

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 16/NQ-HĐND

Đắk Lắk, ngày 14 tháng 7 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

Thông qua Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK
KHOÁ X, KỲ HỌP THỨ SÁU

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

Căn cứ Luật Nhà ở 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; 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 100/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; 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 25 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Xét Tờ trình số 77/TTr-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030; Báo cáo thẩm tra số 94/BC-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030, với các nội dung chính sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tuân thủ chặt chẽ những quan điểm của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được nêu trong Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030”; ngoài ra có bổ sung thêm một số quan điểm phù hợp với đặc điểm của tỉnh, như sau:

a) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phát triển nhà ở gắn liền với phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau;

b) Áp dụng các cơ chế, chính sách ưu đãi được cơ quan thẩm quyền ban hành để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp;

c) Từng bước giải quyết về nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, kết hợp với chỉnh trang đô thị và phát triển các khu nhà ở xã hội; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê đối với phân khúc nhà ở giá rẻ để giải quyết nhu cầu ở khá lớn của các đối tượng có thu nhập thấp tại đô thị;

d) Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và vùng Tây Nguyên, góp phần tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động;

đ) Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở trung và cao tầng, với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng;

e) Bảo tồn các công trình nhà ở có kiến trúc đặc thù, có giá trị trong địa bàn tỉnh.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá hiện đại hoá; huy động nguồn vốn đầu tư từ ngân sách, vốn của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở;

b) Quy hoạch, bố trí, khai thác có hiệu quả quỹ đất và tiềm năng đất đai; thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, chủ động bình ổn thị trường theo

quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa;

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

d) Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, xây dựng, phát triển các khu đô thị mới, điểm dân cư nông thôn đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng;

đ) Triển khai chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư;

e) Phát triển nhà ở gắn với điều kiện tự nhiên, địa lý, xã hội, phong tục và tập quán của địa phương, góp phần tạo bản sắc đô thị, nông thôn và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững;

g) Kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Đến năm 2025: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phần đầu đạt khoảng 24,5 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị đạt khoảng 28,0 m² sàn/người và tại nông thôn đạt khoảng 22,3 m² sàn/người;

- Đến năm 2030: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phần đầu đạt khoảng 28,5 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị đạt khoảng 30,0 m² sàn/người và tại nông thôn đạt khoảng 27,2 m² sàn/người.

4. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Giai đoạn 2021-2030 tổng diện tích sàn nhà ở phát triển mới trên địa bàn tỉnh khoảng 19.051.120 m² sàn.

a) Đến năm 2025, phần đầu tăng khoảng 9.073.620 m² sàn, cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 1.136.147 m² sàn;

- Nhà ở xã hội: khoảng 529.193 m² sàn; trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp: 50.000 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội cho các đối nhóm tượng khác: 479.193 m² sàn.

- Nhà ở để phục vụ tái định cư: 2.800 m² sàn;

- Nhà ở người có công với cách mạng: 41.040 m² sàn;
 - Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn: 1.765.375 m² sàn;
 - Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu: 51.030 m² sàn;
 - Nhà ở do dân tự xây dựng: khoảng 5.548.035 m² sàn.
- b) Đến năm 2030, phân đầu tăng khoảng 9.977.500 m² sàn, cụ thể:
- Nhà ở thương mại: khoảng 1.473.446 m² sàn;
 - Nhà ở xã hội: khoảng 592.588 m² sàn; trong đó:
 - + Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp: 125.000 m² sàn;
 - + Nhà ở xã hội cho các đối nhóm tượng khác: 467.588 m² sàn;
 - Nhà ở để phục vụ tái định cư: 4.200 m² sàn;
 - Nhà ở người có công với cách mạng: 51.705 m² sàn;
 - Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn: 1.038.440 m² sàn;
 - Nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu: 50.535 m² sàn;
 - Nhà ở do dân tự xây dựng: khoảng 6.766.586 m² sàn.

5. Nguồn vốn thực hiện

Giai đoạn 2021-2030, tổng nhu cầu vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh khoảng 180.588,30 tỷ đồng.

- a) Giai đoạn 2021-2025: khoảng 76.091,65 tỷ đồng, trong đó:
- Nguồn vốn do các doanh nghiệp đầu tư: khoảng 13.694,49 tỷ đồng;
 - Nguồn vốn của người dân: khoảng 61.720,05 tỷ đồng;
 - Nguồn vốn nhà nước: khoảng 677,11 tỷ đồng (chủ yếu là các chương trình hỗ trợ cho người có công với cách mạng và hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo).
- b) Giai đoạn 2026-2030: khoảng 104.496,65 tỷ đồng, trong đó:
- Nguồn vốn do các doanh nghiệp đầu tư: khoảng 21.202,50 tỷ đồng;
 - Nguồn vốn của người dân: khoảng 82.839,10 tỷ đồng;

- Nguồn vốn nhà nước: khoảng 455,05 tỷ đồng (chủ yếu là các chương trình hỗ trợ cho người có công với cách mạng và hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo).

6. Quỹ đất phát triển nhà ở

Giai đoạn 2021-2030 tổng diện tích đất ở xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh khoảng 6.132,25 ha.

- Giai đoạn 2021-2025: khoảng 2.921,64 ha.

- Giai đoạn 2026-2030: khoảng 3.210,61 ha.

7. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh

Đến năm 2030, tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt trên 95%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là khu vực đô thị.

8. Chỉ tiêu nhà ở đầu người tối thiểu

- Đến năm 2025, chỉ tiêu nhà ở đầu người tối thiểu đạt 10 m² sàn.

- Đến năm 2030, chỉ tiêu nhà ở đầu người tối thiểu đạt 12 m² sàn.

9. Giải pháp thực hiện:

a) Giải pháp hoàn thiện cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý

Áp dụng thực hiện các cơ chế chính sách nhằm thúc đẩy thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, trong đó tập trung nghiên cứu các quy định phát triển nhà ở gắn liền với phát triển đô thị theo hướng văn minh hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau.

Củng cố, kiện toàn bộ máy, công chức quản lý về nhà ở; tiếp tục thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ cho công chức bảo đảm đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ được giao.

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.

b) Giải pháp về đất đai

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt, bảo đảm quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

c) Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

Quản lý chặt chẽ công tác lập, quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc,

đồng thời nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo hình thành các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, có kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hài hòa, đáp ứng đầy đủ yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

d) Giải pháp về nguồn vốn và thuế

Khai thác tối đa vốn từ ngân sách nhằm hỗ trợ phát triển nhà ở cho các đối tượng thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia; ngoài ra, thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách, đặc biệt là Chương trình tín dụng 120.000 tỷ nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp theo quy định tại Quyết định số 338/QĐ-TTg.

Hướng dẫn 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 để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

đ) Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

- Công nhân lao động tại các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực các đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp, nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội.

- Người có công cách mạng: Thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách Trung ương ban hành.

- Hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị gặp khó khăn về nhà ở: 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 hoặc xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương.

- Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở: Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

e) Giải pháp về khoa học, công nghệ

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.

g) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản

Thực hiện xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; minh bạch các dự án phát triển nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt và khai thác thông tin. Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản về giao dịch kinh doanh nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết, báo cáo kết quả tại kỳ họp của Hội đồng nhân dân tỉnh.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk, khóa X, Kỳ họp thứ Sáu thông qua ngày 13 tháng 7 năm 2023 và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Thị Chiến Hoà