.

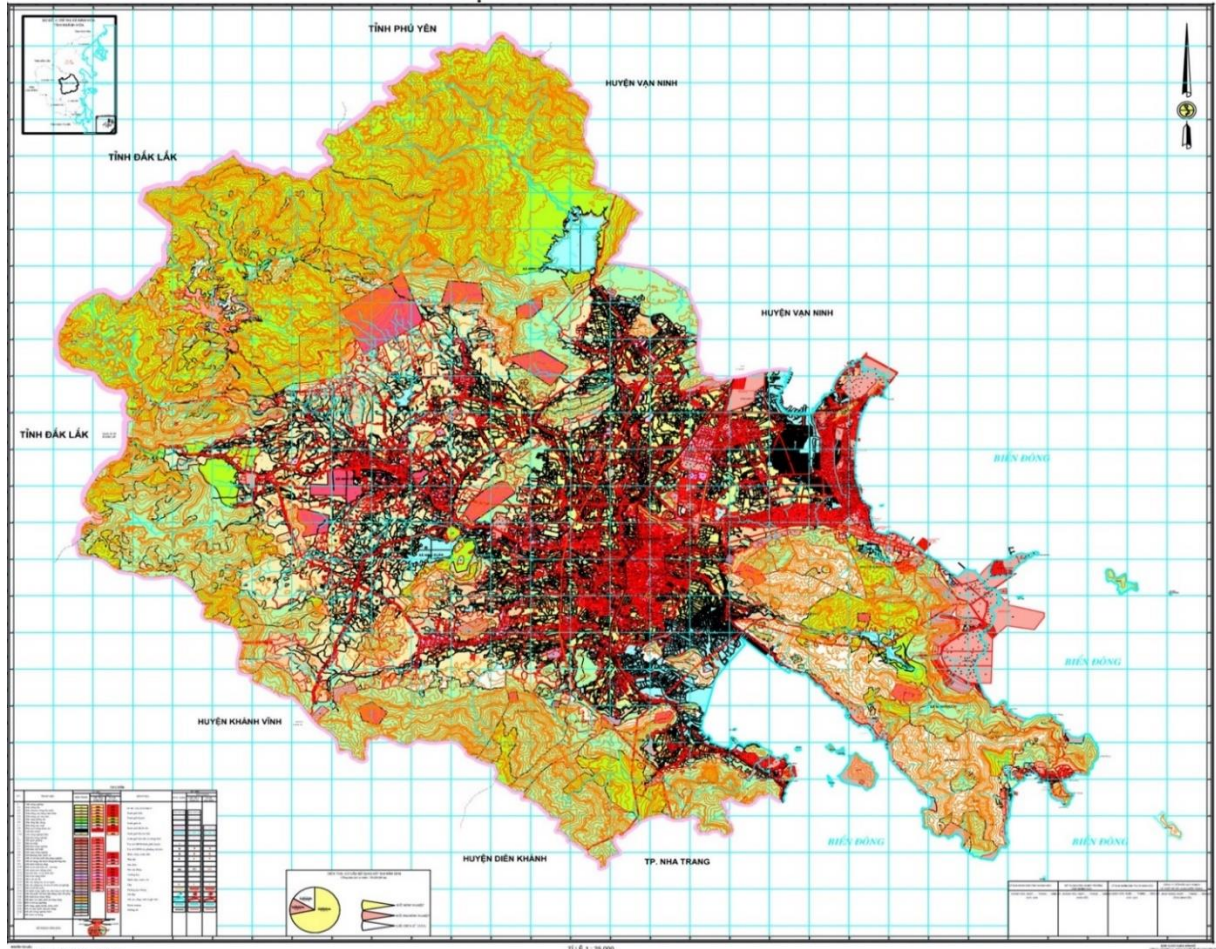
Đến cuối năm 2020, thị xã Ninh Hòa còn 792 hộ nghèo theo chuẩn đa chiều, chiếm tỷ lệ 1,26% hộ trên địa bàn thị xã.

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 Thủy đã được Chính phủ cho chủ trương đầu tư với quy mô khoảng 206,4 ha với tổng vốn đầu tư khoảng 250 tỷ đồng, đặc biệt nhà máy đóng tàu Hyundai Vinashin với khoảng hơn 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.

BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2020
THỊ XÃ NINH HOÀ - TỈNH KHÁNH HOÀ



Nguồn: Tổng hợp

Hình 13. 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).
- Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;
- Các khu vực dịch vụ du lịch và đô thị du lịch sinh thái biển: Khu đô thị du lịch tại khu vực Tuần Lễ - Hòn Ngang – Mũi Đá Sơn.

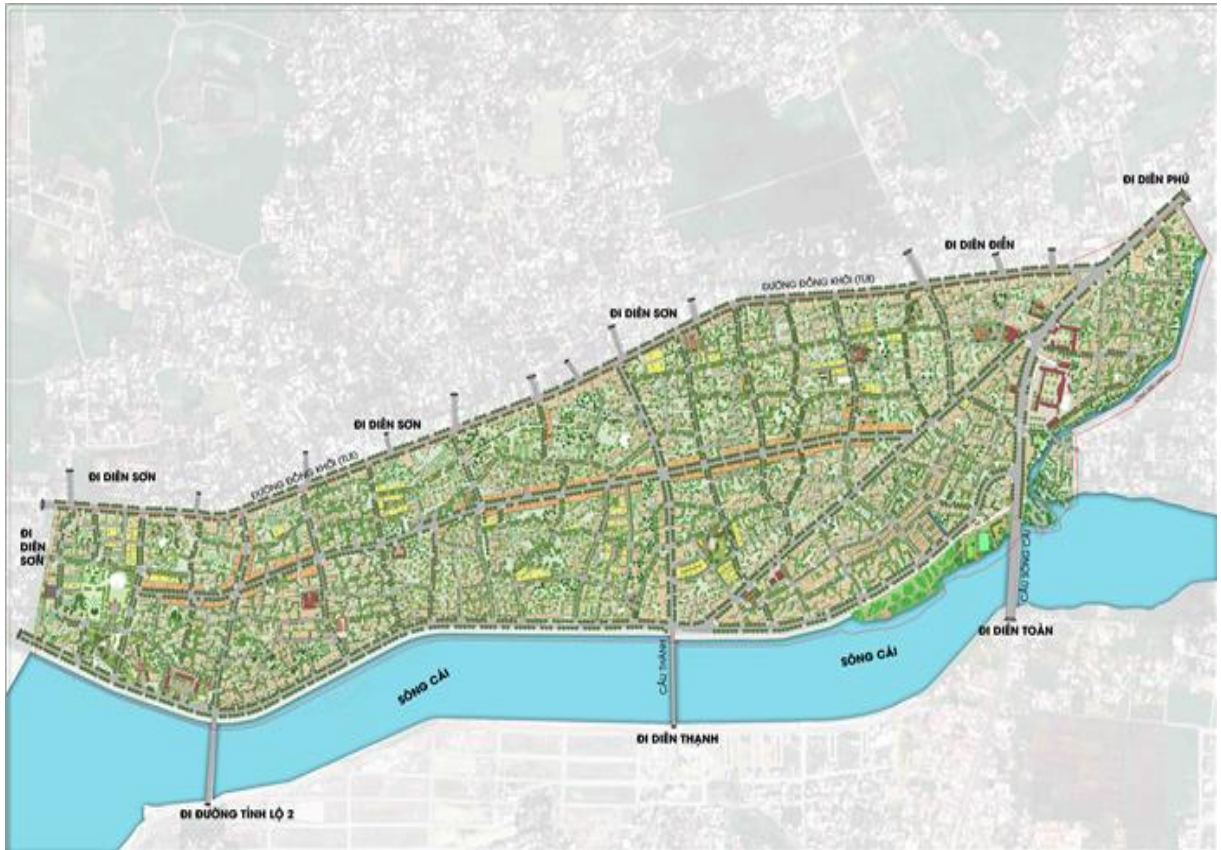
1.1.4. Huyện Diên Khánh

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

Tổng diện tích tự nhiên khoảng 337,55 km². 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 14. Bản đồ kiến trúc cảnh quan Đề án Quy hoạch chi tiết 1/500
(khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh)**

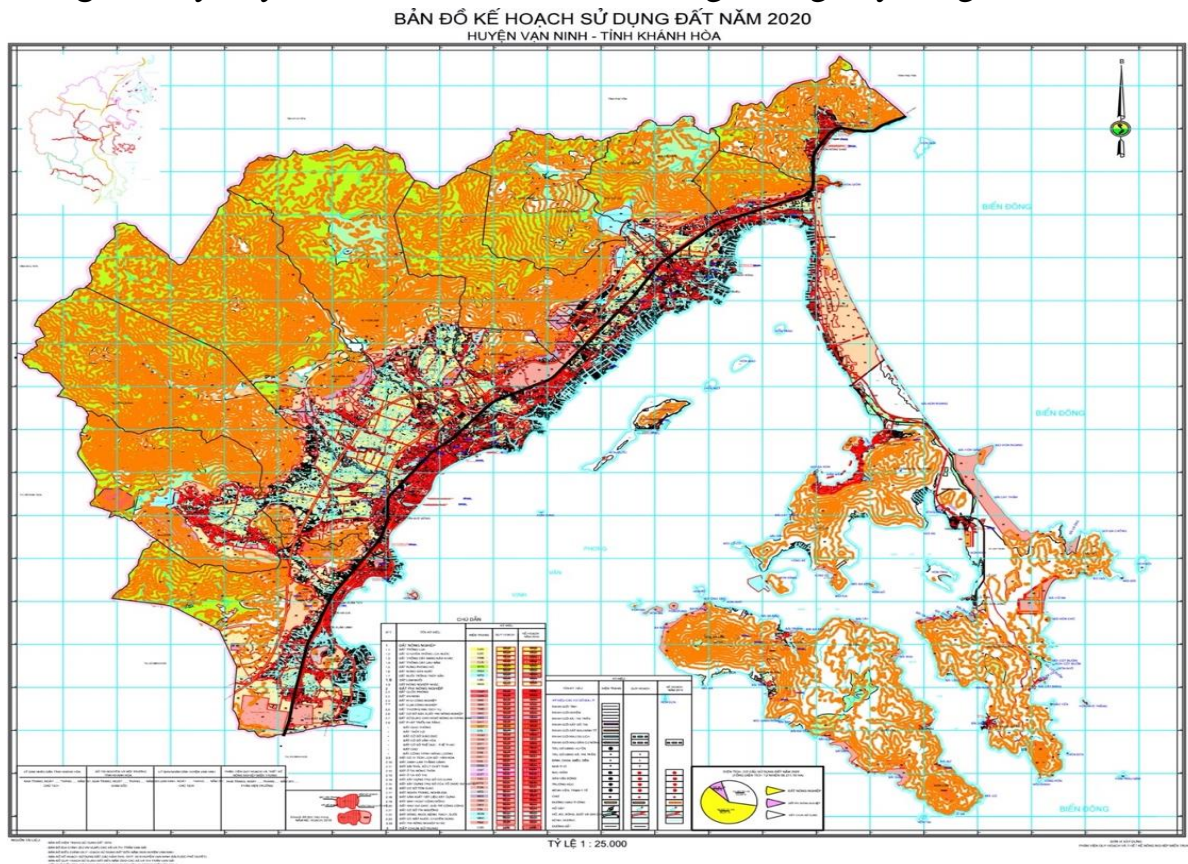
Chương trình phát triển đô thị của huyện giai đoạn 2016-2021 đạt được nhiều kết quả tích cực. Huyện đã thực hiện đầu tư các công trình trọng điểm, hạ tầng khung bằng nhiều nguồn vốn khác nhau như: Kè chống sạt lở bờ bắc thị trấn Diên Khánh; kè và đường số một dọc sông Cái và sông Suối Dầu; kè và đường 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

1.1.5. Huyện Vạn Ninh

Huyện Vạn Ninh nằm ở phía Bắc của tỉnh Khánh Hòa, 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 16. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh năm 2020

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

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

Hiện đang có nhiều dự án lớn khác đang triển khai các thủ tục đầu tư. Huyện đang cùng với tỉnh, các ban ngành tiến hành đầu tư các khu tái định cư cho nhân dân đảo Đầm Môn - khu vực khởi động đầu tiên. Tiếp theo, huyện sẽ lên kế hoạch chuyển đổi nghề, chuyển đổi cơ cấu lao động địa phương ở khu vực này; trong đó đặt mạnh vấn đề đào tạo nghề nhằm bảo đảm cuộc sống cho nhân dân vùng biển. Bên cạnh đó là việc tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường sinh thái biển đảo, bảo đảm cho phát triển du lịch, dịch vụ một cách bền vững.

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

Đánh giá tình hình nhà ở tại huyện Vạn Ninh:

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

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

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

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

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

quỹ đất không còn nhiều thì phía Tây Bắc dân cư thưa thớt lại còn nhiều quỹ đất có thể chuyển đổi khai thác sử dụng.

Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho huyện Vạn Ninh 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.
- Các khu vực đô thị đa chức năng: Khu vực Vĩnh Yên, Khu vực Nam Tu Bông đến đèo Cổ Mã
- Các khu trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;

1.1.6. Huyện Cam Lâm

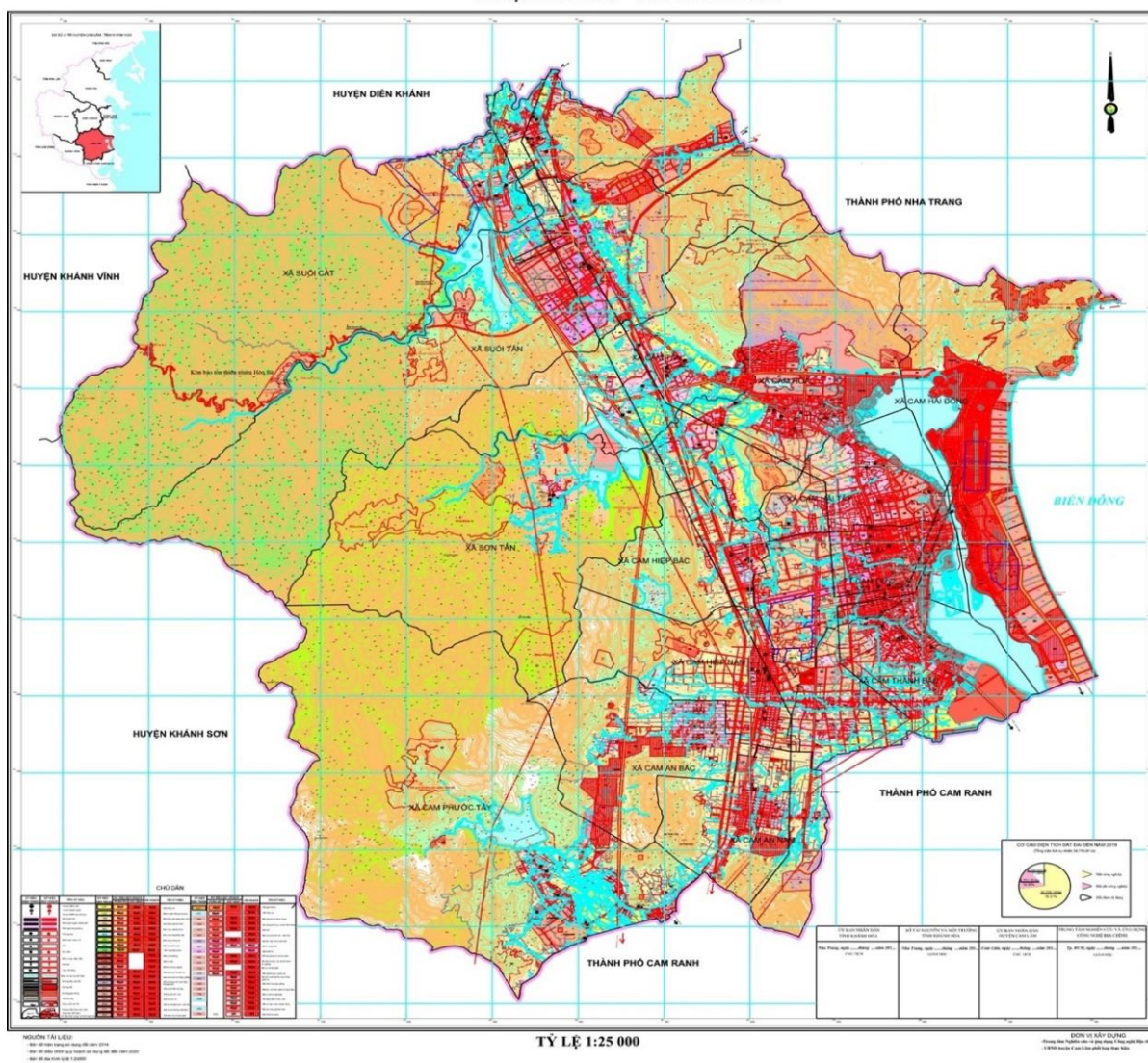
Huyện Cam Lâm nằm ở phía Nam tỉnh Khánh Hòa, phía Bắc giáp thành phố Nha Trang và huyện Diên Khánh, phía Nam giáp thành phố Cam Ranh, phía Tây giáp huyện Khánh Vĩnh, Khánh Sơn và phía Đông giáp Biển Đông.

Huyện Cam Lâm chiếm 10,5% diện tích và 8,7% dân số toàn tỉnh Khánh Hòa⁽⁸⁾. 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, 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 m² sàn/người; tỷ lệ hộ có nhà thiếu kiên cố và đơn sơ của huyện chiếm 1,4%.

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

BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2020
HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HÒA



Nguồn: Tổng hợp

Hình 17. 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 dải 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;
- Chinh 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 trung tâm xã đã có quy hoạch chi tiết khu dân cư;
- 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 Vĩnh 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);
- Khu vực đô thị dọc 2 bên đường Đại lộ Nguyễn Tất Thành;
- Khu vực đô thị thuộc đồ án Quy hoạch chung Cam Lâm.

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.

Hiện nay, UBND tỉnh Khánh Hòa có tờ trình 10268/TTr-UBND ngày 24/10/2022 về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045. Dự báo đất xây dựng Đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 khoảng 19.000-20.000 ha; trong đó Quỹ đất dân dụng đến năm 2045 khoảng 8.000-9.000 ha (Đất ở, đất công trình công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị, trung tâm TĐTT, đất giao thông khu vực). Quỹ đất xây dựng các khu ngoài dân dụng khoảng 11.000 ha (Đất trụ sở cơ quan, Khu công nghiệp, Đất hỗn hợp, Đất dịch vụ thương mại, Đất dịch vụ du lịch, Cây xanh chuyên đề, Đất tôn giáo, tín ngưỡng, An ninh quốc phòng, Giao thông, Đất công trình đầu mối-hạ tầng kỹ thuật, đất năng lượng tái tạo). Qua đó, diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại ước tính khoảng 72.000.000 m² sàn với khoảng 280.000 căn, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội ước tính khoảng 7.500.000 m² sàn với 100.000 căn.

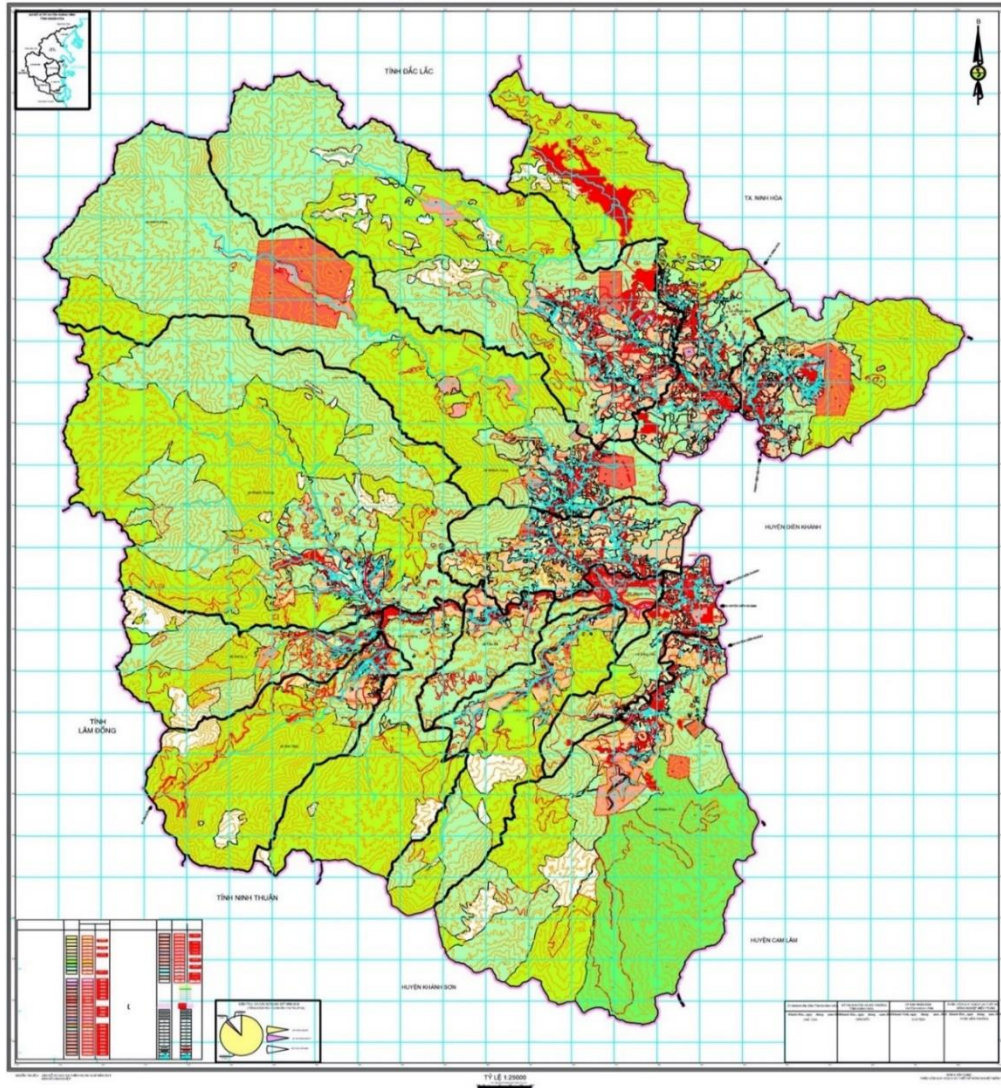
1.1.7. Huyện Khánh Vĩnh

Huyện Khánh Vĩnh có vị trí địa lý:

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

Huyện Khánh Vĩnh có diện tích 1.165 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.

BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2020
HUYỆN KHÁNH VINH - TỈNH KHÁNH HOÀ



Nguồn: Tổng hợp

Hình 18. 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 Khê, 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 Khê, 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.

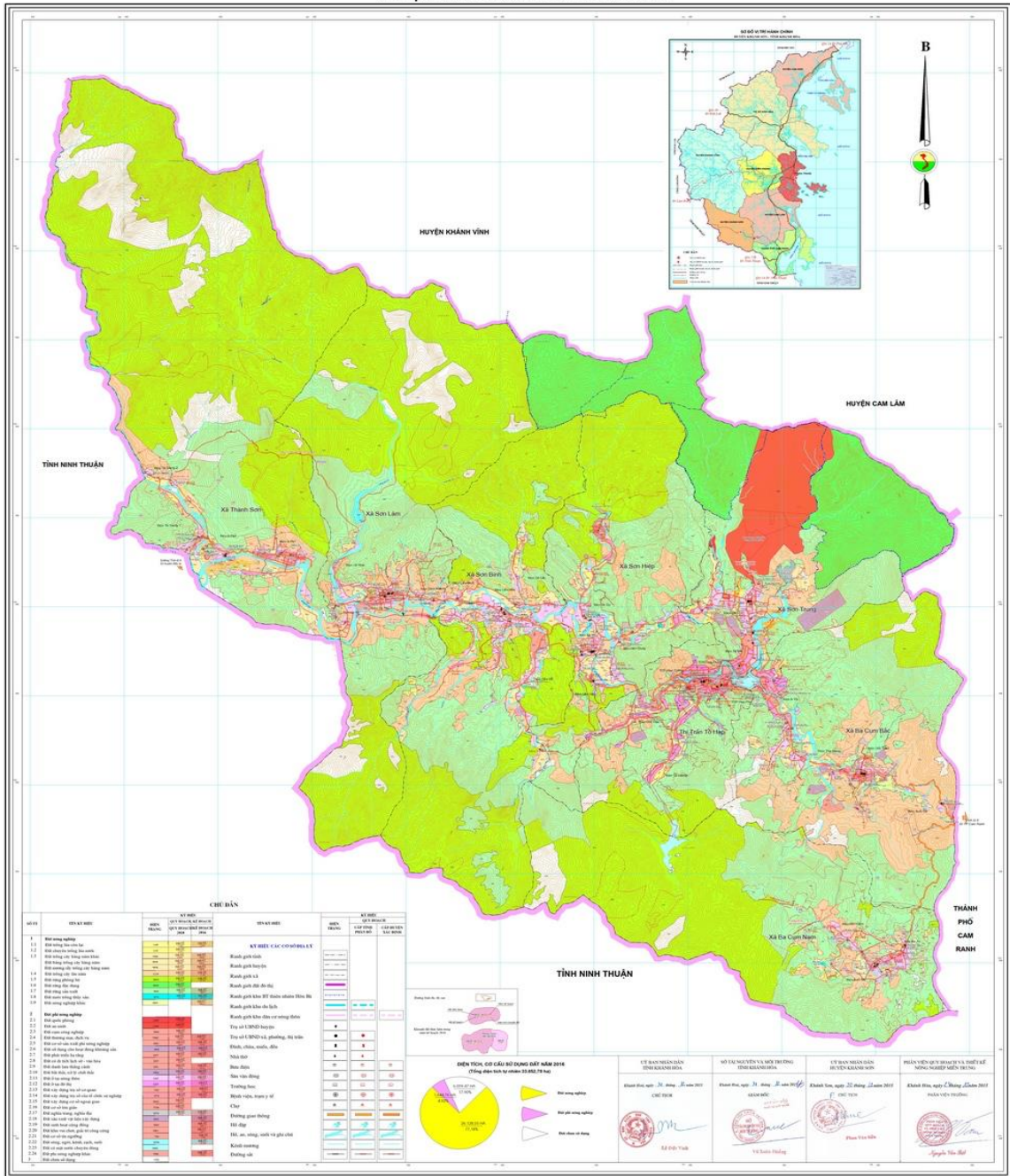
Các khu vực định hướng phát triển khu dân cư, khu đô thị cho huyện Khánh Vĩnh là:

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

1.1.8. Huyện Khánh Sơn

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

**BẢN ĐỒ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2016
HUYỆN KHÁNH SƠN - TỈNH KHÁNH HÒA**



TỶ LỆ 1 : 25.000

Nguồn: Tổng hợp

Hình 19. 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/km². 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 m² tôn lạnh trị giá 260 triệu đồng và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn huyện ủng hộ 200 triệu đồng. Ban chỉ đạo Cuộc vận động “Mỗi tổ chức, cá nhân gắn với một địa chỉ nhân đạo” tỉnh Khánh Hòa đã kêu gọi các nhà tài trợ để xây dựng 100 căn nhà cho người nghèo, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh, trong đó sẽ ưu tiên 2 huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

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

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

1.1.9. Khu Kinh tế Vân Phong

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

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

Giã thuộc huyện Vạn Ninh; các phường: Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Đa, Ninh Hải, Ninh Thủy, Ninh Diêm và các xã: Ninh An, Ninh Thọ, Ninh Phước thuộc thị xã Ninh Hòa.

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

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

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

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

Định hướng phát triển hệ thống nhà ở:

- Định hướng chung:

+ Phát triển, từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với các giai đoạn phát triển của Khu kinh tế.

+ Phát triển nhà ở đồng bộ theo các dự án đô thị mới, khu dân cư xây mới, phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và quy chế kiểm soát phát triển theo từng khu vực.

+ Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng đối với nhà dân tự xây để kiểm soát tình trạng xây dựng lộn xộn.

+ Đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội: Phát triển quỹ nhà ở chi phí thấp và nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân, sinh viên, nhà ở chính sách. Xã hội hóa nhà ở xã hội.

Kiểm soát phát triển các khu vực làng xóm đô thị hóa. Cải thiện chất lượng nhà ở khu vực nông thôn.

Định hướng cụ thể:

Các khu cải tạo, nâng cấp:

+ Tôn tạo, nâng cấp cảnh quan các khu dân cư cũ. Không xây dựng xen cấy vào các khoảng không gian xanh của đô thị, trong khu ở.

Quy hoạch cải tạo lại các khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính đô thị, trên nguyên tắc chỉnh trang kiến trúc công trình, dãy phố nhằm nâng cao bộ mặt mỹ quan đô thị, phù hợp với kiến trúc các khu vực xây dựng mới.

Các khu phát triển mới:

Các khu đô thị mới trong Khu kinh tế được phát triển theo hướng đô thị xanh, gắn với các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí hiện đại, tiện nghi, cao cấp.

Tại khu vực trung tâm các khu đô thị, khuyến khích xây dựng mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhằm khai thác tối đa lợi thế không gian cảnh quan, kết nối giao thông, tạo nên các trục thương mại - dịch vụ - du lịch hấp dẫn cho khu vực trung tâm đô thị.

Tại khu vực tiếp cận các vùng nông nghiệp: Xây dựng nhà ở dạng nhà vườn, nhà ở xây dựng với mật độ thấp, tỷ lệ cây xanh cao, tạo sự gắn kết hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

Định hướng phát triển đô thị:

Phân khu 03: Trung tâm cảng biển, đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp Đàm Môn. Diện tích khoảng 4.127ha.

Phân khu 04: Khu đô thị, du lịch Vĩnh Yên – Mũi Đá Sơn. Diện tích khoảng 1.673ha.

Phân khu 05: Khu đô thị, dịch vụ du lịch Tuần Lễ - Hòn Ngang. Diện tích khoảng 1.800ha.

Phân khu 07: Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh. Diện tích khoảng 1.900ha.

Phân khu 08: Khu đô thị du lịch Cổ Mã - Tu Bông. Diện tích khoảng 5.500ha.

Phân khu 14: Khu đô thị đa năng Ninh Hải. Diện tích khoảng 1.876ha.

Phân khu 15: Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An. Diện tích khoảng 2.600ha.

Phân khu 16: Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hoà. Diện tích khoảng 2.827ha.

Phân khu 17: Khu đô thị và công nghiệp tập trung Bắc Hòn Hèo. Diện tích khoảng 3.679ha. Dân số khoảng 33.000 người.

Phân khu 18: Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hoà. Diện tích khoảng 1.992ha. Dân số khoảng 61.000 người. Khu đô thị - công nghiệp Ninh Xuân. Diện tích khoảng 2.000ha.

1.2.Khu vực ngoại ô đang được đô thị hoá

Lao động trong khu công nghiệp mới tại vùng nông thôn là lực hút làm gia tăng nhu cầu nhà ở cùng với tỉ lệ dân 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, phân đầu 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 20. Bản đồ quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa

2. Quan điểm

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết

định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho người dân đặc biệt tại khu vực đô thị, phấn đấu phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

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 2021 - 2030;

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

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

- 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 2020” của Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa.

4. Nhu cầu nhà ở và mục tiêu giai đoạn 2021-2030

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 11 năm qua (giai đoạn 2009-2020), dân số toàn tỉnh năm 2009 từ 1.156.903 người đã lên thành 1.240.436 người vào năm 2020.

Khánh Hòa là tỉnh có số dân đứng thứ 31/63 tỉnh, thành phố và xếp thứ 6/14 tỉnh Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung. Như vậy, sau 11 năm, quy mô dân số của tỉnh tăng 83.533 người. Tỷ lệ tăng dân số bình quân/năm giai đoạn 2009-2020 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 thống kê năm 2020, số lượng hộ của toàn tỉnh là 335.253 hộ, tăng 49.013 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 98,8% hộ đang sống trong nhà kiên cố và bán kiên cố, còn 1,2% số hộ sống trong nhà thiếu kiên cố và đơn sơ.

Sau 11 năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2020⁹⁾ là 22,2 m² 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 m² sàn/người và 21,3 m² sàn/người. Như vậy, so với năm 2009, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể là 5,5 m² 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 23. Dự báo dân số trung bình của tỉnh đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: người

Năm	2020	2025	2030
Dân số thành thị	524.869	966.845	1.304.887
Dân số nông thôn	715.567	488.344	412.365
Toàn tỉnh	1.240.436	1.455.189	1.717.252

Nguồn: Dự báo của Cục Thống kê và các nguồn khác có liên quan

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

Bảng 24. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: người

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Nha Trang	426.188	443.265	464.681
2	Thành phố Cam Ranh	132.169	224.477	338.535
3	Thị xã Ninh Hòa	230.667	231.603	232.370
4	Huyện Cam Lâm	109.853	203.738	320.000
5	Huyện Vạn Ninh	130.894	132.790	134.503
6	Huyện Khánh Vĩnh	40.286	42.273	44.201
7	Huyện Diên Khánh	144.490	148.904	152.621
8	Huyện Khánh Sơn	25.889	28.139	30.341
9	Huyện Trường Sa	-	-	-
	Toàn tỉnh	1.240.436	1.455.189	1.717.252

Nguồn: Dự báo của Cục Thống kê và các nguồn khác có liên quan

4.2. Xác định diện tích nhà ở bình quân

4.2.1. Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm

Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người phản ánh mức độ thỏa mãn về nhu cầu nhà ở của hộ dân cư trên địa bàn tỉnh vào thời điểm nghiên cứu, đồng thời

⁹ Theo niên giám thống kê 2020

góp phần phản ánh mức sống của dân cư. Đây là chỉ tiêu quan trọng đối với phát triển đô thị bền vững, cho biết phần nào khía cạnh mức sống dân cư đô thị, đồng thời có liên quan mật thiết đến môi trường đô thị và phát triển kinh tế.

Căn cứ vào Quyết định số 54/2016/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2016 của Thủ tướng chính phủ Ban hành Hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người được tính bằng cách chia tổng số diện tích ở của hộ dân cư cho tổng số nhân khẩu của hộ. Do đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh vào một thời điểm nhất định sẽ được tính bằng cách chia tổng diện tích sàn nhà ở của tất cả các hộ dân cư trên địa bàn cho tổng số nhân khẩu (dân số) của thành phố vào cùng thời điểm. Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ điều kiện ở.

Đơn vị tư vấn đã xem xét thử nghiệm các hướng tiếp cận và phương pháp dự báo nhu cầu nhà ở như sau:

- Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người.
- Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người.
- Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ trong những năm gần đây.

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

4.2.2. Dữ liệu đầu vào các mô hình

Dữ liệu quá khứ bao gồm số liệu tổng hợp về GRDP bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hoá, cấu trúc GDP, dân số... được thu thập từ năm 2009 đến 2020 do Cục thống kê tỉnh Khánh Hòa và các nguồn chính thức khác.

Dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP dựa vào Nghị Quyết 09-NQ/TW ngày 28 tháng 1 năm 2022 Của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó:

- Giai đoạn 2021 – 2025:
 - + Tăng trưởng GRDP đạt mức 7,1%/năm; tăng trưởng năng suất lao động đạt mức 6,1%/năm. Tỷ lệ nghèo đa chiều giảm từ 1 - 1,5%/năm.
 - + GRDP bình quân đầu người đạt 104 triệu đồng/người.
 - + Tỷ lệ đô thị hóa đạt 65%.
- Giai đoạn 2026-2030:
 - + Tăng trưởng GRDP đạt mức 8,8%/năm; tăng trưởng năng suất lao động đạt mức 7,8%/năm.

- + GRDP bình quân đầu người đạt 189 triệu đồng/người.
- + Tỷ lệ đô thị hóa đạt 70%.

Dự báo dân số: Dự báo dân số toàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 là 1.455.189 người và đến năm 2030 là 1.717.252 triệu người.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2009-2020 do Cục thống kê tỉnh Khánh Hòa công bố hàng năm và số liệu tổng hợp từ Sở Xây dựng cùng các địa phương báo cáo. Cụ thể, khi tổng hợp dữ liệu lịch sử, có thể thấy diện tích nhà ở bình quân tăng thêm hàng năm của tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn 1999-2009 đạt 0,78 m²/người/năm và trong giai đoạn 2009-2020 đạt 0,47 m²/người/năm.

4.2.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình

a. Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người

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

$$DTBQ = \alpha + \beta \times GRDPBQ$$

Trong đó:

DTBQ là giá trị diện tích nhà ở bình quân

GRDPBQ là giá trị GRDP bình quân đầu người

α , β là các hệ số tương quan

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha = 13,62$; $\beta = 0,130$; hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$DTBQ = 13,62 + 0,130 \times GRDPBQ \quad (\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Khi chạy mô hình với các thông số đầu vào nêu như ở phần trên, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh là trên 35 m²/người, tổng diện tích sàn ước tính đạt trên 55.000.000 m² sàn, diện tích sàn tăng thêm khoảng 27.000.000 m² sàn là một mức tăng rất cao so với xu hướng hiện nay. Sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh tỉnh Khánh Hòa, do đó phương pháp này không được lựa chọn.

b. Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người

Với phương pháp này, khi chạy hàm Forecast dựa trên tương quan giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo các năm của tỉnh Khánh Hòa, với thông số đầu vào dựa vào chuỗi dữ liệu quá khứ cũng như thông số có được trong các định hướng phát kinh tế của tỉnh, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh chỉ đạt 28,4 m²/người, cũng là một mức tăng thấp hơn so với xu hướng hiện nay. Tương tự

như phương pháp 1, sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh tỉnh Khánh Hòa, do đó phương pháp này cũng không được lựa chọn.

c. Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây

Với kết quả chạy thử nghiệm của hai phương pháp với số biến độc lập khá nhỏ như ở trên, có thể thấy là diện tích nhà ở bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa có xu hướng tăng trưởng không thể dự báo bằng mô hình hồi quy ít biến độc lập (một – hai biến), đồng thời nếu phát triển mô hình dự báo nhiều biến thì hai vấn đề cơ bản bao gồm chuỗi dữ liệu quá khứ dài hạn và độ khả tín – chính xác của dữ liệu vẫn chưa được đảm bảo. Vì vậy chúng tôi sử dụng phương pháp thứ ba, dựa vào diễn biến thực tế tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân trong quá khứ, sau đó sử dụng phương pháp chuyên gia (có tính đến các yếu tố ảnh hưởng như xu hướng phát triển kinh tế xã hội, các thách thức gặp phải trước mắt...) để đánh giá, điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng phù hợp với mô hình thực tế.

Dữ liệu quá khứ cho thấy diện tích nhà ở bình quân tăng thêm hàng năm của tỉnh Khánh Hòa trong giai đoạn 1999-2009 đạt 0,78 m²/người/ năm và trong giai đoạn 2009-2020 đạt 0,47 m²/người/năm.

Bảng 25. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2020

Đơn vị: m²/người

Khu vực	Ngày 01/4/1999	Ngày 01/4/2009	Năm 2020
Tỉnh Khánh Hòa	9,68	17,5	22,2

Nguồn: Cục thống kê tỉnh

Theo xu hướng này, dự báo giai đoạn 2021-2025 diện tích bình quân đầu người của tỉnh tăng khoảng 0,76 m²/người/năm, còn trong giai đoạn 2026-2030 chỉ số này vào khoảng 0,80 m²/người/năm, hơi tăng so với giai đoạn trước do sau 5 năm triển khai thực hiện chương trình đầu tiên, dự kiến tốc độ tăng trưởng bình quân tăng dần, do một số yếu tố:

+ Các hộ dân có nhu cầu nhà ở, do đó việc xây dựng mới và xây dựng trong giai đoạn tới có xu hướng tăng.

+ Mức độ tăng trưởng dân số dự kiến sẽ cao hơn so với thời gian vừa qua, do đó thúc đẩy tăng mức tăng trưởng bình quân nhà ở.

+ Kinh nghiệm từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30m²/người thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh...

Với dự báo này, dự kiến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Khánh Hòa đạt 26,0 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa đạt 30,0 m²/người. Dựa trên Mục tiêu phát triển của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc phấn đấu đạt khoảng 30 m² sàn/người.

Kết luận: Qua đánh giá 03 phương pháp dự báo, kết với đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định diện tích bình quân đầu người giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 tỉnh Khánh Hòa như: Tốc độ phát triển kinh tế tăng cao nên nhu cầu về nhà ở của người dân cũng có xu hướng tăng; Tỷ lệ đô thị hóa cao, thu nhập bình quân đầu người tăng, diện tích đất đô thị đáp ứng đủ nhu cầu; vì vậy, nên tốc độ tăng trưởng nhà ở tại khu vực đô thị sẽ phát triển cao về số căn và diện tích bình quân đầu người, chỉ tiêu DTBQ toàn đô thị giai đoạn tới sẽ tăng; Và so sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 m²/người thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Khánh Hòa đạt 26,0 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Khánh Hòa đạt 30,0 m²/người.

Đối với diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị và nông thôn được xác định dựa trên dân số tăng thêm khu vực đô thị trong các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030. Dự báo đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 27,5 m²/người, khu vực nông thôn đạt 24,9 m²/người; Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 32,0 m²/người, khu vực nông thôn đạt 28,5 m²/người.

Bảng 26. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị tính: m²/người

Stt	Khu vực	Năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	22,2	26,0	30,0
1	Thành thị	23,3	27,5	32,0
2	Nông thôn	21,3	24,9	28,5

Nguồn: ICUE tính toán

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 27,0 m² sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 28,0 m² sàn/người, nông thôn đạt 26 m² sàn/người; đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 30,0 m² sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 32,0 m² sàn/người, nông

thôn đạt 28m² sàn/người. Mục tiêu phát triển diện tích sàn bình quân đầu người tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 đảm bảo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia; Trong đó giai đoạn 2021-2030 Chương trình đặt mục tiêu đảm bảo chỉ tiêu bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt mục tiêu của Chiến lược nhà ở Quốc gia là 30,0 m² sàn/người; Phát triển diện tích bình quân đầu người khu vực nông thôn tiệm cận với chỉ tiêu của Chiến lược Quốc gia trong giai đoạn 2021-2025 và phấn đấu đạt trên chỉ tiêu quốc gia vào giai đoạn 2026-2030, phát triển nhà ở.

4.3. Dự báo diện tích nhà ở⁽¹⁰⁾

4.3.1. Dự báo diện tích nhà ở không bao gồm Đô thị mới Cam Lâm

$$S_T = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$$

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 26,0 m² sàn/người;
- + Đến năm 2030 là 30,0 m² sàn/người.

D_s là dân số tỉnh

Bảng 27. Ước tính tổng diện tích nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh

Đơn vị tính: m² sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Nha Trang	9.972.799	11.721.401	13.743.235
2	Thành phố Cam Ranh	2.769.356	6.149.522	10.299.730
3	Thị xã Ninh Hòa	5.243.061	6.080.297	7.033.232
4	Huyện Cam Lâm	2.293.896	5.412.858	9.292.003
5	Huyện Vạn Ninh	2.752.701	3.354.945	4.050.147
6	Huyện Khánh Vĩnh	485.043	739.737	1.033.471
7	Huyện Diên Khánh	3.286.281	3.850.891	4.463.977
8	Huyện Khánh Sơn	308.857	525.263	743.139
9	Huyện Trường Sa	-		
	Toàn tỉnh	27.111.994	37.834.914	50.658.934

(Chưa bao gồm dự báo cho Đô thị mới Cam Lâm)

Như vậy đến năm 2025 tổng diện tích nhà ở của tỉnh sẽ là 37.834.914 m² sàn (diện tích nhà ở tăng thêm 10.722.920 m² sàn) và dự báo 2030 sẽ đạt lên 50.658.934 m² sàn (diện tích nhà ở tăng thêm 12.824.020 m² sàn).

¹⁰ Căn cứ Nghị định 97/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ Quy định nội dung chỉ tiêu thống kê thuộc hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia. Khái niệm Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ Điều kiện để ở. Không tính diện tích khu phụ (nhà tắm, nhà vệ sinh, bếp), kho chứa, diện tích dùng cho kinh doanh. Được thay thế bằng Nghị định 94/2022/NĐ-CP ngày 07/11/2022 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 1 năm 2023.

Bảng 28. Dự báo diện tích nhà ở tăng thêm tại địa phương*Đơn vị tính: m² sàn*

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025	Giai đoạn 2025- 2030
1	Thành phố Nha Trang	1.748.602	2.021.834
2	Thành phố Cam Ranh	3.380.166	4.150.216
3	Thị xã Ninh Hòa	837.236	952.935
4	Huyện Cam Lâm	3.118.962	3.879.145
5	Huyện Vạn Ninh	602.244	695.202
6	Huyện Khánh Vĩnh	254.694	293.734
7	Huyện Diên Khánh	564.610	613.079
8	Huyện Khánh Sơn	216.406	217.876
9	Huyện Trường Sa	-	-
	Toàn tỉnh	10.722.920	12.824.020

(Chưa bao gồm dự báo cho Đô thị mới Cam Lâm)

4.3.2. Dự báo định hướng diện tích nhà ở tăng thêm cho Đô thị mới Cam Lâm

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

Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1052/QĐ-TTg ngày 07/9/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045. UBND tỉnh Khánh Hòa đã có tờ trình số 10268/TTr-UBND ngày 24/10/2022 về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045. Theo đó, diện tích đất ở tại khu vực nội thị khoảng 4.975 ha, diện tích đất ở tại khu vực ngoại thị khoảng 1.430 ha. Diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại ước tính khoảng 68.500.000 m² sàn với khoảng 335.000 căn.

Bảng 28b. Dự báo diện tích nhà ở tăng thêm cho Đô thị mới Cam Lâm

Stt	Đơn vị hành chính	Đến năm 2025		Từ năm 2025 đến năm 2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
1	Phân thuộc huyện Cam Lâm	24.168.179	116.468	36.252.268	174.702
2	Phân thuộc Thành phố Cam Ranh	3.183.848	17.286	4.775.772	25.929
	Tổng cả Khu đô thị	27.352.027	133.754	41.028.040	200.631

(Sau khi đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm được phê duyệt, nếu có sự sai khác, sẽ thực hiện điều chỉnh Chương trình này phù hợp với quy định)

4.4. Dự báo nhu cầu nhà ở và mục tiêu 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; hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu 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 đã trả lại nhà ở công vụ 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 1 đối tượng này mà chỉ định nhu cầu nhà ở cho 9 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 điều chỉnh nhu cầu nhà ở theo các nhóm sau:

4.4.1. Điều chỉnh 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; thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh có nhiều khu công nghiệp, là một trong những trung tâm kinh tế lớn của tỉnh, huyện Cam Lâm được định hướng phát triển khu đô thị sân bay. Do đó, nhu cầu nhà ở thương mại tại thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh và huyện Cam Lâm 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.

Hiện nay, UBND tỉnh Khánh Hòa có tờ trình 10268/TTr-UBND ngày 24/10/2022 về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045. Dự báo đất xây dựng Đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 khoảng 19.000-20.000 ha; trong đó Quỹ đất dân dụng đến năm 2045 khoảng 8.000-9.000 ha (Đất ở, đất công trình công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị, trung tâm TĐTT, đất giao thông khu vực). Quỹ đất xây dựng các khu ngoài dân dụng khoảng 11.000 ha (Đất trụ sở cơ quan, Khu công nghiệp, Đất hỗn hợp, Đất dịch vụ thương mại, Đất dịch vụ du lịch, Cây xanh chuyên đề, Đất tôn giáo, tín ngưỡng, An ninh quốc phòng, Giao thông, Đất công trình đầu mối-hạ tầng kỹ thuật, đất năng lượng tái tạo). Qua đó, diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại ước tính khoảng 72.000.000 m² sàn với khoảng 280.000 căn. Qua đó, sau khi đồ án Quy hoạch chung Đô thị mới Cam Lâm được phê duyệt, để phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương, nếu cần thiết sẽ thực hiện điều chỉnh Chương trình này phù hợp với quy định.

- 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 diện tích nhà ở mỗi căn khoảng 90 m² sàn), cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích nhà ở khoảng 4.001.355 m² sàn tương ứng 46.426 căn;

+ Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích nhà ở khoảng 5.099.702 m² sàn tương ứng 56.664 căn.

Bảng 29. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

Stt	Nhà ở thương mại	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	745.173	8.647	855.590	9.507
2	Thành phố Cam Ranh	1.440.001	16.705	1.981.899	22.021
3	Thị xã Ninh Hòa	417.605	4.846	479.688	5.330
4	Huyện Cam Lâm	835.808	9.698	1.138.016	12.645
5	Huyện Vạn Ninh	296.508	3.441	340.143	3.779
6	Huyện Khánh Vĩnh	36.863	428	40.118	446
7	Huyện Diên Khánh	202.773	2.353	232.576	2.584
8	Huyện Khánh Sơn	26.624	308	31.672	352
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng	4.001.355	46.426	5.099.702	56.664

Từ nhu cầu diện tích nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh, ước tính diện tích sàn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn. Do đó, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại đến năm 2030, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 12.004.064 m² sàn tương ứng 46.426 căn;

+ Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 15.299.105 m² sàn tương ứng 56.664 căn.

Bảng 30. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

Stt	Nhà ở thương mại	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	2.235.519	8.647	2.566.770	9.507
2	Thành phố Cam Ranh	5.011.500	16.705	6.606.300	22.021
3	Thị xã Ninh Hòa	1.252.814	4.846	1.439.065	5.330
4	Huyện Cam Lâm	2.507.424	9.698	3.414.048	12.645
5	Huyện Vạn Ninh	889.525	3.441	1.020.428	3.779
6	Huyện Khánh Vĩnh	110.589	428	120.354	446
7	Huyện Diên Khánh	608.318	2.353	697.729	2.584
8	Huyện Khánh Sơn	79.872	308	95.016	352
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng	12.695.561	46.426	15.959.710	56.664

4.4.2. Điều chỉnh nhà ở xã hội**Bảng 31. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở xã hội**

Stt	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m 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	830	49.800	952	57.132
4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	41.835	1.576.800	43.500	1.879.200
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-
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	525	31.494	624	37.440
8	Công nhân	590	32.398	855	51.312
	Tổng cộng	44.461	1.724.422	46.066	2.031.564

4.2.1. 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 32. 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 năm 2021

- 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 m² sàn/người, qua đó dự kiến diện tích sàn của mỗi sinh viên là 6 m² sàn/sinh viên do đó tổng diện tích sàn cần thực hiện đến năm 2030 là 9.660 m² sàn, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến diện tích sàn khoảng 3.180 m² sàn với 66 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho học sinh tại thành phố Nha Trang và huyện Khánh Vĩnh;
- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến diện tích sàn khoảng 6.480 m² 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 33. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở sinh viên, học sinh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m 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

4.2.2. Nhà ở công nhân

Trong thời gian tới, UBND tỉnh sẽ tiếp tục kêu gọi đầu tư nhà ở công nhân tại Khu công nghiệp Suối Dầu.

Ngày 16/11/2022, UBND tỉnh có Công văn số 11262/UBND-XDND giao Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam để triển khai xây dựng Khu thiết chế Công đoàn có diện tích khoảng 4,6ha tại vị trí tiếp giáp giữa Khu tái định cư Ninh Thủy (giai đoạn 1: 34,9ha) đã hoàn thành xây dựng với khu nhà ở chuyên gia dự án Nhà máy nhiệt điện BOT Vân Phong 1. Khu đất trên đã được thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong tương lai khi tất cả 16 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.

Theo định hướng của quy hoạch tỉnh Khánh Hòa. Giai đoạn đến năm 2030 toàn tỉnh có 11 khu công nghiệp định hướng phát triển, trong đó có 8 khu công nghiệp trong Khu kinh tế Vân Phong và 3 khu công nghiệp ngoài Khu kinh tế Vân Phong.

Bảng 34. 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	Thành phố Cam Ranh	0	0	5.125	10.250
4	Khu công nghiệp Ninh Tịnh	Thị xã 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
8	KCN Vạn Lương	Huyện Vạn Ninh	0	0	0	0
9	KCN Ninh An	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
10	KCN Ninh Thọ	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
11	CN Ninh Diêm 1	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
12	KCN Ninh Diêm 2	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
13	KCN Ninh Diêm 3	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
14	KCN Xuân Sơn	Huyện Vạn Ninh	0	0	0	0
15	KCN Ninh Sơn	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
16	KCN Ninh Xuân	Thị xã Ninh Hòa	0	0	0	0
	Tổng cộng		12.071	849	26.998	51.312

Nguồn: BQL Khu kinh tế Vân Phong năm 2021

Dự kiến triển khai đến năm 2030 xây dựng nhà ở cho công nhân có nhu cầu nhà ở tương đương với 83.710 m² sàn, trong đó:

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến diện tích sàn khoảng 32.398 m² sàn với 540 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến diện tích sàn khoảng 51.312 m² sàn với 855 căn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân.

Bảng 35. Dự báo nhu cầu diện tích 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	53	3.150	71	7.250
3	Thị xã Ninh Hòa	220	13.200	332	19.900
4	Huyện Cam Lâm	127	4.648	136	5.162
5	Huyện Vạn Ninh	190	11.400	317	19.000
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng cộng	540	32.398	855	51.312

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

Ngày 20/4/2021, UBND tỉnh có Công văn số 3239/UBND-XDND về việc báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 về Chính phủ chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015; theo đó UBND tỉnh đã báo cáo Bộ Xây dựng số hộ nghèo khó khăn về nhà ở nông thôn giai đoạn 2021-2025 (theo chuẩn nghèo cũ) là 565 trường hợp (Nha Trang: 34 hộ; Cam Ranh: 10 hộ; Ninh Hòa 28 hộ; Vạn Ninh: 10 hộ; Diên Khánh: không có trường hợp nào; Cam Lâm: 41 hộ; Khánh Sơn: 253 hộ; Khánh Vĩnh 189 hộ).

Thực hiện chỉ đạo tại Công văn số 4998/BXD-QLN 07/11/2022 của Bộ Xây dựng yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo số liệu hộ nghèo khu vực nông thôn có nhu cầu hỗ trợ nhà ở trên địa bàn theo chuẩn nghèo đa chiều mới. Đến thời điểm hiện tại, tỉnh Khánh Hòa chưa có số liệu chính thức cụ thể về số liệu hộ nghèo khu vực nông thôn có nhu cầu hỗ trợ nhà ở trên địa bàn theo chuẩn nghèo đa chiều mới.

Trong quá trình thực hiện điều chỉnh Chương trình thời gian (06/2022 đến 10/2022) đã lấy ý kiến các địa phương về số liệu sơ bộ nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo giai đoạn 2021-2025, cụ thể như sau:

Theo Kế hoạch số 9213/KH-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa thực hiện Nghị Quyết số 24-NQ/TW ngày 11/7/2022 của Ban Thường vụ

Tỉnh ủy về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác giảm nghèo bền vững đến năm 2030. UBND tỉnh đã đặt ra nhiệm vụ, giải pháp:

“Để thực hiện hoàn thành tốt mục tiêu tỷ lệ hộ nghèo đa chiều giảm từ 1-1,5%/năm; đến cuối năm 2025, phấn đấu tỉnh không còn hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều; huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh đáp ứng tiêu chí thoát khỏi huyện nghèo; xã Vạn Thạnh (huyện Vạn Ninh) thoát khỏi xã đặc biệt khó khăn. Giai đoạn 2026-2030 tiếp tục phấn đấu tỉnh không có hộ nghèo, huyện nghèo, xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ngang, ven biển và hải đảo theo tinh thần Nghị quyết 24-NQ/TU.....”

.....

3. Tiếp tục thực hiện quả cơ chế hiệu quả, cơ chế chính sách giảm nghèo

- Ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2025 với các giải pháp phù hợp, đáp ứng yêu cầu của chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021 – 2025 được Chính phủ ban hành tại Nghị định số 07/2021/NĐ-CP ngày 27/01/2021.”

Đối tượng nêu trên vừa có thể hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 49/2021/NĐ-CP đồng thời có thể được hưởng chính sách hỗ trợ tại Nghị định 07/2021/NĐ-CP nên việc dự báo số liệu không ảnh hưởng lớn đến việc hưởng chính sách hỗ trợ của đối tượng nêu trên. Đồng thời theo kế hoạch giai đoạn 2026-2030 tỉnh không có hộ nghèo vì vậy không thực hiện dự báo nhu cầu cho giai đoạn 2026-2030.

Bảng 36. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho người nghèo

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ nghèo	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
			Số hộ	Diện tích (m 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

4.2.4. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Dự kiến giai đoạn 2021-2025, hỗ trợ cải thiện nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ trên địa bàn tỉnh với số lượng 404 hộ (mục tiêu hỗ trợ là xây mới nhà ở và cải tạo sửa chữa nhà ở).

Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ chưa ban hành quyết định mới về quy định hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ giai đoạn 2021-2025.

Mục tiêu hỗ trợ là xây mới nhà ở và cải tạo sửa chữa nhà ở theo Nghị định 131/2021/NĐ-CP là chính sách khác với mục tiêu hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội về chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP. Đồng thời qua rà soát, đối tượng người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng có nhu cầu mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP là rất hạn chế vì vậy không tính toán nhu cầu dự báo. Tuy nhiên trong trường hợp Người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở xã hội thì vẫn là đối tượng ưu tiên trong trường hợp chưa hưởng các chính sách hỗ trợ về đất và nhà ở khác.

4.2.5. Điều chỉnh 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 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. Do đó, dự kiến bước đầu triển khai đến năm 2030 là 1.782 căn tương đương với diện tích sàn là 106.932 m² sàn.

Bảng 37. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của cán bộ, công chức, viên chức

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		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	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng cộng	830	49.800	952	57.132

4.2.6. Điều chỉnh 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 Chỉ 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.

Trong giai đoạn 2021-2030, ước tính có trên 1.200 cán bộ có nhu cầu về nhà ở. Qua đó điều chỉnh triển khai giai đoạn 2021-2025 có 525 cán bộ, chiến sĩ với diện tích sàn là 31.494 m² sàn; giai đoạn 2026-2030 có 624 cán bộ, chiến sĩ với diện tích sàn là 37.440 m² sàn.

Bảng 38. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn dành cho lực lượng vũ trang

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m 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	-	-

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
3	Thị xã Ninh Hòa	29	1.740	-	-
4	Huyện Cam Lâm	26	1.560	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Toàn tỉnh	525	31.494	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.

4.2.7. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Theo Niên giám thống kê tỉnh Khánh Hòa năm 2020, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 255.200 lao động tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 65% số lượng người lao động có thu nhập thấp dưới 11 triệu đồng/tháng, tương đương 165.880 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác, toàn tỉnh còn lại khoảng 60.000 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Các đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), các đối tượng là người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo khảo sát, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay còn rất nhiều. Vì vậy trong thời gian tới, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị.

Dự báo đất xây dựng Đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 khoảng 19.000-20.000 ha; trong đó Quỹ đất dân dụng đến năm 2045 khoảng 8.000-9.000 ha (Đất ở, đất công trình công cộng đô thị, đất cây xanh đô thị, trung tâm TĐTT, đất giao thông khu vực). Quỹ đất xây dựng các khu ngoài dân dụng khoảng 11.000 ha (Đất trụ sở cơ quan, Khu công nghiệp, Đất hỗn hợp, Đất dịch vụ thương mại, Đất dịch vụ du lịch, Cây xanh chuyên đề, Đất tôn giáo, tín ngưỡng, An ninh quốc phòng, Giao thông, Đất công trình đầu môi-hạ tầng kỹ thuật, đất năng lượng tái tạo). Qua đó, cần bố trí quỹ đất nhà ở xã hội theo đúng quy định, dự kiến đến năm 2045 tại huyện Cam Lâm đầu tư khoảng 100.000 căn nhà ở xã hội. Trong đó, giai đoạn 2021-2030 ước tính cần đầu tư 40.000 căn để đáp ứng kết quả thực hiện chung.

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến khoảng 41.835 căn tương ứng 1.576.800 m² sàn;
- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến khoảng 43.500 căn tương ứng 1.879.200 m² sàn.

Bảng 39. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)
1	Thành phố Nha Trang	800	28.800	1.500	64.800
2	Thành phố Cam Ranh	24.035	900.000	20.000	864.000
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	17.000	648.000	22.000	950.400
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng	41.835	1.576.800	43.500	1.879.200

Từ nhu cầu diện tích nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, ước tính diện tích sàn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn. Do đó, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị đến năm 2030, cụ thể như sau:

- + Giai đoạn 2021-2025 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 3.153.600 m² sàn tương ứng 41.835 căn;
- + Giai đoạn 2026-2030 dự kiến diện tích sàn xây dựng khoảng 3.758.400 m² sàn tương ứng 43.500 căn.

Bảng 40. Bảng dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Stt	Nhà ở thương mại	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Thành phố Nha Trang	800	57.600	1.500	129.600
2	Thành phố Cam Ranh	24.035	1.800.000	20.000	1.728.000
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	17.000	1.296.000	22.000	1.900.800
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-

8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng	41.835	3.153.600	43.500	3.758.400

4.2.8. 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.

Thực hiện nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg về phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045, hiện nay Bộ Xây dựng đang chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương xây dựng chương trình mục tiêu cho các đối tượng trong đó có hộ nghèo tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi, hộ nghèo trên địa bàn các huyện nghèo, hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất...).

Ngày 18/01/2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 90/QĐ-TTg về phê duyệt Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 – 2025 (theo đề nghị của Hội đồng thẩm định Nhà nước và Bộ trưởng Bộ Lao động Thương binh và Xã hội), trong đó, đối tượng là: hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ mới thoát nghèo trên phạm vi cả nước, người dân sinh sống trên địa bàn các huyện nghèo, xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ngang, ven biển và hải đảo; các tỉnh có huyện nghèo.

Tuy nhiên hiện nay, tình hình thiên tai và biến đổi khí hậu gây ảnh hưởng không nhỏ đến nhà ở và môi trường sống của người dân, vì vậy cần có chính sách hỗ trợ mở rộng là hộ nghèo tại khu vực chịu ảnh hưởng của thiên tai và biến đổi khí hậu. Vì vậy, hiện nay Bộ Xây dựng đang thu thập số liệu từ các địa phương để xây dựng chương trình mục tiêu cho các đối tượng nêu trên.

Nhóm đối tượng hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu vừa có thể được hưởng chính sách theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP vừa có thể hưởng chính sách theo Chương trình mục tiêu quốc gia tại Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày ngày 18/01/2022. Tuy nhiên qua thực tế khai, các đối tượng nêu trên thường được hưởng chính sách về hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia.

Vì vậy, các hộ gia đình này có rất ít nhu cầu về nhà ở xã hội nên không dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội cho các đối tượng trên.

Trong thời gian tới, UBND thành phố Nha Trang đang có kế hoạch xây dựng nhà ở cho các đối tượng đang ở vùng sạt lở, vùng bị thiên tai đe dọa tại khu vực xã Phước Đồng và Phường Vĩnh Trường, thành phố

4.4.3. Điều chỉnh nhà ở công vụ

Các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ được quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Nhà ở 2014 bao gồm:

- Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

- Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.

Hiện nay một số nhà công vụ trên địa bàn đã xuống cấp, vì vậy trong giai đoạn tới sẽ sửa chữa hoặc xây mới một số nhà công vụ trên địa bàn thành phố Nha Trang (số 10 Cừu Long.....) hoặc các địa phương khác nếu phát sinh nhu cầu.

Bảng 41. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở công vụ

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Nha Trang	30	1800	-	-
2	Thành phố Cam Ranh	-	-	-	-
3	Thị xã Ninh Hòa	-	-	-	-
4	Huyện Cam Lâm	-	-	-	-
5	Huyện Vạn Ninh	-	-	-	-
6	Huyện Khánh Vĩnh	-	-	-	-
7	Huyện Diên Khánh	-	-	-	-

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
8	Huyện Khánh Sơn	-	-	-	-
9	Huyện Trường Sa	-	-	-	-
	Tổng cộng	30	1.800	-	-

Ngoài ra còn một số giáo viên cần hỗ trợ chỗ ở khi được phân đi dạy ở các vùng nông thôn tại các huyện như sau: Theo Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/2/2022 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ thì diện tích sàn nhà ở từ 24 – 150 m², dự kiến mỗi căn nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có diện tích 60 m².

4.4.4. Nhà ở để phục vụ tái định cư

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Khánh Hòa chuyển biến tích cực, các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về du lịch, các khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do đó, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu nhà ở để bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội là hết sức cần thiết.

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân ra khỏi vùng bị ảnh hưởng thiên tai và tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng từ các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, dùng vốn ngân sách nhà nước đang được thực hiện thông qua hình thức hỗ trợ bằng tiền, đất nền, hoặc cả hai để người dân tái định cư tự xây dựng nhà ở.

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 m² sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 60m² sàn):

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến diện tích nhà ở khoảng 2.100 căn tương ứng 126.000 m² sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến diện tích nhà ở khoảng 2.550 căn tương ứng 153.000 m² sàn.

Bảng 42: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		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.

4.4.5. Điều chỉnh nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

Từ định hướng định hướng phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa; tốc độ gia tăng dân số và tốc độ phát triển các khu đô thị, khu dân cư, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh cho thấy nhà dân tự xây vẫn tiếp tục có tỷ trọng lớn trong tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn từ nay đến 2030. Tuy nhiên, tỷ trọng sẽ có xu hướng giảm vào giai đoạn 2026-2030.

Tỷ trọng nhà ở thương mại sẽ ngày càng tăng, nhằm đảm bảo phát triển đồng bộ theo các dự án nhà ở. Đồng thời, nhà ở chung cư và cao tầng sẽ dần trở thành một điểm nhấn tại các khu vực đô thị với mật độ dân số ngày càng cao.

Qua dữ liệu thống kê, và khảo sát của UBND các huyện, thị và thành phố, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến đến năm 2030 với tổng diện tích sàn là 10.408.467 m² sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 120m² sàn):

- Giai đoạn 2021-2025: Diện tích nhà ở khoảng 4.868.713 m² sàn tương đương với 40.410 căn;

- Giai đoạn 2026-2030: Diện tích nhà ở khoảng 5.539.754 m² sàn tương đương với 46.165 căn.

Bảng 43. Nhu cầu diện tích nhà ở và số căn của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn
1	Thành phố Nha Trang	856.055	7.134	959.298	7.994
2	Thành phố Cam Ranh	998.383	8.258	1.251.374	10.428
3	Thị xã Ninh Hòa	383.071	3.192	428.894	3.574

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn
4	Huyện Cam Lâm	1.609.977	13.316	1.764.978	14.708
5	Huyện Vạn Ninh	277.096	2.309	315.608	2.630
6	Huyện Khánh Vĩnh	207.661	1.731	252.896	2.107
7	Huyện Diên Khánh	359.337	2.994	380.503	3.171
8	Huyện Khánh Sơn	177.133	1.476	186.203	1.553
9	Huyện Trường Sa		-	-	-
	Tổng cộng	4.868.713	40.410	5.539.754	46.165

4.4.6. Chất lượng nhà ở

Phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt 98%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ. Đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơn sơ trên địa bàn.

4.4.7. Về nhà chung cư

Tỉnh 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 ở tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới. Mục tiêu đến năm 2030, tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 70%, đô thị loại III đạt trên 50% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới.

Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

- Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về nhà ở nhằm đảm bảo tính mạng, tài sản, nâng cao chất lượng sống của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư, hướng tới phát triển đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

- Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Về quản lý, vận hành nhà chung cư:

- Đảm bảo duy trì chất lượng của tòa nhà thông qua quản lý, bảo trì, vận hành nhà chung cư thường xuyên, định kỳ, đúng quy trình kỹ thuật.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ

thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

- Đảm bảo cân bằng lợi ích và đồng thuận của các bên về quyền sở hữu, sử dụng, khai thác các phần diện tích trong chung cư, giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư gắn với hoạt động của địa phương.

4.5. Điều chỉnh dự báo nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

4.5.1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển giai đoạn 2021-2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 26,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 27,5 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 24,9 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 37.834.914 m² (diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 10.722.920 m² sàn, tương đương với 133.427 căn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 1.724.422 m² sàn, tương đương với 44.461 căn;

- Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 4.001.355 m² sàn, tương đương với 46.426 căn;

- Nhà ở công vụ: Diện tích nhà ở khoảng 1.800 m² sàn, tương đương với 30 căn;

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 4.868.713 m² sàn, tương đương với 40.410 căn;

- Nhà tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 126.000 m² sàn, tương đương với 2.100 căn.

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.

4.5.2. Điều chỉnh mục tiêu phát triển giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 32,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 28,5 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² 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 50.658.934 m² sàn (diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 12.824.020 m² sàn, tương đương với 151.445 căn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 2.031.564 m² sàn, tương đương với 46.066 căn;

- Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 5.099.702 m² sàn, tương đương với 56.664 căn;

- Nhà ở công vụ: không phát triển thêm trong giai đoạn này;
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 5.539.754 m² sàn, tương đương với 46.165 căn;
- Nhà tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 153.000 m² sàn, tương đương với 2.550 căn.

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.

4.6. Điều chỉnh nhu cầu vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

4.6.1. Nhu cầu về vốn đầu tư

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

$$\text{Nguồn vốn} = \text{Diện tích sàn} \times \text{Suất vốn đầu tư xây dựng.}$$

- 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 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2021 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 2021, tỉnh Khánh Hòa có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3.

Bảng 44. Suất vốn đầu tư

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	9.193.975	
2	Nhà ở xã hội	6.719.446	
3	Nhà ở công nhân	5.676.894	
4	Nhà ở học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	5.676.894	
5	Nhà ở công vụ	6.719.446	
6	Nhà ở tái định cư	7.968.195	
7	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	7.968.195	

* Ghi chú:

- Theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2021 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, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 15 - 20 tầng có 2 tầng hầm và 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 50% là nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng có 1 tầng hầm; 50% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm và 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; nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN tính cho nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng không có tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính bằng với suất vốn nhà ở xã hội.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng và 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính bằng với suất vốn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

Bảng 45. Dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh

Stt	Loại nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025 (m ²)	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030 (m ²)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	4.001.355	5.099.702	36.788,35	46.886,53
2	Nhà ở xã hội	1.724.422	2.031.564	11.599,24	13.592,77
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	30.750	-	245,02	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	49.800	57.132	334,63	324,33
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	1.576.800	1.879.200	10.595,22	12.627,18
2.5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-
2.6	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	51,63

Stt	Loại nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025 (m ²)	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030 (m ²)	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
2.7	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	31.494	37.440	211,62	298,34
2.8	Công nhân	32.398	51.312	183,92	291,29
3	Nhà ở công vụ	1.800	-	13,19	-
4	Nhà tái định cư	126.000	153.000	1.003,99	1.219,13
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	4.868.713	5.539.755	35.744,13	44.141,84
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		10.722.290	12.824.020	85.148,91	105.840,28

4.6.2. Cơ cấu nguồn vốn

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

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;

- Vốn đền bù giải tỏa, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư bỏ ra thực hiện (được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị do chủ đầu tư nộp nhằm thực hiện giải phóng mặt bằng trong các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng các khu tái định cư, xây dựng nhà ở xã hội (để sau đó, thực hiện đấu thầu dự án... theo đúng quy định của pháp luật về đấu thầu);

- Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ;

- Nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước giao đất, hộ gia đình bỏ vốn xây dựng nhà ở và kết hợp với mô hình bố trí tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án bằng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Nhà ở công vụ; học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, học sinh trường dân tộc nội trú sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh;

- Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng sẽ do các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

Bảng 46. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
		Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	-	36.788,35	36.788,35
2	Nhà ở xã hội	53,43	11.545,81	11.599,24
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	24,60	220,42	245,02
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	-	334,63	334,63
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	-	10.595,22	10.595,22
2.5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-
2.6	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
2.7	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	-	211,62	211,62
2.8	Công nhân	-	183,92	183,92
3	Nhà ở công vụ	13,19	-	13,19
4	Nhà tái định cư	-	1.003,99	1.003,99
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	35.744,13	35.744,13
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		66,62	85.082,29	85.148,91

Bảng 47. Dự báo cơ cấu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026-2030

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)		
		Ngân sách địa phương	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại	-	46.886,53	46.886,53
2	Nhà ở xã hội	51,63	13.541,14	13.592,77
2.1	Người có công với cách mạng	-	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	-	-	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	-	324,33	324,33
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	-	12.627,18	12.627,18
2.5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-
2.6	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	51,63	-	51,63
2.7	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	-	298,34	298,34
2.8	Công nhân	-	291,29	291,29
3	Nhà ở công vụ	-	-	-
4	Nhà tái định cư	-	1.219,13	1.219,13
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	-	44.141,84	44.141,84
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		51,63	105.788,65	105.840,28

4.7. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

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

$$S_{\text{Đ}} = \text{STT} / (10.000 \times H \times Q \times P) \quad (\text{Đơn vị tính: ha})$$

- Trong đó:

+ $S_{\text{Đ}}$ 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 2-4 do dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề; nhà ở công vụ là 1-2; nhà ở xã hội là 5-7; Nhà ở tái định cư và nhà ở hộ gia đình cá nhân tự xây dựng là 2-5);
- + Q: Mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh với Q=30%;
- + P: Hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh với P=40%.

- Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn.

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025 là khoảng 1.992,03 ha và giai đoạn 2026-2030 là khoảng 2.489,40 ha.

Bảng 48. Dự báo nhu cầu đất ở để phát triển nhà ở

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở dự kiến (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	1.111,49	1.416,58
2	Nhà ở xã hội	239,50	282,16
2.1	Người có công với cách mạng	-	-
2.2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo	4,27	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	6,92	7,93
2.4	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	219,00	261,00
2.5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-
2.6	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú	0,44	0,90
2.7	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	4,37	5,20
2.8	Công nhân	4,50	7,13
3	Nhà ở công vụ	0,50	-
4	Nhà tái định cư	17,50	21,25
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	623,03	769,41
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		1.992,03	2.489,40

Chương IV

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Những định hướng phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

1.1. Định hướng phát triển chung

Khánh Hòa là tỉnh ven biển Nam Trung bộ, có vị trí chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo vệ chủ quyền quốc gia về biển, đảo của Tổ quốc; có mạng lưới giao thông khá thuận lợi, trên các trục giao thông quan trọng của cả nước, là nơi hội tụ “phía Bắc đi vào, phía Nam đi ra, Tây Nguyên đi xuống”; có các cảng biển nước sâu, sân bay quốc tế Cam Ranh, là cửa ngõ giao thương cho cả khu vực Nam Trung bộ và Tây Nguyên; có khí hậu ôn hòa và lợi thế tự nhiên về biển, đảo, sông, núi.

Trong thời gian tới, dự báo tình hình trong nước và thế giới còn diễn biến phức tạp, khó lường hơn các năm vừa qua, tác động không nhỏ tới đất nước ta nói chung và tỉnh Khánh Hòa nói riêng. Để khắc phục các tồn tại, hạn chế và phát huy, khai thác hiệu quả các tiềm năng, thế mạnh, tạo bứt phá trong phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai, tỉnh Khánh Hòa cần xác định rõ mục tiêu, quan điểm và tập trung thực hiện tốt một số nội dung, nhiệm vụ trọng tâm.

Cụ thể hóa và tập trung triển khai thực hiện hiệu quả Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XVIII, đặc biệt là tập trung triển khai có hiệu quả Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trong đó, cần xác định và lựa chọn những việc trọng tâm, trọng điểm để tập trung lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện quyết liệt, đồng bộ; phải hết sức linh hoạt, sáng tạo, bảo đảm hiệu quả, kịp thời nhằm phân đấu hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm và kịp thời giải quyết các vấn đề mới phát sinh mà thực tiễn đặt ra.

Thứ nhất, xây dựng huyện đảo Trường Sa thành trung tâm kinh tế, văn hóa – xã hội trên biển của cả nước.

Thứ hai, khắc phục cho được những yếu kém, tồn tại về quản lý đất đai.

Thứ ba, khẩn trương hoàn thành lập Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa.

Thứ tư, tập trung vào cơ chế, chính sách tạo cơ hội phát triển đột phá.

Thứ năm, UBND tỉnh Khánh Hòa quản lý Trung tâm nghiên cứu quốc gia về công nghệ đại dương.

Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở, bất động sản, khu đô thị trên địa bàn, góp phần hình thành các trung tâm lớn về giao thương, nghiên cứu đào tạo, dịch vụ tài chính văn hoá thương mại, văn hoá, du lịch, dịch vụ, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp quy mô lớn đòi hỏi nguồn lực không nhỏ trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Trên cơ sở đó, để hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở đã đặt ra trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045, nhằm bắt kịp với tình hình thực tế của địa phương, cần đặt ra định hướng tổng quan phát triển nhà ở mang tính thực tiễn cao, cụ thể là:

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Chú trọng kết nối liên kết vùng, bảo đảm phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội vùng nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương;

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng và mang bản sắc văn hóa truyền thống vùng miền theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư để tiết kiệm nguồn tài nguyên đất; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân;

- Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chính trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương;

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

1.2. Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực

a) Phát triển nhà ở khu vực đô thị

Thứ nhất, phát triển nhà ở khu vực đô thị đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Khánh Hòa đã được phê duyệt.

Thứ hai, phát triển nhà ở khu vực đô thị phải có sự gắn kết với chương trình phát triển đô thị:

- Phát triển nhà ở gắn kết với các khu vực phát triển hệ thống hạ tầng khu vực đô thị theo chương trình phát triển đô thị.

- Thực hiện các dự án phát triển nhà ở mang tính thu hút dân cư phù hợp với quy mô dân số đô thị được dự báo theo từng giai đoạn.

- Thực hiện công tác quản lý xây dựng nhà ở khu vực đô thị phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

Thứ ba, phát triển nhà ở tại khu vực đô thị đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở được dự báo cho từng giai đoạn, tránh tình trạng lệch pha trong cung – cầu về nhà ở.

b) Phát triển nhà ở khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây dựng và cải tạo nhà ở. Đẩy mạnh việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng; theo tiêu chuẩn xây dựng nông thôn mới.

- Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Tập trung phát triển các khu dân cư tại những địa phương có khu công nghiệp, khu tiểu khu công nghiệp, làng nghề;

- Khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển nhà ở trên đất ở mới;

- Phát triển nhà ở nông thôn gắn với công nghiệp hóa-hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có và hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa có năng suất cao sang đất ở; khuyến khích phát triển nhà tầng, nhà theo dự án ở những nơi đã có quy hoạch xây dựng đối với những vùng, miền có điều kiện hoặc có động lực phát triển thành đô thị;

Cần hạn chế xây dựng nhà hộp, mái bằng, khuyến khích xây dựng nhà truyền thống: nhà có sân vườn, mái ngói phù hợp với điều kiện khí hậu thời tiết của địa phương; Nhà ở miền núi cần lưu ý việc lựa chọn địa điểm lập dự án và xây dựng nhà ở, tránh khả năng sạt lở lũ quét, hạn chế việc san lấp tổn kém và phá vỡ môi

trường tự nhiên; Đối với nhà ở ven biển cần lưu ý lựa chọn địa điểm tránh khả năng sạt lở, nước biển dâng.

1.3. Định hướng phát triển các loại nhà ở

a) Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

- Người có công với cách mạng: Tuỳ theo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hằng năm để thực hiện hỗ trợ về nhà ở đối với các hộ gia đình chính sách, hộ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở bằng các hình thức như: Tặng nhà tình nghĩa, hỗ trợ kinh phí để cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, thuê hoặc thuê mua thông qua các chính sách, chương trình do nhà nước quy định; ưu tiên mua nhà ở xã hội.

- Hộ nghèo và cận nghèo: Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ để các hộ gia đình nghèo, cận nghèo có nhà ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, góp phần xóa đói, giảm nghèo bền vững theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí từ nguồn ngân sách kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình được hỗ trợ; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở.

- Người có thu nhập thấp tại đô thị: Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; đồng thời ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua.

- Cán bộ, công chức, viên chức: Phát triển nhà theo hướng Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách tạo lập quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác và các đối tượng khác thuộc diện được nhà ở công vụ theo quy định; Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua; Nhà nước có chính sách hỗ trợ về tài chính (Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật) để tạo điều kiện cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sĩ, trí thức, văn nghệ sĩ cải thiện nhà ở

- Người lao động tại các Khu công nghiệp, khu kinh tế: Giải quyết nhà ở cho công nhân lao động theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính – tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế, gồm: Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động trong các

khu công nghiệp, các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua đối với các hộ gia đình, cá nhân là công nhân lao động tại các khu công nghiệp.

- Học sinh, sinh viên: Nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo nghề phát triển theo hướng nhà nước đầu tư bằng nguồn Trái phiếu Chính phủ kết hợp với sự đầu tư của các tổ chức kinh tế khác, trong đó nhà nước thực hiện theo các cơ chế tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

b) Nhà ở công vụ

Căn cứ trên nhu cầu thực tế để lần lượt đầu tư xây dựng tại mỗi thị trấn huyện lỵ, thị xã Ninh Hòa, thành phố Nha Trang và thành phố Cam Ranh mở rộng các khu nhà ở công vụ với quy mô phù hợp phục vụ cho các cán bộ luân chuyển, điều động. Riêng đối với nhà ở công vụ giáo viên, tiếp tục thực hiện theo đề án kiên cố hóa trường học để phân đấu cơ bản giải quyết nhu cầu nhà công vụ cho giáo viên.

Đầu tư vốn từ ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm và 05 năm, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

c) Nhà ở để phục vụ tái định cư

Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm Nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

d) Đối với nhà ở thương mại

Phát triển nhà ở thương mại đảm bảo đáp ứng cho người dân có chỗ ở phù hợp với khả năng thu nhập của các đối tượng khác nhau, điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương; từng bước cải thiện chỗ ở của các tầng lớp dân cư, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở; góp phần phát triển đô thị

và nông thôn theo hướng văn minh hiện đại và phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc.

2. Các nhóm giải pháp thực hiện

2.2.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở (Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý)

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 2021-2030 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.

2.2.2. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất (Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị và Nhóm giải pháp về đất đai)

Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất sạch; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh,...), UBND tỉnh nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên (thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh,...), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp, khu kinh tế (thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

Quy định cụ thể những khu vực đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai.

2.2.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu đầu tư dự án.

Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

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.

2.2.4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

Nâng cao vai trò của Chương trình phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.

Quy định cụ thể các nội dung trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt và điều chỉnh chương trình, kế hoạch để đảm bảo tính thống nhất trong triển khai thực hiện tại địa phương. Quản lý danh mục các dự án phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan.

2.2.5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế (Nhóm giải pháp về tài chính nhà ở)

a) Giải pháp về nguồn vốn

Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

b) Giải pháp về thuế

Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

Nghiên cứu các loại thuế liên quan theo quy định về nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

2.2.6. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn.

Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); các cá nhân

hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

Kiên trì, kiên định, kiên quyết phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý nhà nước; chủ động phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm những hành vi sai phạm theo đúng quy định của pháp luật, chú ý các hành vi trốn thuế trong kinh doanh bất động sản, không để đổ vỡ, bảo vệ những người làm đúng, bảo vệ, hài hòa lợi ích nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật.

Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa, sử dụng sai mục đích, lãng phí đất đai; trên cơ sở đó phối hợp với cơ quan liên quan xem xét, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan để đưa quỹ đất vào sử dụng hiệu quả, định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội.

Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn.

Tăng cường kiểm tra, thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có).

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. Để thực hiện giải pháp nói trên cần thực hiện giải pháp xây dựng nhà ở thương mại theo hình thức nhà chung cư, phần đầu đạt chỉ tiêu khoảng 20-40% nhà ở thương mại tăng thêm.

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).

2.2.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

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.

Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

2.2.8. Nhóm giải pháp khác

2.2.8.1 Giải pháp chung

Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ của tỉnh.

Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành thực hiện đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.2.8.2 Các giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực

a) Giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn, nơi thường xuyên chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

Nhà ở của người dân tại khu vực nông thôn phần lớn là xây dựng tự phát, không theo quy hoạch, không bảo đảm yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vì vậy khi có lũ, lụt lớn thì nhà ở sẽ bị ngập, hư hại, gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của người dân. Do đó, cần phải có giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực này để thích ứng với thiên tai, trong đó cần tập trung vào 02 giải pháp chính, gồm:

b) Giải pháp về quy hoạch, bố trí nhà ở khu dân cư khu vực nông thôn:

Thực tế rất nhiều khu dân cư tại khu vực nông thôn có mật độ cao được hình thành từ lâu đời nằm dọc theo lưu vực các sông. Những khu dân cư này rất dễ bị ngập lụt do lũ về quá nhanh với cường độ mạnh làm nhà ở bị sập đổ, hư hỏng. Trong bối cảnh về thời tiết diễn biến phức tạp, biến đổi khí hậu toàn cầu thì Tỉnh cần đẩy mạnh công tác quy hoạch và xây dựng phát triển ở theo quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch nông thôn mới. Đồng thời, bảo đảm phát triển

nhà ở nông thôn thích ứng được với biến đổi khí hậu, phối hợp lồng ghép với các chương trình hỗ trợ về nhà ở phòng, chống thiên tai (chương trình hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 28/08/2014 của Thủ tướng Chính Phủ, Chương trình hỗ trợ nhà ở theo dự án do Quỹ Khí hậu xanh GCF tài trợ,...).

c) Giải pháp về nâng cao điều kiện an toàn nhà ở tại khu vực nông thôn:

Do đặc điểm mỗi khu vực, mỗi địa phương trên địa bàn Tỉnh lại xảy ra những loại thiên tai khác nhau, có nơi thường xuyên bị ngập sâu trong thời gian dài do bão, lũ lụt; có nơi bị sạt lở đất. Vì thế, phải lựa chọn giải pháp phù hợp, ứng phó có hiệu quả đối với từng loại thiên tai:

- Đối với khu vực có bão thì chính quyền địa phương, kết hợp với cộng đồng, các tổ chức hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở kiên cố để phòng, tránh bão;

- Đối với khu vực có lũ lớn, có mức ngập sâu nhưng thời gian ngập ngắn thì phổ biến, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở chắc chắn có sàn ở cao hơn mức ngập lụt, làm gác lửng trong nhà để kịp thời di chuyển người lên ở trong thời gian bị ngập.

- Xây dựng các công trình công cộng như trụ sở, các cơ sở y tế, giáo dục, văn hoá... kết hợp chức năng phòng, chống lũ, lụt để di dời các hộ dân đến ở trong thời gian có lũ, lụt;

- Xây dựng nhà cộng đồng tại các cụm dân cư, thôn, bản để di dời các hộ dân đến ở trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai xảy ra.

d) Giải pháp phát triển nhà ở khu vực miền núi:

Đối với nhà ở trong vùng thung lũng:

- Thường tập trung đông các hộ gia đình, nhờ điều kiện tự nhiên tương đối thuận lợi, nên các điều kiện về cơ sở hạ tầng được coi là phát triển nhất trong toàn vùng. Đặc điểm thiên tai tại khu vực này là hay bị ảnh hưởng của bão lũ, kèm theo ngập lụt dài ngày do nước từ thượng nguồn đổ về. Vì vậy, giải pháp xây dựng nhà ở dựa trên nguyên tắc chú trọng đến khả năng chống lũ và gió bão, do đó tập trung vào các đề xuất như sau:

+ Giải pháp quy hoạch: Lựa chọn địa điểm trên cao, cách xa các con suối, sông để xây dựng nhà ở; hướng nhà bố trí xuôi theo hướng thoát nước lũ.

+ Giải pháp kiến trúc: kiến trúc nhà sàn thường để trống tầng 1, giảm thiểu tối đa khả năng cản dòng nước lũ; xây nhà hạn chế sự đua dài của mái và hạn chế cửa sổ mở rộng, nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà (các thiết kế này có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt trong cách sử dụng, cách phát triển không gian).

+ Giải pháp kết cấu: Kết cấu theo tiêu chí 3 cứng, gia cố vững từ móng, thân đến mái; bên cạnh đó nên bố trí gác lửng và cửa sổ thoát mái đối với những nơi có mức lũ, lụt hằng năm cao. Dùng bao đất, cát chắn che nền nhà. Chuẩn bị lương thực, nước uống đầy đủ. Kho an toàn có thể thoát ra từ mái khi cần thiết.

- Mô hình nhà ở tại khu vực này: Kiến trúc nhà sàn truyền thống, trồng tầng 1 phòng chống lũ lụt; kiến trúc nhà sàn trồng tầng 1, mái nhà phụ kết nối với tầng 2 nhà chính làm sân phơi, sân cứu trợ khi có lũ lụt; nhà nửa sàn nửa trệt, tầng trệt bố trí các không gian phụ, dượt gia cố bằng đá học tự nhiên, đảm bảo vững chắc. Hệ mái sử dụng mái tôn neo chặt vào xà gỗ thép, hạn chế tốc mái khi có lốc, bão.

Nhà ở vùng giữa hoặc tại các sườn núi:

- Khu vực này có điều kiện về hạ tầng cơ sở rất thấp, đời sống – xã hội khó khăn. Đặc điểm khu vực này có địa hình đồi núi dốc, thường hay bị sạt lở, lũ quét, lũ ống, Ngoài ra hiện tượng giông lốc cũng gây thiệt hại tốc mái, đổ tường.

+ Giải pháp quy hoạch: Giải pháp xây dựng nhà ở dựa trên nguyên tắc chống sạt lở, do đó trước hết trong công tác quy hoạch, tránh xây nhà tại các điểm có nguy cơ sạt lở cao, xây nhà trên nền cứng vững chắc, tránh bị đẩy dạt. Xây dựng các cụm công trình tập trung, bố trí hướng công trình theo hướng dòng chảy để giảm thiểu ảnh hưởng của gió bão, lũ lụt.

+ Giải pháp kiến trúc: Hình khối công trình phù hợp với địa hình, bố trí nằm ngang theo đường đồng mức, kết hợp bố trí tường hướng dòng, hào thu thoát nước, tránh xói nước trực tiếp vào công trình (các thiết kế này phù hợp với điều kiện địa phương, có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt trong cách sử dụng, cách phát triển không gian).

+ Giải pháp kết cấu: tận dụng cốt nền tự nhiên, gia cố đá học, hạn chế sạt lở; phía sau công trình làm hào thu nước, tránh nước xói vào chân công trình. Đối với khu vực nền đất yếu, dễ sạt lở, phải có giải pháp gia cố móng, móng nhà được bố trí ở độ sâu khác nhau hoặc bố trí ở đầu dốc giữa dốc và chân dốc theo yêu cầu ổn định.

- Mô hình nhà ở tại khu vực này: mẫu nhà dùng phương án nhà trệt 1 tầng với cốt nền được tôn cao, bao quanh nhà là tường đá học kiên cố, hạn chế sạt lở.

e) Giải pháp phát triển nhà ở khu vực ven biển:

Nhà ở khu vực này phải tính đến khả năng chống chọi với bão lốc và nước biển dâng.

- Giải pháp quy hoạch: tổ chức quy hoạch phân vùng và phân khu lại chức năng tổng thể nhà ở tại các khu vực này, nhằm quy hoạch chỉnh trang các khu dân

cur ven biển theo mô hình Làng chống bão; Điều chỉnh và phát triển lại hệ thống mạng lưới giao thông hợp lý và thuận lợi hơn; bố trí lệch hay xen kẽ các khối nhà trong khu dân cư, cũng như tổ chức mạng lưới các trục đường giao thông ngoằn ngoèo - đan chéo và không thẳng góc sẽ làm suy giảm luồng gió.

- Giải pháp kiến trúc: xây nhà hạn chế sự đua dài của mái và hạn chế cửa sổ mở rộng, nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà.

- Giải pháp kết cấu: Yêu cầu xây dựng đầy đủ hệ kết cấu: móng, giằng móng, cột, dầm tường, giằng đầu tường, khung hiên... và khung mái.

Mô hình nhà ở tại khu vực này: Chiều cao chỉ nên 1 tầng; mái lợp tấm kim loại hai dốc (có thể là mái tôn; xà gồ thép) bịt kín để chống gió thổi tốc mái. Nhà đặt theo chiều dọc sống mái (theo chiều gió bão hay thổi ở khu vực), neo hệ mái lợp tôn và mái hiên vào hệ khung để đảm bảo an toàn chống bão.

f) Giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực đô thị:

Trên thực tế những năm gần đây, với tốc độ đô thị hóa nhanh tại các đô thị, trong khi việc đầu tư phát triển hạ tầng đô thị chưa theo kịp, năng lực quản lý đô thị và nguồn lực đầu tư còn hạn chế đã gây ra nhiều hậu quả: thiếu nhà ở, thiếu các dịch vụ đô thị... Hệ thống hạ tầng tại các khu vực này luôn trong tình trạng quá tải, đặc biệt là hệ thống giao thông, cấp thoát nước,... Thêm vào đó, với diễn biến phức tạp của biến đổi khí hậu cũng tác động đến nhà ở tại khu vực đô thị. Để giải quyết những vấn đề bất cập này, cần nghiên cứu đề xuất những giải pháp bảo đảm phát triển nhà ở tại khu vực này phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

2.2.8.3 Giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương

mai, nhà chung cư giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở xã hội, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phấn đấu từ năm 2022 trở đi, tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương.

Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

Rà soát đối tượng, điều kiện trên cơ sở đó lập và công bố Danh mục các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ được vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại theo quy định của Nghị định về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

Rà soát, tổng hợp nhu cầu của đối tượng khách hàng là cá nhân, hộ gia đình vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và các văn bản có liên quan, đảm bảo chính xác, phản ánh đúng nhu cầu thực tế của người dân.

Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

b) Đối với đối tượng người có công cách mạng

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở đơn sơ, khó khăn về nhà ở, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở 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) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện

tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở.

Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

2.2.8.4 Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu

Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, 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.

Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại hình 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.

Đẩy mạnh công tác nghiên cứu cơ bản, đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

2.2.8.5 Giải pháp tuyên truyền, vận động

Tuyên truyền, vận động các chủ đầu tư xây dựng nhà ở chấp hành tốt quy định của pháp luật và của địa phương trong đầu tư xây dựng; từng bước thay đổi tập quán sở hữu nhà ở riêng lẻ sang nhà ở căn hộ chung cư (nhất là ở khu vực đô thị) để phù hợp với điều kiện thu nhập và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các doanh nghiệp sử dụng lao động tại Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp hỗ trợ nhà ở cho công nhân, người lao động theo quy định hiện hành.

Thông tin, phổ biến về nguồn vốn tín dụng cho vay đầu tư nhà ở để các tổ chức, cá nhân, nhân dân được biết để tiếp cận nguồn vốn này cho việc đầu tư nhà ở.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền 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 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.

2.2.8.6 Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng

Lập bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, tổ chức quy hoạch hệ thống công trình ngầm đô thị để làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng (bao gồm hệ thống cấp, thoát nước, cáp viễn thông...).

Lập kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng theo cách đồng bộ của các ban ngành tạo nên một sự hoạt động nhịp nhàng để phát triển, hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo từng khu vực một cách thống nhất.

Các hạng mục đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng (bao gồm hệ thống cấp, thoát nước, cáp viễn thông...) phải ước tính được những nội dung như thời hạn sử dụng, khối lượng những hạng mục phục vụ nhân dân và phải dự tính được phát sinh trong quá trình phát triển của cư dân ít nhất là 5 năm, đồng thời có phương hướng duy tu, sửa chữa, bảo trì.

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 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 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 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.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn thông qua tổ chức xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phát triển có kiểm soát thị trường bất động sản nhà ở.

Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định pháp luật.

Thực hiện bố trí nguồn vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật.

Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ của địa phương; tổ chức triển khai thực hiện và định kỳ đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Tiếp tục đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính liên quan đến phát triển nhà ở.

Quan tâm khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác cải thiện nhà ở cho những đối tượng nghèo, có khó khăn về nhà ở.

Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, 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

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 2021-2030.

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.

Đăng tải công khai chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

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 điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và lập Kế hoạch phát triển nhà ở 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 của Luật Đầu tư công năm 2019, phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương.

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 đối với các dự án do Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

Tổng hợp, đề xuất, công khai Danh mục dự án đầu tư trọng điểm kêu gọi đầu tư ngoài ngân sách đến năm 2025, 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:

Phối hợp với sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh bố trí vốn đầu tư công để đầu tư nhà ở xã hội 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 các Sở, ban ngành có liên quan, UBND cấp huyện rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ gia đình người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trình UBND tỉnh phê duyệt.

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Liên đoàn Lao động tỉnh trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

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 các cơ quan, đơn vị liên quan thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở, đảm bảo tinh gọn, hoạt động hiệu quả gắn với tinh giản biên chế và nâng cao năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan cung cấp số liệu về số lượng cán bộ, công chức, viên chức của khối chính quyền địa phương 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 số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

PHỤ LỤC I**DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m²)	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 - (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 - (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	13.887,00	236,97
5	Khu dân cư Cồn Tân Lập	Phường Xương Huân	7,93	186.685,9	2.718,90
6	Khu đô thị VCN - Phước Long I	Phường Phước Long	17,54	572.034,83	200,00
7	Khu đô thị VCN - Phước Long II	Phường Phước Long	13,81	72.456,00	200,00
8	Khu đô thị mới Phúc Khánh 1	Xã Vĩnh Trung	12,60	-	170,00
9	Khu đô thị mới Phúc Khánh 2	Xã Vĩnh Trung, xã Diên An	49,10	-	600,00
10	Khu nhà ở Diamond Nha Trang	Xã Phước Đồng	2,86	38.151,53	200,00
11	Khu dân cư Đất mới Phước Điền	Xã Phước Đồng	4,61	-	120,00
12	Khu dân cư Phước Long Vĩnh Trường	Phường Phước Long, Phường Vĩnh Trường	9,05	404.240	250,00
13	Khu trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 1)	Phường Phước Hòa, phường Phước Hải, phường Phước Long, phường Vĩnh Nguyên	61,10	988.655	678,00
14	Khu đô thị cao cấp Diamond Bay	Xã Phước Đồng	80,00	553.001,57	1.500,00
15	Trung Tâm Thương Mại - Khu Nhà ở Liên Kế Phước Lợi	Xã Phước Đồng	6,01	78.042	130,50

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
16	Khu dân cư Tây Nam Hòn Nghê (CSHT)	DH2, QHCTXD Tây Nam Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc	9,00	252.000,0	-
17	Khu Dân Cư N.V.T	Xã Vĩnh Trung	19,10	216.458	83,00
18	Khu đô thị Hưng Thịnh	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Trung, xã Vĩnh Thạnh	29,70	-	100,00
19	Khu dân cư sinh thái Vườn Tài	Xã Vĩnh Hiệp	15,06	-	150,00
20	Khu biệt thự phức hợp Phúc Sơn	Phân khu 2, 2A và 3, Khu trung tâm đô thị thương mại - tài chính - du lịch Nha Trang	63,00	983.563,56	4.500,00
21	Khu đô thị sinh thái bán đảo Thanh Phong (Chứng nhận điều chỉnh lần 2)	Phường Phước Long	84,6967	751.496,43	395,60
22	Khu đô thị sinh thái VCN	Xã Vĩnh Thái	71,50	634.380,1	500,00
23	Khu đô thị Mipeco Nha Trang	Phường Vĩnh Nguyên	15,99	409.421,59	2.365,79
24	Khu biệt thự Nha Trang - Seapark	Phường Phước Đồng	7,70	24.876	164,40
25	Khu đô thị An Bình Tân	Phường Phước Long	72,80	940.390	1.229,00
26	Khu nhà ở cao cấp Hoàng Phú	Phường Vĩnh Hòa	11,60	93.167	217,15
27	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
28	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung	Xã Vĩnh Hiệp – Xã Vĩnh Ngọc	36,85	56.808	2.146,00
29	Khu đô thị VCN Phước Hải	Phường Phước Hải	29,09	221.437,14	491,00
30	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
31	Khu nhà ở gia đình Quân đội K98-NT	Phường Phước Hòa	3,99	93.751	637,50
32	Khu nhà ở Biệt thự Incomex Sài Gòn	Phía Tây KDC Đường Đệ	32,10	123.278,76	170,00
33	Khu đô thị Hoàng Long	Phường Phước Long	25,74	388.780,78	674,40

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
34	Khu đô thị mới Phước Long	Phường Phước Long	48,20	350.311	662,00
35	Khu đô thị Mỹ Gia	Xã Vĩnh Thái	181,97	1.960.184	807,35
36	Khu dân cư phía Tây Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	43,80	359.856	280,00
37	Làng biệt thự sinh thái Giáng Hương	Xã Vĩnh Thái	15,00	20.000	102,00
38	Khu dân cư Phú Nông	Xã Vĩnh Hiệp, xã Vĩnh Ngọc	2,24	27.000	30,00
39	Khu dân cư Nam Vĩnh Hải	Phường Vĩnh Hải	32,88	341.140	1.064,94
40	Khu biệt thự Đường Đệ và Đường Đệ mở rộng	Phường Vĩnh Hòa	2,80	29.400	18,00
41	Khu dân cư Hồ Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	12,00	29.272,93	68,00
42	Khu biệt thự cao cấp Ocean View Nha Trang	Phường Vĩnh Trường	7,29	57.355	209,00
43	Khu nhà ở Phước Đồng	Xã Phước Đồng	10,60	56.662	150,00
44	Khu biệt thự cao cấp Oceanview Nha Trang 2	-	12,40	60.760	338,42
45	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
46	Dự án chỉnh trang đô thị khu vực núi Chụt và vùng phụ cận	Phường Vĩnh Nguyên, Phường Vĩnh Trường	65,67	218.765,61	460,00
47	Khu nhà ở Hòn Thị	Xã Phước Đồng	29,90	103.450	775,88
48	Trung tâm Thương mại – Nhà ở Quang Minh	40 đường 2 tháng 4, P. Vĩnh Hải	0,14	21.327,8	179,00
49	Khu nhà ở gia đình quân đội ACC-NT	Phường Lộc Thọ	5,61	19.884	995,00
50	Khu đô thị mới Cồn Ngọc Thảo	Phường Ngọc Hiệp	60,00	575.426	1.747,00
51	Khu đô thị Vĩnh Trung	Xã Vĩnh Trung	13,85	258.127	137,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
52	Khu vực 1 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	9,19	81.537,81	199,10
53	Khu vực 2 Khu đô thị - công viên - trung tâm hành chính mới	Xã Phước Đồng	-	-	-
54	Khu đô thị Thái Thông	Xã Vĩnh Thái	31,00	275.045,92	2.034,28
55	Khu đô thị thương mại dịch vụ Phương Hoàng	Xã Vĩnh Trung + xã Diên An	108,00	-	2.993,37
56	Khu đô thị Đồi Đất Lành	Xã Vĩnh Thái	131,00	1.162.290,81	8.717,18
57	Khu đô thị ven sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	32,00	130.093,59	305,00
58	Khu biệt thự đồi sông Tắc	Xã Vĩnh Thái	4,80	42.587,75	319,41
59	Khu dân cư Phúc Sinh	Xã Phước Đồng	19,79	175.585,76	1.298,66
60	Khu đô thị mới tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Trung – Vĩnh Thái	12,70	-	821,00
61	Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long	16 Phước Long, phường Phước Long	1,01	80.640	50,00
62	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	-
63	Trung tâm Thương mại - Căn hộ Vinatex (Chung cư Tân Vĩnh Hải)	68A đường 2 tháng 4, phường Vĩnh Hải	0,174	-	130,00
64	Chung cư Hoàng Đế	4-6 Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải	0,19	-	1.000,00
65	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
66	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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
67	Dự án Khu đô thị Haborizon Nha Trang	Xã Phước Đồng	24,32	-	120,00
68	Khu nhà ở Quân đội phường Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hòa	4,00	-	392,00
69	Cao ốc 89 Trần Phú (35 tầng)	89 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên	0,25	-	53,36
70	Dự án Vinpearl Phú Quý	Phường Vĩnh Nguyên, phường Vĩnh Trường	44,63	221.665	-
71	Đầu tư phát triển đảo Hòn Tre	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	646,16	1.758.940	3.405,03
72	Khu khách sạn và Biệt thự Vinpearl Luxury Nha Trang	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	30,49	-	-
73	Khu biệt thự Bãi Suốt	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	73,66	135.696	-
74	Vinpearl Golfland Resort & Villas	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	177,44	315.687	-
75	Khu du lịch Hòn Một	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	48,31	219.551	-
76	Khu biệt thự Vũng Ngán	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên	46,01	510.911	-
77	Căn hộ Thương mại Bình Tân 1	Số 51, đường Võ Thị Sáu, phường Vĩnh Trường	0,39	-	-
78	Dự án căn hộ chung cư	16A Phước Long, P. Phước Long	0,10	-	-
79	Dự án căn hộ chung cư	Thôn Phú Bình, xã Vĩnh Thạnh	0,68	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
80	Căn hộ chung cư cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ - Trần Phan Tower	Xã Vĩnh Hiệp	0,94	-	-
81	Chung cư Hoàng Gia	Phường Vĩnh Nguyên	0,72		
82	Khu vực Điều chỉnh mở rộng Khu vực phía Tây thành phố Nha Trang	Vĩnh Thạnh, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Trung và Vĩnh Thái	1.295		
83	Khu dân cư Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên	Phước Long – Vĩnh Trường – Vĩnh Nguyên	603,8		
84	Khu dân cư xã Phước Đồng	Xã Phước Đồng	2.154		
85	Khu dân cư Bắc tỉnh lộ 3	Xã Phước Đồng – Xã Vĩnh Thái	541		
86	Khu dân cư Phước Tân – Phước Hải – Phước Hòa	Phước Tân – Phước Hải – Phước Hòa	95,44		
87	Khu vực dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng	Phường Vĩnh Hòa	461,18		
88	Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến	Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến	220,0		
89	Khu dân cư xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh	xã Vĩnh Hiệp – Vĩnh Ngọc – Vĩnh Thạnh	377,2		
90	Khu dân cư Phía Tây đường 2 tháng 4	Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Phước	298,8		
91	Khu dân cư Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa	Phường Vĩnh Hải – Vĩnh Hòa	536,08		
92	Khu vực thôn Lương Hòa	Xã Vĩnh Lương	397,48		
93	Khu dân cư xã Vĩnh Lương	Xã Vĩnh Lương	387,00		
94	Khu dân cư Tây Nam Hòn Nghê	Xã Vĩnh Ngọc	77,0		-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
95	Khu vực Hòn Nghê	Xã Vĩnh Ngọc	354,4		
96	Khu vực Cảng Nha Trang và vùng phụ cận	Phường Vĩnh Nguyên, Phường Vĩnh Trường	44,35		
97	Khu chung cư cao tầng kết hợp Trung tâm thương mại dịch vụ	Phường Vĩnh Hòa	0,52		
98	Khu tòa nhà hỗn hợp Phước Long (Khu 1A Phước Long – Kho Cảng Bình Tân)	Phường Phước Long	3,5		
Thành phố Cam Ranh					
1	Khu đô thị ven vịnh Cam Ranh - khu 1, khu 2, khu 3 (đã bao gồm các khu nhà ở xã hội của dự án)	Xã Cam Thịnh Đông, Cam Lập, Phường Ba Ngòi, phường Cam Linh, phường Cam Lợi, phường Cam Thuận, phường Cam Phú, Phường Cam Nghĩa, phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	1.254,1	16.816.145	42.269
2	Khu dân cư dọc đường số 2	Phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	150,00	-	-
3	Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh (Dự án khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise)	Phường Cam Nghĩa	794,45	3.558.528	-
4	Khu dân cư Phú Lộc	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc Nam	34,70	694.000	200,00
5	Khu dân cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	15,92	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
6	Khu đô thị đường Lê Duẩn	Phường Cam Phú, phường Cam Phúc Nam, phường Cam Phúc Bắc	35,70	-	200,00
7	Khu đô thị mới Cam Nghĩa	Phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và xã Cam Phúc Nam	199	-	-
8	Khu đô thị Đường D2	Phường Cam Phúc Bắc	11,89	-	-
9	Khu đô thị chất lượng cao Cam Phú (khu I)	Phường Cam Phú	68,37	-	-
10	Khu đô thị chất lượng cao phường Cam Phú (khu II)	Phường Cam Phú	22,75	-	-
11	Khu đô thị mới Cam Ranh, phường Cam Nghĩa	phường Cam Nghĩa	99,84	-	-
12	Khu đô thị mật độ cao và sinh thái kè Trà Long (quy mô khoảng 20,80ha).	Phường Ba Ngòi	20,80	-	-
13	Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ và căn hộ	Phường Cam Thuận	0,89		
14	Khu đô thị mới	Phường Cam Nghĩa – Phường Cam Phúc Bắc - xã Cam Thành Nam	2.177		
15	Khu đô thị Cam Phúc	Phường Cam Phú – Cam Phúc Nam	98,2		
16	Khu đô thị Cam Phú	Phường Cam Phú	18,0		
17	Đô thị mới Cam Lâm	Phần thuộc địa bàn thành phố Cam Ranh	1.610	7.959.620	

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
Thị xã Ninh Hòa					
1	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hoà	Xã Ninh Thọ, Phường Ninh Hải	616,20	1.200.000,0	875,00
2	Khu dân cư phía Nam đường K10 (lô N101-N102-N103-X25-N108-N110-N111-N115-N116-N117)	Phường Ninh Hiệp	7,95	-	83,25
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
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 (lô 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	-	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
17	Hạ tầng KDC đường Bắc Nam (giai đoạn 2)	-	-	-	-
18	Xây dựng khu dân cư khu vực Dốc Lết	Phường Ninh Diêm	-	-	-
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	Phường Ninh Hiệp	-	-	-
25	Khu dân cư TDP Phú Thạnh (CSHT)	Phường Ninh Thủy	0,34		
26	Khu đô thị dịch vụ trung tâm Ninh Hòa	phường Ninh Hiệp, Ninh Giang, Ninh Đa	1.992		
27	Khu dịch vụ đô thị, công nghiệp Tây Ninh An	Xã Ninh An	2.595		
28	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hoà	Xã Ninh Thọ và phường Ninh Hải	2.827		
29	Khu đô thị sinh thái – nghỉ dưỡng Đầm Nha Phu	Xã Ninh Ích	9.000		
30	Phát triển Vùng đệm phía Tây Nam Khu kinh tế Vân Phong	Thị Xã Ninh Hòa – huyện Vạn Ninh	34.600		
Huyện Cam Lâm					

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
1	Khu đô thị Hưng Thịnh - Golden Bay	Lô D16, D17 thuộc khu 5, khu du lịch Bán đảo Cam Ranh	79,00	805.650	596,58
2	Khu nhà ở gia đình cán bộ 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	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 Vĩnh Bình – Cù Hin	Xã Cam Hòa, xã Cam Hải Tây, xã Cam Hải Đông	932,00	-	-
6	Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ xã Cam Hòa	Xã Cam Hòa	171,00	-	-
7	Khu biệt thự Cam Hải Đông	Xã Cam Hải Đông	65,00	-	-
8	Đô thị dịch vụ du lịch ven đầm Thủy Triều	Xã Cam Hải Tây, thị trấn Cam Đức	150,00	-	-
9	Đô thị trung tâm thị trấn Cam Đức (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	-	-
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	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
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	-	-
20	Phân Khu 1: Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh (Khu đô thị dịch vụ, khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp trung tâm dịch vụ thương mại hội thảo du lịch vùng quốc gia và quốc tế)	Đô thị mới Cam Lâm	3.561		
21	Phân Khu 2: Phân khu đô thị sinh thái, dịch vụ công nghiệp (khu đô thị dịch vụ công nghiệp, trung tâm công nghiệp – Logistic)	Đô thị mới Cam Lâm	5.365		
22	Phân Khu 3: Phân khu đô thị sinh thái đẳng cấp quốc tế (không gian chức năng dịch vụ thương mại, du lịch, nghỉ dưỡng kết hợp đô thị theo các cấu trúc tập trung kết hợp mặt nước lớn để nối kết không gian nghỉ dưỡng, không gian ở cải tạo - làm việc với không gian công cộng)	Đô thị mới Cam Lâm	7.167		
23	Phân Khu 4: Phân khu đô thị Trung tâm (Trung tâm tài chính, công nghệ, đổi mới	Đô thị mới Cam Lâm	6.092		

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
	sáng tạo và trí tuệ toàn cầu, phối kết đa dạng kết hợp giữa không gian ở mật độ thấp và các không gian đô thị nén nổi trội với chức năng ở đô thị, chức năng hỗn hợp)				
24	Phân Khu 5: Phân khu ở, vui chơi giải trí Quốc tế (Tổ hợp các sân golf lớn và độc đáo, các loại hình công viên chuyên đề. Trung tâm khởi nghiệp sáng tạo, khu dân cư cao cấp, khu ở chuyên gia, khu du lịch sinh thái)	Đô thị mới Cam Lâm	9.510		
25	Phân Khu 6: Phân khu dân cư, du lịch sinh thái (Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp khu du lịch sinh thái)	Đô thị mới Cam Lâm	11.910		
26	Phân Khu 7: Phân khu ở sinh thái, nghỉ dưỡng Hòn Bà	Đô thị mới Cam Lâm	11.054		
27	Khu đô thị mới huyện Cam Lâm	Đô thị mới Cam Lâm	17.000	68.500.000	335.000
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
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	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
5	Khu đô thị Cổ Mã – Tu Bông	Xã Vạn Thọ, Vạn Phước, Vạn Long, Vạn Khánh	3.600	-	-
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	-	-	-	-
11	Khu đô thị sinh thái Mũi Đá Sơn	Xã Vạn Thạnh	160	-	-
12	Khu du lịch, dịch vụ và đô thị Tuần Lễ Hòn Ngang	Xã Vạn Thọ và Vạn Thạnh	1.200	-	-
13	Khu đô thị Nam Vạn Giã	Xã Vạn Lương và xã Vạn Hưng	4.374		
14	Trung tâm cảng biển, đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp Đầm Môn	Xã Vạn Thạnh	8.413		
15	Khu đô thị sinh thái Đại Lãnh	Xã Đại Lãnh	2.620		
Huyện Diên Khánh					
1	Khu đô thị mới Nam Sông Cái	Thị trấn Diên Khánh	46,18	299.442	810,00
2	Khu đô thị hành chính huyện Diên Khánh	Xã Diên Lạc	109,72	2.194.400	1.052,12
3	Khu dân cư nông thôn mới Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh	40,00	800.000	400,00
4	Khu đô thị Suối Hiệp	Xã Suối Hiệp	76,43	150.000	300,00
5	Khu đô thị phía Nam đường Cầu Lùng – Khánh Lê	Xã Bình Lộc – Suối Hiệp	100,00	2.000.000	1.000,00

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
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	20,0	70.000	150,0
10	Dự án Biệt thự vườn đồi	Thôn Phước Trạch, xã Diên Toàn	2,01	-	-
11	Khu đô thị tại xã Diên Thạnh	Xã Diên Thạnh, huyện Diên Khánh	-	-	-
12	Khu đô thị sinh thái sức khỏe Bình Lộc	Xã Bình Lộc, Diên Thạnh và Diên Lạc	118,68	-	-
13	Khu đô thị nông trang trình diễn cảnh đồi Diên Thọ	Xã Diên Thọ	566,03	-	-
14	Khu đô thị dọc hai bên bờ sông cái Nha Trang	Nha Trang – Diên Khánh	1.000		
15	Khu đô thị sinh thái Diên Khánh – Khánh Vĩnh	Xã Diên Thọ huyện Diên Khánh và xã Sông Cầu huyện Khánh Vĩnh	3.463		
16	Khu đô thị mới Phú Ân Nam 3	Xã Diên An	36,5		
17	Khu đô thị mới Phú Ân Nam 2	Xã Diên An	48,67		
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	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
3	Khu du lịch sinh thái đồi núi ven sông Khế	-	37,5	-	-
4	Khu ven đô thị trấn Khánh Vĩnh	Thị trấn Khánh Vĩnh	-	-	-
5	Khu đô thị sinh thái Diên Khánh – Khánh Vĩnh	Xã Diên Thọ huyện Diên Khánh và xã Sông Cầu huyện Khánh Vĩnh	3.463		
6	Khu đô thị sinh thái núi Sông Cầu	Xã Sông Cầu	466,0		
7	Khu đô thị Xã Sông Cầu	Xã Sông Cầu	390		
8	Khu đô thị xã Sơn Thái, Liên Sang	Xã Liên Sang và Xã Sơn Thái	80		
9	Khu đô thị Xã Khánh Thượng	Xã Khánh Thượng	275		
10	Khu đô thị Xã Khánh Trung	Xã Khánh Trung	125		
11	Khu đô thị Xã Khánh Hiệp	Xã Khánh Hiệp	160		
Huyện Khánh Sơn					
1	Khu dân cư phía Bắc và phía Đông	Thị trấn Tô Hạp	200,00	-	-
2	Khu dân cư phía Tây trung tâm thị trấn	Thị trấn Tô Hạp	-	-	-
3	Khu đô thị sinh thái Tô Hạp	Thị trấn Tô Hạp, Xã Ba Cùm Bắc	12,0		
4	Khu Đô thị sinh thái tại Bắc thị trấn Tô Hạp (đường Đinh Tiên Hoàng)	Thị trấn Tô Hạp	20,0		
5	Khu Đô thị sinh thái Bắc Sơn Trung	Thị trấn Tô Hạp	20,0		
6	Khu dân cư sinh thái Nam Sơn Trung	Thị trấn Tô Hạp	5		

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, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO CÁC ĐỐI TƯỢNG THEO ĐIỀU 49 LUẬT NHÀ Ở**

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m²)	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 Hòn Nghê	Thành phố Nha Trang	8,24	48.600,0	-
9	KTX Trường Trung cấp nghề Cam Ranh	Thành phố Cam Ranh	0,07	3.000,0	-
10	KTX Trung cấp chuyên nghiệp Nha Trang – Đại học Tôn Đức Thắng	Thành phố Nha Trang	0,24	8.400,0	-
11	KTX Trường Cao đẳng Sư phạm TW Nha Trang	Thành phố Nha Trang	1,60	56.000,0	-
12	KTX Trường Đại học Thái Bình Dương	Thành phố Nha Trang	4,50	40.500,0	-
13	KTX hệ đại học - cao đẳng Trường đại học Tôn Đức Thắng	Thành phố Nha Trang	1,21	2.400,0	-
14	KTX Trường TCN Dân tộc nội trú Khánh Vĩnh	Huyện Khánh Vĩnh	0,05	1.000,0	-
15	KTX Sinh viên Nha Trang	Thành phố Nha Trang	1,1		

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
16	KTX Cao đẳng Y tế Khánh Hòa	Thành phố Nha Trang	1,73		
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	-	-
9	Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	Xã Vạn Hưng, huyện Vạn Ninh	40,0	-	-
10	Khu nhà ở công nhân (Đề xuất của Tổng Liên đoàn Lao động)	Xã Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa	4,6		
NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỘC LẬP					
1	Chung cư - KDC Bắc Vĩnh Hải	Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	1,08	92.483,8	550,0
2	Nhà ở xã hội P.H	11 Võ Thị Sáu, thành phố Nha Trang	0,94	80.656	912,0

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
3	Chung cư 50 Lê Hồng Phong	50 Lê Hồng Phong, Phước Hải, thành phố Nha Trang	0,55	29.849,0	233,0
4	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
5	Chung cư nhà ở xã hội CC3	Lô đất CC3 – khu 3 khu đô thị Mỹ Gia	1,352	51.460,2	1255,2
6	Nhà ở xã hội (LK02-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	1,75	-	-
7	Nhà ở xã hội (LK03-phường Ninh Hiệp)	Phường Ninh Hiệp, thị xã Ninh Hòa	0,78	-	-
8	Khu chung cư Eden Nha Trang	16 Lê Thanh Nghị, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang	1,35	11.889,08	-
9	Khu nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh	2,20	-	-
10	Nhà ở xã hội (khu tập thể Công ty Thủy Tinh Cam Ranh)	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	0,68	-	-
11	Chung cư Khu Trại Gà	Phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang	1,48	-	-
12	Nhà ở xã hội CCN Diên Thọ	Xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh	1,6	-	-
13	Chung cư Đường sắt CT1	Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, thành phố Nha Trang	0,4551	22.524	190
14	Chung cư Bình Phú (giai đoạn 2)	Phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang	0,592	25.000	211
15	Nhà ở xã hội OXH-01 thuộc Khu vực bố trí tái định cư tại xã Vĩnh Trung và xã Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	0,61	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Tổng vốn (tỷ đồng)
16	Nhà ở xã hội tại khu đất Km2	Phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh	3,2	-	-
17	Nhà ở xã hội Ninh Thọ	Khu dịch vụ đô thị và dân cư Đông Bắc Ninh Hòa	40,0	-	-
18	Nhà ở xã hội tập trung Bắc Vân Phong	Xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh	65,00	-	-
19	Nhà ở xã hội Cam Ranh	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	4,70	-	-
20	Dự án nhà ở xã hội (Công ty Muối)	Phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh	88,0	330.234	
21	Khu Nhà ở xã hội Vĩnh Thái	Xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang	2,82		

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 NHÀ Ở, KHU VỰC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở 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	242.583,24	654	-
12	Nhà ở chung cư cho các hộ dân tại khu vực có nguy cơ sạt lở thuộc xã Phước Đồng và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang	Xã Phước Đồng	3,1	-	-	-
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	4,30	78.445	204	38,8

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
17	Khu tái định cư Khatoco (Khu đô thị mới Khatoco)	Xã Phước Đồng	63,73	374.690,88	900,00	
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	0,22	-	-	5,58
3	Khu tái định cư Hòa Bình 2	Phường Cam Nghĩa	4,30	23.816,00	228	15,00
4	Khu tái định cư dọc đường D2	Phường Cam Phúc Bắc	-	-	-	-
5	Khu tái định cư Sơn Long	Phường Ba Ngòi	3,0	-	-	-
6	Khu tái định cư TDP Trà Long	Phường Ba Ngòi	50,0	-	-	-
7	Khu tái định cư phía Nam đường Nguyễn Chí Thanh	Phường Cam Nghĩa	-	-	-	-
8	Khu tái định cư Lộc Hải (dọc đường Chế Lan Viên)	Phường Cam Lộc	0,4	-	-	-
9	Khu tái định cư Hòn Quy	Xã Cam Thịnh Đông	0,7	-	-	-
10	Khu tái định cư xí nghiệp đường	Phường Cam Phúc Bắc	0,1	-	-	-
11	Khu tái định cư xã Cam Thịnh Tây phục vụ dự Cao tốc Bắc-Nam qua địa bàn thành phố Cam Ranh	Xã Cam Thịnh Tây	2,88	-	-	14,5
12	Khu tái định cư xã Cam Phước Đông phục vụ dự án Cao tốc Bắc-Nam qua địa bàn thành phố Cam Ranh	Xã Cam Phước Đông	0,78	-	-	7,54
13	Khu tái định cư đường Phạm Văn Đồng	Phường Cam Phú	-	-	-	-
14	Khu tái định cư xã Cam Thịnh Đông	xã Cam Thịnh Đông	4,00	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
15	Khu tái định cư xã dọc đường Nguyễn Trọng Kỳ	Phường Cam Lợi	0,89	-	-	-
16	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu 1)	Xã Cam Thịnh Đông	3,3			
17	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu 2)	Phường Cam Lợi	3,31			
18	Khu tái định cư thuộc Khu đô thị ven Vịnh Cam Ranh (khu3)	Phường Cam Nghĩa	1,0			
Thị xã Ninh Hòa						
1	Khu dân cư và TĐC Ninh Thủy	Xã Ninh Thọ	100,00	144.000,00	2.400	462,97
2	Khu tái định cư, định canh Ninh Thọ	Xã Ninh Thọ	20,00			20,30
3	Khu tái định cư Xóm Quán	Xã Ninh Thọ	50,28	74.220,00	1.237	320,00
4	Khu tái định cư Ninh Giang	Xã Ninh Giang	3,08			19,20
5	Khu tái định cư thuộc dự án kè Tân Lâm	Xã Ninh Phụng, Ninh Thân	0,67	-	-	6,80
6	Khu tái định cư đường Bắc Nam thị xã Ninh Hòa (GD 2)	Phường Ninh Hiệp	4,50	-	-	123,20
7	Khu tái định cư Ngọc Sơn	Xã Ninh Thọ	5,0	-	-	16,10
8	Khu tái định cư đường Minh Mạng	Phường Ninh Hiệp	2,44	-	-	21,92
9	Khu tái định cư TDP 14 Gò Phiến – Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	2,84	-	-	36,99
10	Khu tái định cư TDP 13 Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	5,23	-	-	-
11	Khu tái định cư đường Trần Quý Cáp	Phường Ninh Hiệp	3,20	-	-	34,22
12	Khu tái định cư TDP 01 Ninh Hiệp	Phường Ninh Hiệp	1,98	-	-	23,61
13	Khu tái định cư thôn Phước Lâm	Xã Ninh Xuân	6,00	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
14	Khu tái định cư TDP Hà Thanh 2	Phường Ninh Đa	2,80	-	-	-
15	Khu tái định cư Xóm Quán (mở rộng)	Xã Ninh Thọ	15,0			
16	Khu tái định cư Ninh An	Xã Ninh An	20,0			
17	Khu tái định cư Ninh Xuân	Xã Ninh Xuân	2,97		64	43,75
18	Khu tái định cư Ninh Đa	Phường Ninh Đa	3,91		96	57,0
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
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	-	-	-	-
7	Khu tái định cư thôn Xuân Lập phục vụ dự án Cao tốc Bắc-Nam qua địa bàn huyện Cam Lâm	Xã Cam Tân				
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 Hàm đường bộ Đèo Cả	Xã Đại Lãnh	15,80	15.000,00	250	-
3	Khu tái định cư Vĩnh Yên (giai đoạn 1)	Xã Vạn Thạnh	30,00	-	-	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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
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	4,0	-	-	-
8	Khu tái định cư Vạn Bình	Xã Vạn Bình	-	-	-	-
9	Khu tái định cư Vạn Thắng 2	Xã Vạn Thắng	100			
10	Khu tái định cư Vạn Long	Xã Vạn Long	100			
11	Khu tái định cư Ninh Mã	Xã Vạn Thọ	9,0			
12	Khu tái định cư Đường 2/9	Xã Vạn Phước	11,0			
13	Khu tái định cư Láng Chu	Xã Vạn Hưng	40,0			
14	Khu tái định cư Vĩnh Yên mở rộng (đã bao gồm giai đoạn 1)	Xã Vạn Thạnh	150,00			
15	Khu tái định cư Vòng Trắc Tre	Xã Vạn Phú	9,32			
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	-	-
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

Stt	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn	Tổng vốn (tỷ đồng)
11	Khu tái định cư xã Diên Toàn	Diên Toàn	1,15	30.000	-	18,0
12	Khu tái định cư xã Diên Đồng	Diên Đồng	0,70	20.000	-	10,0
13	Khu tái định cư xã Bình Lộc (thuộc xã Diên Lộc cũ)	Bình Lộc	2,55	82.159	-	21,4
14	Khu tái định cư (đường Nguyễn Trãi nối dài)	TT. Diên Khánh	0,50			
15	Khu tái định cư Diên Lạc	Diên Lạc	3,30	4.500,00	80	18,30
16	Khu tái định cư Diên Phước	Diên Phước	2,54	3.462,00	61	14,10
17	Khu tái định cư Thành Cổ	Thị trấn Diên Khánh	1,80	2.453,00	44	10,00
18	Khu tái định cư Bầu Gáo	TT. Diên Khánh	3,40	4.635,00	83	18,90
19	Khu tái định cư Suối Tiên	Suối Tiên	1,50	2.021,00	34	8,50
20	Khu tái định cư Diên Lộc	Diên Lộc	0,70	950,00	17	4,00
21	Khu tái định cư Diên Thọ	Diên Thọ	2,90	3.950,00	70	16,30
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
Huyện Khánh Vĩnh						
1	Khu tái định cư Khánh Bình	Xã Khánh Bình	1,2			
2	Khu tái định cư Cầu Bà	Xã Cầu Bà	10			

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.