

Số: 228/TTr-UBND

An Giang, ngày 11 tháng 3 năm 2024

**TỜ TRÌNH**

**Về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

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 20 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 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ 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;

Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Báo cáo số 20/BC-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đánh giá kết quả 03 thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh an giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 2298/STP-XDKT&TDTHPL ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030, với các nội dung như sau:

## **I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CÁC CĂN CỨ BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGHỊ QUYẾT SỐ 34/NQ-HĐND NGÀY 19 THÁNG 8 NĂM 2021 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH**

### **1. Sự cần thiết**

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo thực hiện và ban hành Quyết định số 2142/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 (gọi tắt là Chương trình phát triển nhà ở) theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011. Sau khi Chương trình phát triển nhà ở nêu trên được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; qua đó, đã thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Trong thời gian qua, được sự quan tâm của Lãnh đạo tỉnh, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn cũng đã có nhiều chuyển biến tích cực về số lượng cũng như chất lượng. Ngày 22 tháng 12 năm 2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; có ảnh hưởng đến định hướng, mục tiêu...của Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. Do đó, Chương trình phát

triển nhà ở cần có sự điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021- 2030, cũng như là điều chỉnh bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp định hướng phát triển của Chiến lược và Quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Đồng thời, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 820/BXD-QLN ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030; theo đó, Bộ Xây dựng yêu cầu địa phương thực hiện một số nội dung như sau:

*"1.2. Đối với các địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 hoặc có thời hạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, đề nghị tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung các nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở áp dụng cho giai đoạn 2021-2030 để bảo đảm phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.*

*1.4. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cần tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 (xây dựng các mục tiêu, nhóm giải pháp phát triển nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở tương ứng với các mục tiêu, nhóm nhiệm vụ giải pháp đã đề ra trong Chiến lược). 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)."*

Như vậy, việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 là rất cần thiết để đảm bảo các quy định nêu trên.

## **2. Các căn cứ thực hiện**

a) Về cơ sở pháp lý: tại khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 quy định:

*"1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này;".* Do vậy để đảm bảo phù hợp với quy định của

pháp luật hiện hành, các nghị quyết của Đảng, việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 là đảm bảo căn cứ pháp lý.

#### b) Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, do tốc độ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh phát triển nhanh, nhu cầu nhà ở của người dân tăng cao; đồng thời Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ đã được điều chỉnh. Vì vậy, một số nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt không còn phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình phát triển thực tế của tỉnh, cần phải được sửa đổi, bổ sung để đảm bảo hiệu quả.

Để đảm bảo phù hợp với thực tế phát triển nhà ở tại địa phương, nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về nhà ở, giúp đưa ra công cụ quản lý phát triển nhà ở hiệu quả và định hướng dài hạn cho công tác phát triển nhà ở tỉnh trong thời gian tới. Việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 là phù hợp về cơ sở pháp lý và thực tiễn.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CỦA DỰ THẢO**

### **1. Mục đích**

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh đến năm 2023.
- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2025, năm 2030 bao gồm: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang...; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.
- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, 2030.
- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh trong giai đoạn: 2021-2025, 2026-2030.
- Dự báo nguồn vốn để thực hiện giai đoạn 2021-2025, 2026 – 2030.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

## **2. Quan điểm**

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh An Giang 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.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (*thay thế Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011*) được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg; Sở Xây dựng đã có Công văn số 682/SXD-QLN&HTKT ngày 11 tháng 3 năm 2022 gửi UBND tỉnh xin chủ trương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 (điều chỉnh Quyết định số 2142/QĐ-UBND) và đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 1583/VPUBND-KTN ngày 28 tháng 3 năm 2022.

Bên cạnh đó, ngày 14 tháng 3 năm 2022, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 820/BXD-QLN về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030; theo đó, Bộ Xây dựng có yêu cầu như sau: *"1.2. Đối với các địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 hoặc có thời hạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, đề nghị tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung các nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở áp dụng cho giai đoạn 2021-2030 để bảo đảm phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045"*.

Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng đã phối với Trung tâm Nghiên cứu Nhà ở và Thị trường bất động sản – Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ

Xây dựng (đơn vị tư vấn) và các đơn vị có liên quan tổ chức thu thập số liệu và xây dựng nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 theo quy định; qua đó, Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các đơn vị có liên quan tại Công văn số 3128/SXD-QLN&HTKT ngày 21 tháng 8 năm 2023.

Qua tổng hợp, Sở Xây dựng đã cập nhật, điều chỉnh các ý kiến góp ý của các đơn vị có liên quan; đồng thời, đã xây dựng dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh để lấy ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 3747/SXD-QLN&HTKT ngày 06 tháng 10 năm 2023. Đến ngày 12 tháng 10 năm 2023, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1822/STP-XDKT&TDTHPL về việc góp ý dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021–2030. Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng đã cập nhật 02 dự thảo nêu trên và trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 3843/TTr-SXD ngày 12 tháng 10 năm 2023. Đến ngày 23 tháng 10 năm 2023, UBND tỉnh có Tờ trình số 952/TTr-UBND để trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021–2030.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã tổ chức cuộc họp thẩm tra tờ trình, dự thảo Nghị quyết nêu trên; theo đó, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã đề nghị rà soát, điều chỉnh, bổ sung; đồng thời, cần đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 và báo cáo UBND tỉnh trước khi thực hiện các bước tiếp theo. Do đó, Sở Xây dựng đã trình UBND tỉnh xin rút nội dung kỳ họp cuối năm 2023 HĐND tỉnh khóa X, nhiệm kỳ 2021-2026 đối với “*Tờ trình ban hành Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2030*” (Tờ trình số 4507/TTr-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2023) và đã được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 1649/UBND-KTN ngày 05 tháng 12 năm 2023.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh, Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các đơn vị có liên quan về các nội dung: (i) Dự thảo Báo cáo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2030 (lần 2), (ii) Dự thảo Báo cáo đánh giá kết quả 03 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030, (iii) Dự thảo Tờ trình Nghị quyết điều chỉnh Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang, (iv) Dự thảo Nghị quyết điều chỉnh Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang tại Công văn 4816/SXD-QLN&HTKT ngày 18 tháng 12 năm 2023. Qua tổng hợp, Sở Xây dựng đã báo cáo UBND tỉnh về kết quả 03 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-

2025 và định hướng đến năm 2030 tại Công văn số 45/SXD-QLN&HTKT ngày 04 tháng 01 năm 2024 và UBND tỉnh đã có Báo cáo số 20/BC-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024 để gửi Hội đồng nhân dân tỉnh.

Bên cạnh đó, Sở Xây dựng có Công văn số 4781/SXD-QLN&HTKT ngày 15 tháng 12 năm 2023 để lấy ý kiến của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND. Đến ngày 28 tháng 12 năm 2023, Sở Tư pháp có ý kiến góp ý tại Công văn số 2298/STP-XDKT&TDTHPL; qua đó, Sở Xây dựng đã tổng hợp, điều chỉnh dự thảo Tờ trình và Nghị quyết theo góp ý của Sở Tư pháp và đã trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 131/TTr-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030.

Trên cơ sở Tờ trình số 131/TTr-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Sở Xây dựng nêu trên, Văn phòng UBND tỉnh đã tổ chức lấy ý kiến của thành viên UBND tỉnh tại Công văn số 772/VPUBND-KTN ngày 26 tháng 02 năm 2024. Qua tổng hợp ý kiến, Sở Xây dựng đã tiếp thu và cập nhật nội dung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 cũng như dự thảo Tờ trình, dự thảo nghị quyết theo các ý kiến góp ý có liên quan.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO**

##### **1. Bố cục**

**1.1 Dự thảo Tờ trình:** có 4 mục gồm: (i) sự cần thiết và các căn cứ ban hành nghị quyết, (ii) mục đích, quan điểm của dự thảo, (iii) quá trình xây dựng dự thảo, (iv) bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo.

**1.2. Dự thảo Nghị quyết:** có 03 điều gồm: (i) Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang, (ii) Điều 2. Quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, (iii) Điều 3. Quy định hiệu lực của Nghị quyết.

##### **2. Nội dung**

##### **2.1. DỰ BÁO NHU CẦU CHUNG VỀ NHÀ Ở**

##### **2.1.2. Dự báo dân số**

- Quy mô dân số tỉnh An Giang năm 2020 là 1.904.532 người. Dân số đến năm 2025, năm 2030 được dự báo theo quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, dự báo đến năm 2025 dân số trên địa bàn toàn tỉnh đạt 1.920.000 người, đến năm 2030 đạt 1.945.000 người, ước tính

tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030 là dưới 0,9%/năm.

- Tỷ lệ tăng dân số được sử dụng để dự báo dân số giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030 là 0,4%/năm để phù hợp với mục tiêu dân số được đưa ra trong Quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**Bảng 1. Dự báo dân số đến năm 2030**

Chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2020	Dự báo đến năm 2025	Dự báo đến năm 2030
Dân số toàn tỉnh (người)	1.904.532	1.920.000	1.945.000

**2.1.2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2030:** dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh, tổng diện tích nhà ở như sau:

**Bảng 2. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới đến năm 2030**

Đơn vị hành chính	Hiện trạng 2020		Dự báo đến năm 2025		Dự báo đến năm 2030	
	DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m <sup>2</sup> sàn)	DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m <sup>2</sup> sàn)	DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m <sup>2</sup> sàn)
Toàn tỉnh	20,4	38.852.453	23,04	44.230.797	26,7	50.703.429

Như vậy, trong giai đoạn 2021 -2025 cần phát triển mới 5,38 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà; giai đoạn 2026 - 2030 phát triển mới 6,47 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

## **2.2. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGHỊ QUYẾT SỐ 34/NQ - HĐND NGÀY 19 THÁNG 8 NĂM 2021 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

### **2.2.1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 như sau:**

“2. Mục tiêu phát triển nhà ở

#### *a) Giai đoạn đến năm 2025*

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 23,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 24,7 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 21,9 m<sup>2</sup> sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở: phấn đấu hoàn thành việc xây dựng tăng thêm khoảng 5.378.344 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 37.186 căn nhà, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 653.283 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 4.355 căn nhà.

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 175.500 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 2.500 căn nhà.



+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 4.549.561 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 30.330 căn nhà.

+ Hỗ trợ nhà ở cho 1.958 hộ nghèo, cận nghèo gặp khó khăn về nhà ở trên địa bàn huyện Tri Tôn (huyện nghèo) và các hộ thuộc đối tượng của Chương trình mục tiêu như: người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

- Chất lượng nhà ở: phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 87,2%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 12,8%.

- Dự kiến nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của giai đoạn là 700,8 ha (được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030).

#### b) Giai đoạn 2026 - 2030

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 26,1 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 27,4 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 25,0 m<sup>2</sup> sàn/người, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm: phấn đấu hoàn thành việc xây dựng thêm khoảng 6.472.633 m<sup>2</sup> sàn với khoảng 45.181 căn nhà, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 1.202.615 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 8.017 căn nhà.

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 265.500 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 3.800 căn nhà.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 5.004.517 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 33.363 căn nhà.

+ Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo các Chương trình mục tiêu.

- Chất lượng nhà ở: phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 88,9%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 11,1%.

- Dự kiến nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của giai đoạn là 857,9 ha (được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031 - 2035).”.

#### 2.2.2. Bổ sung điểm g, h, i khoản 3 Điều 1 như sau:

“g) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

*Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, khuyến khích chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.*

*Tăng cường quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án 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. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.*

*Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư 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,... trên địa bàn.*

*Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội.*

*Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.*

*Nghiên cứu triển khai thực hiện nhiệm vụ: “Xây dựng, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bố trí đầy đủ quỹ đất trong các đồ án quy hoạch xây dựng.”*

*h) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở*

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

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

*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.*

*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.*

*i) Giải pháp thu hút nhà đầu tư*

*Triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, trên cơ sở đó rà soát, công khai danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở, làm cơ sở kêu gọi đầu tư, thu hút các nhà đầu tư vào tham gia phát triển các loại hình nhà ở theo dự án, đặc biệt là nhà ở xã hội.*

*Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 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. Công bố công khai, minh bạch các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.*

*Tập trung đầu tư, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng, nâng cấp, mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông, phát triển giao thông kết nối với các tỉnh trong khu vực.*

*Hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển, đẩy nhanh tiến độ phê duyệt thủ tục đầu tư dự án, không để tồn đọng và kéo dài nhiều hồ sơ, phát sinh thủ tục. Tiếp tục rà soát, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc về quy định của pháp luật.”.*

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT.TU, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Sở: XD, KH&ĐT, TC, TN&MT;
- VPUBND tỉnh: LĐVP, P.KTN, TH & KTTH;
- Lưu: HCTC.

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

**Nguyễn Thị Minh Thúy**

Số: 2298/STP-XDKT&TDTHPL  
V/v góp ý dự thảo Nghị quyết sửa đổi,  
bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND

An Giang, ngày 28 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 4781/SXD-QLN&HTKT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc thẩm định dự thảo Tờ trình và Nghị quyết sửa đổi, điều chỉnh Nghị của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang đến năm 2021 - 2030. Sau khi nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

### **1. Sự cần thiết ban hành văn bản**

Tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định:

#### **“Điều 19. Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh**

1. Nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh trong tổ chức và bảo đảm việc thi hành Hiến pháp và pháp luật:

a) Ban hành nghị quyết về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh;”

Tại khoản 1 Điều 15 và khoản 1 Điều 169 của Luật Nhà ở quy định:

#### **“Điều 15. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương**

1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.”

#### **“Điều 169. Thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

1. Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:

b) Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;”

Căn cứ các quy định trên, ngày 19 tháng 8 năm 2021, Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang ban hành Nghị quyết số 34/NQ-HĐND Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030.

Trong thời gian qua, được sự quan tâm của Lãnh đạo tỉnh, công tác phát triển nhà cũng đã có nhiều chuyển biến tích cực về số lượng cũng như chất lượng. Tuy nhiên, ngày 22 tháng 12 năm 2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đồng thời, ngày 30 tháng 3 năm 2023, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 03/NQ-HĐND về Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, một số nội dung của Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đã bị tác động, cần có sự sửa đổi, bổ sung phù hợp và cần điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 cũng như là sửa đổi, bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp định hướng phát triển của Chiến lược nêu trên.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng có Công văn số 820/BXD-QLN ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, theo đó, Bộ Xây dựng yêu cầu địa phương thực hiện một số nội dung như sau:

*“1.2. Đối với các địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 hoặc có thời hạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, đề nghị tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung các nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở áp dụng cho giai đoạn 2021-2030 để bảo đảm phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.*”

*1.4. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cần tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 (xây dựng các mục tiêu, nhóm giải pháp phát triển nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở tương ứng với các mục tiêu, nhóm nhiệm vụ giải pháp đã đề ra trong Chiến lược). 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).”*

Căn cứ các nội dung trên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung (điều chỉnh) Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang về

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 ***là đúng thẩm quyền.***

## 2. Dự thảo Nghị quyết

Do đây là Nghị quyết cá biệt của Hội đồng nhân dân tỉnh, nên Sở Tư pháp có ý kiến đóng góp về thẩm quyền ban hành và không thực hiện thẩm định dự thảo Nghị quyết. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý một số nội dung sau:

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày Tiêu ngữ (gạch nối ngắn) theo quy định tại điểm b khoản 1 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về công tác văn thư, cụ thể:

*“1. Quốc hiệu và Tiêu ngữ*

b) Tiêu ngữ “Độc lập - Tự do - Hạnh phúc”: Được trình bày bằng chữ in thường, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, đậm và được canh giữa dưới Quốc hiệu; chữ cái đầu của các cụm từ được viết hoa, giữa các cụm từ có gạch nối (-), có cách chữ; phía dưới có đường kẻ ngang, nét liền, có độ dài bằng độ dài của dòng chữ.”

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày dự thảo Nghị quyết theo quy định tại khoản 7 Mục I và điểm e khoản 6 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP, cụ thể:

“7. Số trang văn bản: Được đánh từ số 1, bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản, không hiển thị số trang thứ nhất.”

“e) Nội dung văn bản được trình bày bằng chữ in thường, được canh đều cả hai lề, kiểu chữ đứng; cỡ chữ từ 13 đến 14; khi xuống dòng, chữ đầu dòng lùi vào 1 cm **hoặc** 1,27 cm; khoảng cách giữa các đoạn văn tối thiểu là 6pt; khoảng cách giữa các dòng tối thiểu là dòng đơn, tối đa là 1,5 lines.”

c) Tên dự thảo Nghị quyết

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh tên dự thảo Nghị quyết phù hợp, cụ thể, điều chỉnh các từ, cụm từ sau: “sửa đổi, bổ sung” hay “điều chỉnh”; “ngày 19/8/2021” thành “ngày 19 tháng 8 năm 2021”; bỏ từ “về” trước cụm từ “Chương trình phát triển”; “2021-2025” thành “2021 - 2025”.

d) Căn cứ ban hành

Tại điểm a khoản 6 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP quy định:

*“6. Nội dung văn bản*

a) Căn cứ ban hành văn bản

*Căn cứ ban hành văn bản bao gồm văn bản quy định thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức ban hành văn bản và các văn bản quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản...”*

Căn cứ quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh căn cứ ban hành theo đúng quy định.

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày “ngày/tháng/năm” thành “ngày ... tháng ... năm ...”.

Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh, gộp căn cứ thứ 3 và thứ 5 thành một; thứ 4 và thứ 6 thành một; điều chỉnh căn cứ thứ 9 như sau:

*“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 20 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 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ 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”;*”

Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ căn cứ thứ 10, 11; điều chỉnh phần Xét Tờ trình phù hợp (thống nhất, chính xác tên Tờ trình).

#### đ) Điều 1

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh phần tên Điều thống nhất với tên dự thảo Nghị quyết.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 3 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.

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày viện dẫn theo quy định tại điểm b khoản 6 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP, cụ thể:

*“b) Khi viện dẫn lần đầu văn bản có liên quan, phải ghi đầy đủ tên loại, số, ký hiệu của văn bản, thời gian ban hành văn bản, tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản và trích yếu nội dung văn bản (đối với Luật và Pháp lệnh chỉ ghi*

*tên loại và tên của Luật, Pháp lệnh); trong các lần viện dẫn tiếp theo, chỉ ghi tên loại và số, ký hiệu của văn bản đó.”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo đánh giá lại sự phù hợp của khoản 1, 2.

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh tên và cách trình bày các khoản. Ví dụ:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 như sau:

“2. Mục tiêu phát triển nhà ở

...”.

Đồng thời, qua rà soát, tại khoản 4 Điều 1 dự thảo Nghị quyết có bổ sung ba giải pháp, do đó, đề xuất cơ quan soạn thảo điều chỉnh tên khoản 4 như sau: “4. Bổ sung điểm g, h, i khoản 3 Điều 1 như sau:”. Trong trường hợp cơ quan soạn thảo thống nhất ý kiến góp ý, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày khoản 4 phù hợp.

Từ ngữ: đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, thống nhất từ “thêm” hay “tăng” hay “tăng thêm” trong toàn bộ Điều 1; đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát trước cụm từ “30.330 căn nhà” có từ “khoảng” hay không; bỏ từ “là” trước cụm “608,8 ha”; điều chỉnh cụm “2026-2030” thành “2026 - 2030”; thống nhất cụm từ “trên địa bàn” hay “trên địa bàn tỉnh”; rà soát sự phù hợp của từ “sang nhượng”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát nội dung tại dấu + thứ 4 gạch đầu dòng thứ 2 điểm a tại khoản 3, theo đó, việc hỗ trợ nhà ở sẽ hỗ trợ cho tất cả 1.958 hộ hay chỉ hỗ trợ cho những hộ thuộc 1.958 hộ này.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát sự phù hợp của điểm b tại khoản 3: theo đó, tên điểm b là “Giai đoạn đến năm 2030”, như vậy, giai đoạn này là từ năm 2026 đến năm 2030 hay từ hiện tại đến năm 2030.

Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ nội dung “Các nội dung khác được giữ nguyên và thực hiện theo Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19/8/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang.” do thừa.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh, bổ sung dấu câu, dấu cách trong toàn bộ Điều 1; in thường dấu ngoặc đơn.

e) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cụm từ “Khoá ... Kỳ họp thứ ...” thành “khóa ... kỳ họp thứ ...” tại Điều 3 dự thảo Nghị quyết.

g) Nơi nhận

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát Nơi nhận theo quy định tại điểm a khoản 9 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP, cụ thể:

“9. Nơi nhận

a) Nơi nhận văn bản gồm: Nơi nhận để thực hiện; nơi nhận để kiểm tra, giám sát, báo cáo, trao đổi công việc, để biết; nơi nhận để lưu văn bản.”



### 3. Dự thảo Tờ trình

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày văn bản theo góp ý tại khoản 2 Công văn này và điều chỉnh một số nội dung sau:

a) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách định lề trang theo quy định tại khoản 3 Mục I Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP, cụ thể:

“3. Định lề trang: Cách mép trên và mép dưới 20 - 25 mm, cách mép trái 30 - 35 mm, cách mép phải 15 - 20 mm.”

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh nội dung, cách trình bày dự thảo Tờ trình theo hướng dẫn tại Công văn 1212/UBND-NC ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hướng dẫn thực hiện quy trình xây dựng, ban hành Nghị quyết, Quyết định quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh từ “*chính phủ*” thành “*Chính phủ*”;

d) Đề nghị cơ quan soạn thảo thống nhất cách trình bày giai đoạn (có cách hay không có cách, dấu gạch giữa các năm là dấu gạch ngắn hay dài).

đ) Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cách trình bày viện dẫn văn bản (lưu ý thống nhất cách trình bày tên Luật: có năm hay không có năm; chỉ có năm hay đầy đủ ngày, tháng, năm).

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc, Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.

**GIÁM ĐỐC**

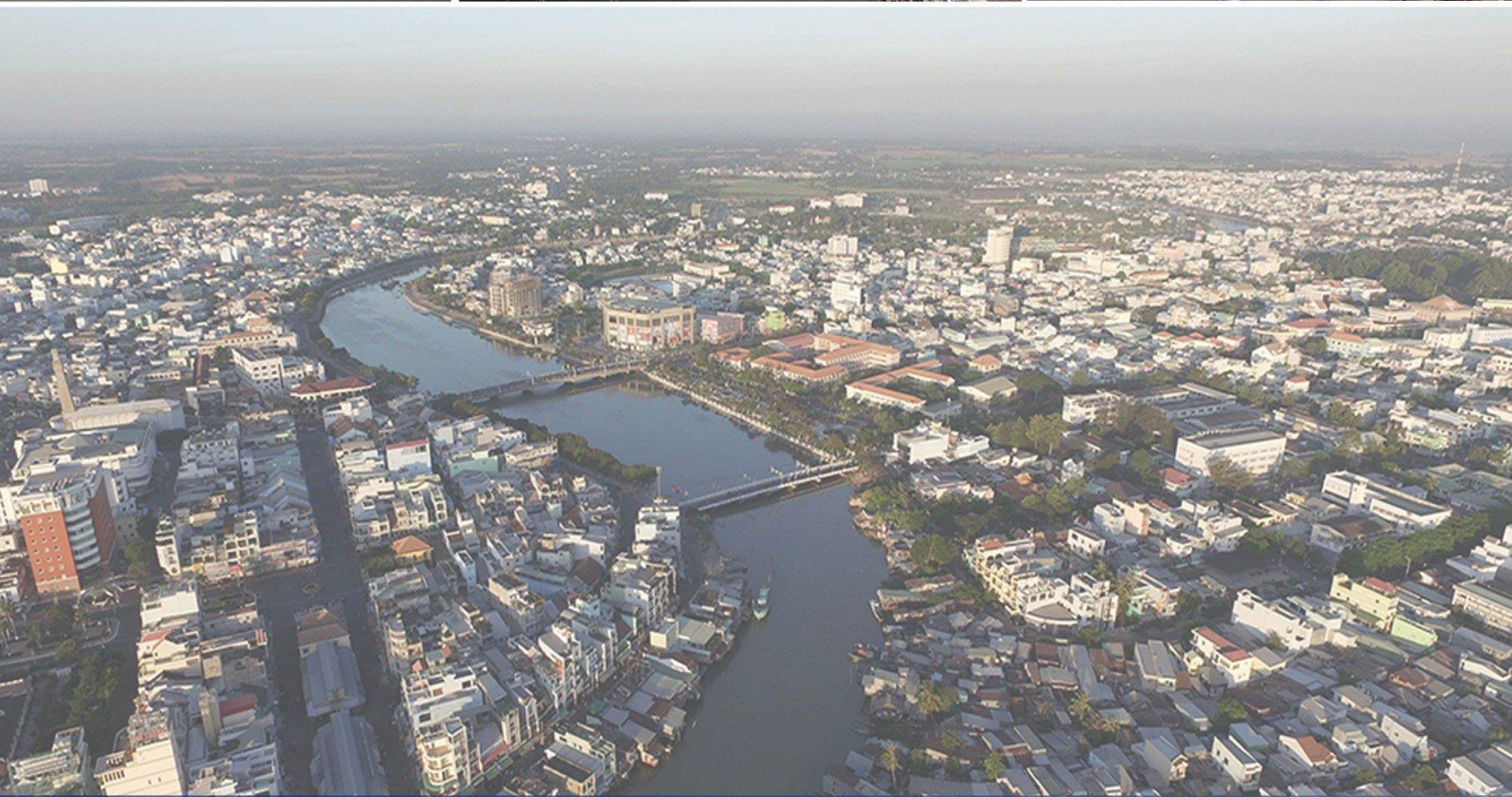
**Cao Thanh Sơn**





ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

# ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH AN GIANG GIAI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030



AN GIANG, NĂM 2023



## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
1. Sự cần thiết.....	1
2. Căn cứ pháp lý.....	2
3. Phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Mục tiêu và yêu cầu .....	3
CHƯƠNG I: TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH AN GIANG .....	5
1. Đặc điểm tự nhiên .....	5
1.1. Vị trí địa lý.....	5
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	5
1.3. Đặc điểm khí hậu .....	6
2. Đặc điểm xã hội.....	8
2.1. Đơn vị hành chính.....	8
2.2. Đặc điểm phân bố dân cư.....	9
2.3. Lao động .....	10
2.4. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở.....	11
3. Hiện trạng kinh tế và các yếu tố tác động tới phát triển nhà ở.....	12
3.1. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế.....	12
3.2. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở.....	16
3.3. Ảnh hưởng của thị trường vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng.....	16
PHẦN II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....	17
1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang đến hết năm 2022 .....	17
1.1. Số lượng và diện tích nhà ở .....	17
1.2. Chất lượng nhà ở.....	18
1.3. Thực trạng về công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở.....	18
1.4. Thực trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở .....	19
1.5. Thực trạng nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.....	22
1.6. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.....	28
2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh .....	29

2.1. Kết quả đạt được.....	29
2.2. Tồn tại, vướng mắc .....	30
2.3. Nguyên nhân, tồn tại, hạn chế .....	34
CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH AN GIANG GIAI ĐOẠN 2021-2030	36
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh .....	36
1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở.....	36
1.2. Cơ sở tính toán.....	36
2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở .....	36
3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở.....	37
3.1. Dự báo dân số.....	37
3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế.....	38
3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa .....	39
3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người.....	40
3.5. Nhu cầu về nhà ở .....	41
CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG .....	45
1. Điều chỉnh, bổ sung quan điểm phát triển nhà ở.....	45
2. Bổ sung Định hướng phát triển nhà ở .....	45
3. Bổ sung nhiệm vụ phát triển nhà ở .....	48
3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị .....	48
3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng .....	48
3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu.....	48
3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội ..	49
4. Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở.....	49
4.1. Mục tiêu tổng quát .....	49
4.2. Mục tiêu cụ thể.....	50
5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở .....	51
6. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở .....	55
7. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp thực hiện.....	57
7.1. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp đã phê duyệt.....	57
7.2. Bổ sung một số giải pháp.....	63
CHƯƠNG V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	66

1. Sở Xây dựng.....	66
2. Sở Tài nguyên và Môi trường .....	67
3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	67
4. Sở Tài chính .....	68
5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	68
6. Sở Giao thông - Vận tải.....	68
7. Ban Quản lý khu kinh tế.....	68
8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh An Giang.....	68
9. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể: .....	69
10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.....	69
11. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.....	70
<b>PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI.....</b>	<b>71</b>
<b>PHỤ LỤC 2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI .....</b>	<b>71</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Sự cần thiết

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh An Giang đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 17/09/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang đã ban hành Quyết định số 2142/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030 (gọi tắt là Chương trình phát triển nhà ở) phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Chương trình phát triển nhà ở sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trong thời gian qua, được sự quan tâm của Ủy ban nhân dân tỉnh công tác phát triển nhà ở trên địa bàn cũng đã có nhiều chuyển biến tích cực về số lượng cũng như chất lượng. Tuy nhiên ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và HĐND tỉnh An Giang đã ban hành Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 30/03/2023 về Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030. Qua đó phần nào tác động đến các định hướng, mục tiêu cũng như các chỉ tiêu phát triển của chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

Ngoài ra, ngày 14/03/2022, Bộ Xây dựng cũng đã có văn bản số 820/BXD-QLN về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030. Theo đó:

*"1.2. Đối với các địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 hoặc có thời hạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, đề nghị tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung các nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở áp dụng cho giai đoạn 2021-2030 để bảo đảm phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.*

*1.4. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cần tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg*

*ngày 22/12/2021 (xây dựng các mục tiêu, nhóm giải pháp phát triển nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở tương ứng với các mục tiêu, nhóm nhiệm vụ giải pháp đã đề ra trong Chiến lược). 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, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2020 – 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 30/03/2023 cần có sự điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021- 2030, điều chỉnh bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp định hướng phát triển của tỉnh cũng như toàn quốc.

## **2. Căn cứ pháp lý**

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

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

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

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

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ 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;

- Nghị quyết số 34/2021/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### **3. Phạm vi nghiên cứu**

a) *Phạm vi về không gian*: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh với diện tích 3.536,83 km<sup>2</sup>.

b) *Phạm vi về thời gian*: Nghiên cứu hiện trạng nhà ở, dân số từ năm 2020 đến 2022, làm căn cứ dự báo đến năm 2030.

### **4. Mục tiêu và yêu cầu**

#### *a) Mục tiêu*

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh đến năm 2022

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2025, năm 2030 bao gồm: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh trong giai đoạn: 2021-2025, 2026-2030.

- Dự báo nguồn vốn để thực hiện giai đoạn 2021-2025, 2026 – 2030.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.



- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

*b) Yêu cầu*

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh An Giang 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.

# CHƯƠNG I: TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH AN GIANG

## 1. Đặc điểm tự nhiên

### 1.1. Vị trí địa lý

An Giang là tỉnh thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long, cách thành phố Hồ Chí Minh 231 km, là tỉnh duy nhất của vùng Đồng bằng sông Cửu Long có địa bàn ở cả hai bờ sông Hậu. Điểm cực Bắc của tỉnh nằm ở vĩ độ 10°57'B (xã Khánh An, huyện An Phú), cực Nam ở vĩ độ 10°12'B (xã Thoại Giang, huyện Thoại Sơn), cực Tây ở 104°46'Đ (xã Vĩnh Gia, huyện Tri Tôn), cực Đông trên kinh độ 105°35'Đ (xã Bình Phước Xuân, huyện Chợ Mới). Tỉnh có phía Tây Bắc giáp Campuchia (104 km), phía Tây Nam giáp tỉnh Kiên Giang, phía Nam giáp thành phố Cần Thơ, phía Đông giáp tỉnh Đồng Tháp.

Tỉnh An Giang có 11 đơn vị hành chính, gồm 07 huyện (Phú Tân, Châu Phú, Trí Tôn, Châu Thành, Chợ Mới, Thoại Sơn); 02 thị xã (Tân Châu và Tịnh Biên); 02 thành phố (Long Xuyên và Châu Đốc) với 156 xã, phường, thị trấn (116 xã, 19 thị trấn và 21 phường).

Tổng diện tích tự nhiên 3.536,67 km<sup>2</sup>, đứng thứ 4/13 các tỉnh, thành thuộc vùng Đồng bằng sông Cửu Long, trong đó diện tích đất sản xuất nông nghiệp 280.658 ha, đất lâm nghiệp 14.724 ha.

### 1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

An Giang là một trong hai tỉnh của vùng Đồng bằng sông Cửu Long có 02 loại địa hình là đồng bằng và đồi núi. Địa hình đồi núi có diện tích là 33 ha, chiếm gần 10% diện tích tự nhiên của tỉnh, phân bố tập trung chủ yếu ở huyện Tri Tôn và thị xã Tịnh Biên. Trong dãy địa hình đồi núi này nổi bật lên là các ngọn núi như: núi Sam, núi cấm, núi Sập, núi Cô Tô... Các ngọn núi này được xem là nóc nhà của Đồng bằng sông Cửu Long. Nơi đây còn được gọi là vùng Thất Sơn với bảy ngọn núi lớn: Núi cấm (Thiên Cấm Sơn), Núi Dài Năm Giếng (Ngũ Hồ Sơn), Núi Cô Tô (Phụng Hoàng Sơn), Núi Dài (Ngọa Long Sơn), Núi Tượng (Liên Hoa Sơn), Núi Két (Anh Vũ Sơn), Núi Nước (Thủy Đài Sơn).

Địa hình đồng bằng là toàn bộ phần đất còn lại với diện tích khoảng 305 nghìn ha, chiếm gần 90% diện tích của tỉnh và được chia làm hai khu vực:

+ Cù lao: gồm bốn huyện nằm kẹp giữa sông Tiền và sông Hậu (An Phú, Tân Châu, Phú Tân, Chợ Mới).

+ Vùng Tứ giác Long Xuyên: Bao gồm thành phố Long Xuyên, thị xã Châu Đốc, các huyện Châu Phú, Châu Thành, Thoại Sơn và phần đất thấp còn lại của huyện Tri Tôn và thị xã Tịnh Biên.

Đất đai An Giang được chia làm các nhóm chính: Đất phèn, đất phù sa, đất phù sa cổ, đất thềm. Nhìn chung đất đai ở An Giang thuộc loại đất tương đối tốt, giàu dinh dưỡng, có khả năng thích hợp với nhiều loại cây trồng khác nhau. Ngoài chức năng chính phục vụ cho sản xuất nông, lâm nghiệp, dùng để làm nhà ở thì đất cũng có vai trò quan trọng trong phát triển du lịch, là mặt bằng bố trí các khu du lịch, nối các tuyến điểm với nhau.

An Giang có nhiều sông, kênh rạch ao hồ nối ngọn kết nguồn, rải đều trên những cánh đồng bạt ngàn chiếm 3/4 diện tích toàn tỉnh. Hai con sông Tiền và Hậu nằm song đôi giang vòng tay lớn ôm trọn vùng đất cù lao phù sa màu mỡ.

Ngoài các sông lớn, An Giang còn có một hệ thống rạch tự nhiên rải rác khắp địa bàn của tỉnh, với độ dài từ vài km đến 30km, độ rộng từ vài m đến 100m và độ uốn khúc quanh co khá lớn, chẳng hạn kênh 5 xã nơi địa đầu biên giới, kênh xáng Tân An, kênh Vĩnh An, Rạch Cần Thơ, rạch Cổ Lao (Phú Châu), kênh Thần Nông, kênh Hòa Bình, rạch Thơm Rơm, rạch Cái Đầm, sông Vàm Nao (Phú Tân), rạch Ông Chưởng, rạch Cái Tàu, rạch Cái Nại, kênh Cà Mau (Chợ Mới)...

Với điều kiện địa hình nêu trên, trong tương lai khi hiện tượng biến đổi khí hậu toàn cầu trở nên rõ rệt sẽ gây ảnh hưởng đến khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long nói chung và tỉnh An Giang nói riêng. Khi đó, biến đổi khí hậu với kịch bản mực nước biển dâng 1 m, qua tính toán sẽ có các huyện Trí Tôn, Thoại Sơn bị ảnh hưởng do nhiễm mặn và độ mặn cao nhất có khả năng ở mức từ 0,1 - 0,3‰, ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông nghiệp; hoạt động nuôi trồng và đánh bắt thủy sản, ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông, các công trình xây dựng, nhà cửa...); ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân và môi trường sinh thái, đa dạng sinh học của địa phương.

### ***1.3. Đặc điểm khí hậu***

An Giang nằm trong khoảng vĩ tuyến 10 - 11° Bắc, nằm gần với xích đạo, nên các quá trình diễn biến của nhiệt độ cũng như lượng mưa đều giống với khí hậu xích đạo.

An Giang chịu ảnh hưởng của 2 mùa gió là gió mùa Tây Nam và gió mùa Đông Bắc. Gió Tây Nam mát và ẩm nên gây ra mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11. Gió mùa Đông Bắc thổi vào An Giang xuất phát từ biển nhiệt đới phía Trung Quốc nên có độ ẩm lớn hơn, không tạo ra rét, mà chỉ hanh khô, có phần nắng nóng từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

An Giang có mùa nắng chói chang, là địa phương có số giờ nắng trong năm lớn kỷ lục của cả nước. Nhiệt độ trung bình ở An Giang không những cao mà còn rất ổn định, từ 26°C đến 28°C. Nhiệt độ cao nhất là 35°C - 36°C vào tháng 4, 5. Nhiệt độ thấp nhất là 20°C - 21°C vào tháng 1, 12.

Ở An Giang, mùa có độ ẩm thấp (nhỏ hơn 80%) trùng với mùa khô còn mùa mưa thực sự là một mùa ẩm ướt. Độ ẩm trung bình trong những tháng mùa mưa đều 84%, cá biệt có tháng đạt xấp xỉ 90%. Lượng mưa hàng năm khoảng 1.400 - 1.500mm trong đó mưa ít nhất vào tháng 2 và mưa nhiều nhất vào tháng 9.

Qua các năm tỉnh An Giang không có các dạng khí hậu cực đoan mặc dù ở một vài nơi có xuất hiện lốc xoáy, ngập lũ, sét đánh vào mùa mưa hoặc mưa trái mùa trên diện rộng, ảnh hưởng áp thấp nhiệt đới biển Đông gây mưa nhiều ngày. Các hiện tượng như mưa lớn, ngập lụt tác động làm giảm tính tiện nghi, tính hữu dụng, sức chịu tải, độ bền, độ an toàn của các công trình nhà ở. Nhà ở được thiết kế theo quy chuẩn hiện hữu sẽ không còn đáp ứng trong trường hợp biến đổi khí hậu về sức chịu tải, độ bền, độ an toàn... Nhà ở hiện hữu tại một số khu vực đã không phù hợp trong trường hợp nước biển dâng và có khả năng không sử dụng được trong tương lai.

Hệ thống sông, rạch của tỉnh An Giang khá dày đặc phân bố khắp nơi, đáng kể là sông Hậu, sông Tiền, sông Mê Kông là nguồn chủ yếu cung cấp nước mặt cho mọi hoạt động kinh tế - xã hội trong tỉnh.

Sông Mê Kông chảy vào Việt Nam ở cửa ngõ Tân Châu và Châu Đốc thành hai nhánh sông: Sông Tiền và sông Hậu theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, bao bọc các huyện An Phú, Tân Châu, Phú Tân và Chợ Mới trên chiều dài khoảng 100km.

- Lưu lượng nước trên sông Tiền và sông Hậu đo được ở Tân Châu và Châu Đốc chênh nhau rất lớn: 80% ở sông Tiền và 20% ở sông Hậu. Trước khi chảy đến địa phận huyện Chợ Mới nước sông Tiền chảy qua sông Vàm Nao, nước dồn vào sông Hậu thêm 30%. Từ đó chảy về phía hạ lưu, lưu lượng nước chảy trên hai sông tương đương nhau.

- Nước sông Mê Kông trước khi chảy vào Việt Nam được điều tiết qua Biển Hồ (Campuchia) làm ảnh hưởng đến chế độ nước ở hạ lưu: Giảm lũ lụt vào cao điểm mùa mưa và tăng nước vào mùa khô. Lưu lượng trung bình năm của hệ thống sông này là  $15.310\text{m}^3/\text{s}$ . Lưu lượng mùa lũ lên đến  $24.000\text{m}^3/\text{s}$  và lưu lượng mùa kiệt xuống còn  $5.020\text{m}^3/\text{s}$ .

- Sông Hậu: nằm về phía đông bắc thành phố Long Xuyên và thị xã Châu Đốc. Sông rộng 500-1000m, sâu 12-16m. Dòng chảy của sông theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Vận tốc dòng chảy tương đối lớn, từ 1,0 – 2,98m/s. Tài liệu quan trắc mực nước nhiều năm trên sông Hậu cho thấy, cao độ mực nước cao nhất tại trạm Châu Đốc là 4,91m (năm 1937), thấp nhất là -0,68m (năm 2005). Tại trạm Long Xuyên mực nước cao nhất là 2,66m (năm 1995), thấp nhất là -0,97m (năm 2005).

Ngoài các sông lớn, An Giang còn có một hệ thống rạch tự nhiên rải rác khắp địa bàn của tỉnh, với độ dài từ vài km đến 30km, độ rộng từ vài m đến 100m và độ uốn khúc quanh co khá lớn. Các rạch trong khu vực giữa sông Tiền và sông Hậu thường lấy nước từ sông Tiền chuyển sang sông Hậu. Các rạch nằm trong hữu ngạn sông Hậu thì lấy nước từ sông Hậu chuyển sâu vào nội đồng vùng trũng Tứ giác Long Xuyên. Hệ thống sông rạch và kênh lớn của tỉnh có 280 tuyến với mật độ chung khoảng  $0,72\text{km}/\text{km}^2$ .

Thời tiết, khí hậu khá thuận lợi cho nông nghiệp theo hướng đa canh, thâm canh tăng vụ và thích hợp cho đa dạng sinh học tự nhiên phát triển. Tuy nhiên, do lượng mưa chỉ tập trung vào 6 tháng mùa mưa cùng với nguồn nước lũ từ khu vực thượng nguồn của sông Mê Kông tạo nên những khu vực bị ngập úng cục bộ, ảnh hưởng đối với sản xuất nông nghiệp, phát triển hạ tầng, nhà ở, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân và môi trường sinh thái khu vực.

## **2. Đặc điểm xã hội**

### **2.1. Đơn vị hành chính**

Tỉnh An Giang có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 07 huyện, 02 thị xã và 02 thành phố. Được phân chia thành 156 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 110 xã, 28 phường và 18 thị trấn. Trong đó, thành phố Long Xuyên là đô thị loại I và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, thương mại và dịch vụ tổng hợp của tỉnh An Giang. Theo đó, các đơn vị hành chính trực thuộc tỉnh An Giang được phân bổ cụ thể như sau:

**BẢNG 1.1: CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
		Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Long Xuyên	11		2
2	Thành phố Châu Đốc	5		2
3	Thị xã Tân Châu	5		9
4	Thị xã Tịnh Biên	7		7
5	Huyện An Phú		3	11
6	Huyện Phú Tân		2	16
7	Huyện Châu Phú		2	11
8	Huyện Tri Tôn		3	12
9	Huyện Châu Thành		2	11
10	Huyện Chợ Mới		3	15
11	Huyện Thoại Sơn		3	14
<b>TOÀN TỈNH</b>		<b>28</b>	<b>18</b>	<b>110</b>

(Nghị quyết số 721/NQ-UBTVQH15 ngày 13/2/2023 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội)

## 2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

Đến 31/12/2022, dân số toàn tỉnh An Giang là 1.905.516 người, trong đó khu vực thành thị có 644.773 người, chiếm 33,83%; khu vực nông thôn có 1.260.743 người, chiếm 67,17%. Mật độ dân số bình quân của tỉnh là 539 người/km<sup>2</sup>. Mật độ dân số tỉnh ở mức trung bình trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đứng sau các tỉnh, thành phố như Cần Thơ, Vĩnh Long.

**BẢNG 1.2: PHÂN BỐ DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**

TT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
1	Thành phố Long Xuyên	272.484	2.370
2	Thành phố Châu Đốc	101.581	962
3	Thị xã Tân Châu	140.863	797
4	Thị xã Tịnh Biên	108.352	306
5	Huyện An Phú	148.230	655
6	Huyện Phú Tân	188.494	603
7	Huyện Châu Phú	206.298	457
8	Huyện Tri Tôn	117.325	195

TT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
9	Huyện Châu Thành	151.006	426
10	Huyện Chợ Mới	307.627	834
11	Huyện Thoại Sơn	163.256	347
<b>TOÀN TỈNH</b>		<b>1.905.516</b>	<b>539</b>

(Niên giám thống kê tỉnh An Giang 2022)

Có thể thấy dân cư trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại thành phố Long Xuyên 2.370 người/km<sup>2</sup> và thành phố Châu Đốc 962 người/km<sup>2</sup>; thành phố Long Xuyên thu hút được đông dân nhất toàn tỉnh do những thuận lợi về hệ thống giao thông, hạ tầng phát triển, tập trung nhiều ngành nghề. Trái ngược với khu vực đô thị, khu vực các huyện Tri Tôn, huyện Thoại Sơn có mật độ dân cư thấp do điều kiện tự nhiên khắc nghiệt, thường xuyên xảy ra lũ lụt và ngập mặn, cùng với đó mức độ phát triển kinh tế còn thấp, cơ hội nghề nghiệp việc làm chưa đủ thu hút lao động tại địa phương và từ nơi khác về sinh sống và làm việc.

Nhìn chung, mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

### 2.3. Lao động

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh An Giang khá dồi dào, tuy nhiên thời gian gần đây do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, số lượng người lao động có xu hướng giảm. Theo tính toán sơ bộ của Cục thống kê tỉnh, hiện nay lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh có khoảng 932 nghìn người, tăng không đáng kể so với cùng kỳ năm trước, chiếm khoảng 48,87% so với dân số toàn tỉnh.

**BẢNG 1.3: LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	1.078.735	1.002.497	985.550	922.232	931.225
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	13,50	14,56	13,86	13,38	14,85

(Niên giám thống kê tỉnh An Giang 2022)

Từ lâu, sản xuất nông nghiệp đã luôn là thế mạnh của tỉnh, dịch vụ nông nghiệp phát triển tốt và sản phẩm nông nghiệp có thương hiệu. An Giang có hơn 80% diện tích đất nông nghiệp, đất phù sa chiếm hơn 44% diện tích đất nông nghiệp, có nguồn nước ngọt quanh năm, khí hậu ôn hòa và 65% dân số lao động nông thôn. Trong khi đó, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh An Giang đã có nhiều thay đổi rõ rệt kể từ khi tỉnh đặt mục tiêu đẩy mạnh công nghiệp hóa. Theo đó, tỉnh đã phát triển, hình thành và đưa vào sử dụng 03 khu công nghiệp tập trung. Ngành công nghiệp sau đó đã được chuyển dịch theo hướng gắn sản xuất với thị trường tiêu thụ, tăng dần tỷ trọng công nghiệp chế biến, nhất là hàng nông sản và thủy sản, nâng cao giá trị sản phẩm xuất khẩu luôn cao hơn giá trị nhập khẩu, từ đó giúp thu nhập người dân tăng và tạo ra nhiều cơ hội việc làm hơn.

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 giai đoạn từ 2018 đến năm 2022, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh khá ổn định, biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Tuy nhiên, 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.

#### ***2.4. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở***

Mức sống xã hội ngày càng được cải thiện thì nhà ở cũng theo đó phát triển các chủng loại và nội dung. Công cuộc xóa đói giảm nghèo tại tỉnh An Giang đã có những thành công trên diện rộng, người dân vượt qua ngưỡng nghèo khổ đói kém thì nhà ở đủ điều kiện để giải quyết triệt để.

Dân số về lượng và chất ảnh hưởng lớn đến nhà ở tại tỉnh An Giang. Đó là sự gia tăng cả cơ học và tự nhiên, trong đó nhấn mạnh phần tăng cơ học trong quá trình đô thị hóa làm cho xã hội bộc lộ những nhu cầu mới, trở thành sức ép nan giải tại tỉnh.

Tác nhân xã hội đối với nhà ở còn đi sâu vào chuỗi các nhân tố như bộ ba khách thể, chủ thể và vật thể; còn phải đề cập đến tâm lý xã hội, tính nhân văn cùng đặc thù dân tộc trong cộng đồng dân cư.



### **3. Hiện trạng kinh tế và các yếu tố tác động tới phát triển nhà ở**

#### **3.1. Tình hình, cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế**

Theo Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 của tỉnh An Giang, trong năm 2022, tình hình dịch bệnh COVID-19 cơ bản được kiểm soát, các hoạt động sản xuất kinh doanh, đời sống người dân quay trở về bình thường mới. Tình hình kinh tế - xã hội tỉnh An Giang năm 2022 có nhiều khởi sắc và tăng trưởng đáng kể. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản duy trì tăng trưởng ổn định; công nghiệp và dịch vụ chuyển biến tích cực. Các lĩnh vực văn hóa, an sinh xã hội tiếp tục được quan tâm thực hiện tốt. Trật tự an toàn xã hội, quốc phòng, an ninh, đặc biệt là an ninh biên giới vẫn được đảm bảo.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) năm 2022 đạt 6,87%, vượt kế hoạch mà tỉnh đề ra (5,20%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,16%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 10,90%; khu vực thương mại và dịch vụ tăng 8,66%; thuế trừ trợ cấp tăng 6,27%. Quy mô nền kinh tế theo giá hiện hành đạt khoảng 102.720 tỷ đồng, GRDP bình quân đầu người đạt 53,907 triệu đồng/năm (*tương đương 2.278 USD*).

Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2022 của tỉnh An Giang có nhiều khởi sắc, vượt kế hoạch và chỉ tiêu Hội đồng nhân dân tỉnh đề ra. Khu vực công nghiệp và xây dựng, khu vực thương mại và dịch vụ tăng trưởng mạnh. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản dù giảm về sản lượng, song người nông dân đang chuyển dần sang sản xuất các sản phẩm nông nghiệp có chất lượng cao, phù hợp với nhu cầu của thị trường trong và ngoài nước. Kết quả này cho thấy sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế tỉnh An Giang phù hợp với bối cảnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa của cả nước.

Về cơ cấu kinh tế tỉnh An Giang năm 2022: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 34,33%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 16,06%; khu vực thương mại và dịch vụ chiếm 46,07%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 3,54%. Kết quả thực hiện cụ thể như sau:

- Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản: Trong năm 2022, sản xuất nông, lâm, thủy sản tiếp tục duy trì ổn định, tạo nền tảng vững chắc cho nền kinh tế. Diện tích xuống giống và năng suất lúa và rau màu giảm nhẹ, song chăn nuôi và thủy sản có nhiều dấu hiệu khởi sắc, đảm bảo ổn định nhu cầu lương thực, thực phẩm những tháng đầu năm. Đồng thời, đẩy mạnh sản xuất quy mô lớn theo hợp đồng với các tập

đoàn và thị trường nước ngoài, đảm bảo đầu ra cho sản phẩm. Toàn ngành nông nghiệp tiếp tục tập trung triển khai nhân rộng các mô hình sản xuất nông nghiệp hiệu quả, đẩy mạnh truy xuất nguồn gốc, ứng dụng công nghệ thông tin, giúp nâng cao năng lực sản xuất theo hướng chuyên sâu, bền vững. Bên cạnh đó, luôn chú trọng công tác quản lý, khai thác và bảo vệ các công trình thủy lợi; dự báo, phòng, chống thiên tai, dịch hại; tiêm phòng để đảm bảo ngành nông nghiệp phát triển ổn định, hỗ trợ hoạt động của người nông dân. Toàn tỉnh có thêm 14 xã đạt chuẩn nông thôn mới và 09 xã đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao. Tỷ lệ dân số nông thôn được sử dụng nước hợp vệ sinh ước đạt 94%.

- Sản xuất công nghiệp: Trong năm 2022, sản xuất công nghiệp dần được khôi phục, ổn định và phát triển. Các gói hỗ trợ của Chính phủ cho hoạt động sản xuất kinh doanh đã tạo nhiều tác động tích cực, các doanh nghiệp nhanh chóng trở lại sản xuất, nhiều nhà máy tăng tốc hoạt động hết công suất, đáp ứng nguồn cung ứng hàng hóa; lực lượng công nhân lao động được tiêm đầy đủ liều vắc xin, đảm bảo phục vụ tốt hoạt động sản xuất của doanh nghiệp trong điều kiện bình thường mới. Những tháng giữa năm 2022, giá cả nhiều mặt hàng tăng cao như xăng, dầu, sắt thép, vật tư nông nghiệp... làm gia tăng chi phí sản xuất, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Song nhìn chung cả năm, sản xuất công nghiệp của tỉnh tăng trưởng khá tốt. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 8,3% so với cùng kỳ, trong đó: ngành khai khoáng tăng 4,45%; ngành chế biến, chế tạo tăng 8,10%; ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 10,78%; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7,91%.

- Đầu tư, xây dựng cơ bản: Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2022 ước đạt 33.378 tỷ đồng, tăng 10,8% so với cùng kỳ. Đối với các dự án đầu tư công, ngay từ đầu năm, tỉnh đã tổ chức Hội nghị tổng kết giải ngân vốn đầu tư công năm 2021 và triển khai các nhiệm vụ, giải pháp thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công năm 2022. Bên cạnh đó, tỉnh đã thành lập các đoàn kiểm tra công trình trọng điểm trên địa bàn tỉnh, thường xuyên tổ chức kiểm tra, đôn đốc tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, nhằm đẩy nhanh giải ngân tối đa chỉ tiêu kế hoạch vốn đầu tư công năm 2022 được giao từ đầu năm. Ước tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công năm 2022 đạt trên 85%.

- Khu vực thương mại và dịch vụ: Năm 2022, doanh thu bán buôn, bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 172.314 tỷ đồng, tăng 17,58% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 92.400 tỷ đồng, tăng 14,74% so với cùng kỳ. Trong đó, một số mặt hàng có nhu cầu tiêu dùng tăng cao như: lương thực, thực

phẩm, hàng may mặc, đồ dùng gia đình, vật liệu xây dựng và xăng dầu. Các dịch vụ tăng mạnh như ăn uống, lưu trú, du lịch lữ hành.

- Hoạt động xuất, nhập khẩu:

+ Xuất khẩu: Tình hình xuất khẩu năm 2022 tăng trưởng khá so với cùng kỳ về cả sản lượng và kim ngạch. Các doanh nghiệp, nhà máy, xí nghiệp trên địa bàn tỉnh hoạt động sản xuất, kinh doanh ổn định. Thương mại biên mậu hoạt động thông suốt. Hoạt động xuất khẩu sang các thị trường đối tác trong các hiệp định thương mại tự do (FTAs) tiếp tục được tăng cường, đồng thời mở rộng sang các thị trường mới và khó tính cho thấy sản phẩm xuất khẩu của tỉnh đã dần được cải thiện về chất lượng, mẫu mã. Các mặt hàng xuất khẩu chủ lực của tỉnh đều tăng trưởng khá tốt. Kim ngạch xuất khẩu năm 2022 đạt 1.158,6 triệu USD, tăng 1,45% so với cùng kỳ.

+ Nhập khẩu: Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa năm 2022 đạt 220,2 triệu USD, tăng 16,45% so với cùng kỳ. Một số mặt hàng nhập khẩu chủ yếu như: nguyên vật liệu hàng may mặc, thuốc trừ sâu và nguyên liệu.

- Thu, chi ngân sách: Tổng thu ngân sách nhà nước từ kinh tế địa bàn trong cả năm 2022 đạt 7.584 tỷ đồng, đạt 123% kế hoạch giao trong năm 2022 và bằng 105% so với cùng kỳ. Trong đó, thu từ hoạt động xuất nhập khẩu đạt 450 tỷ đồng, tăng 43,77% so với cùng kỳ; thu nội địa đạt 6.950 tỷ đồng, tăng 0,33% so với cùng kỳ. Tổng chi ngân sách địa phương trong năm 2022 đạt 15.385 tỷ đồng, bằng 95% dự toán Hội đồng nhân dân tỉnh giao và bằng 112% so với cùng kỳ.

- Ngân hàng: Tổng số dư vốn huy động thực hiện đến hết năm 2022 là 63.050 tỷ đồng, so với cuối năm 2021 tăng 7,88%. Trong đó, huy động trên 12 tháng là 19.040 tỷ đồng, chiếm 30,73% trên tổng số dư vốn huy động. Tổng dư nợ cấp tín dụng thực hiện đến cuối năm 2022 là 102.076 tỷ đồng, so với cuối năm 2021 tăng 11,41%. Chất lượng tín dụng tốt, nợ xấu chỉ chiếm 0,83% trên tổng dư nợ. Cơ cấu tín dụng giữa VND, ngoại tệ; giữa ngắn hạn với trung và dài hạn đảm bảo, phù hợp với cơ cấu nguồn vốn và sử dụng vốn của các tổ chức tín dụng trên địa bàn. Tín dụng tập trung vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh là động lực tăng trưởng kinh tế.

- Tình hình đăng ký doanh nghiệp: Trong năm 2022, toàn tỉnh có 267 doanh nghiệp và 73 đơn vị trực thuộc tái hoạt động. So với cùng kỳ năm 2021, số doanh nghiệp hoạt động trở lại tăng 20,81% (tăng 46 doanh nghiệp), số đơn vị trực thuộc hoạt động trở lại tăng 69,76% (tăng 30 đơn vị trực thuộc). Có 879 doanh nghiệp và 908 đơn vị trực thuộc đăng ký hoạt động mới, tổng số vốn đăng ký là 7.683 tỷ đồng. So với cùng kỳ năm 2021, số doanh nghiệp đăng ký tăng 47,23% (trương đương 282

doanh nghiệp), số vốn đăng ký mới giảm 4,14% (tương đương giảm 332 tỷ đồng). Bên cạnh đó, có 179 doanh nghiệp đã hoàn tất thủ tục giải thể, tăng 72,11% (tương đương 75 doanh nghiệp) so với cùng kỳ; 294 đơn vị trực thuộc chấm dứt hoạt động, tăng 45,54% (tương đương 92 đơn vị) so với cùng kỳ. Đồng thời, có 355 doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng hoạt động, tăng 22,83% (tương đương 66 doanh nghiệp) so với cùng kỳ; 144 đơn vị trực thuộc đăng ký tạm ngừng hoạt động, tăng 97,26% (tương đương 71 đơn vị) so với cùng kỳ. Lũy kế đến nay, toàn tỉnh hiện có 7.216 doanh nghiệp và 4.089 đơn vị trực thuộc đang hoạt động với tổng vốn đăng ký là 80.679 tỷ đồng. Về phát triển hợp tác xã, tính đến hết năm 2022, toàn tỉnh có 279 hợp tác xã, tăng 8,98% so với cùng kỳ. Tổng số thành viên trong hợp tác xã là 139.918 người, tương đương cùng kỳ. Thu nhập bình quân của người lao động trong hợp tác xã đạt khoảng 60 triệu đồng/năm, tăng 33% so với cùng kỳ.

- Tình hình thu hút đầu tư: Tính từ đầu năm, toàn tỉnh tiếp nhận 69 dự án đầu tư đăng ký mới. Trong đó đã phê duyệt 11 dự án với tổng vốn đầu tư là 1.660 tỷ đồng, bao gồm: 02 dự án đầu tư nước ngoài, tổng vốn đăng ký là 391 tỷ đồng; 09 dự án đầu tư trong nước, tổng vốn đăng ký là 1.269 tỷ đồng và chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư 01 dự án với tổng vốn là 14.096 tỷ đồng. So với cùng kỳ năm 2021, tổng số dự án đăng ký mới giảm, đồng thời do vướng mắc về trình tự, thủ tục đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và nhà ở thương mại nên số dự án được cấp mới giảm 08 dự án, tuy nhiên tổng vốn đầu tư đăng ký tăng 323 tỷ đồng. Về đầu tư trực tiếp nước ngoài, trong năm 2022, trên địa bàn tỉnh có 02 dự án đầu tư mới (tăng 100% so với cùng kỳ) với tổng vốn đăng ký là 22,7 triệu USD (tăng 61% so với cùng kỳ). Lũy kế đến nay, toàn tỉnh hiện có 40 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký đầu tư là 304 triệu USD, tổng vốn thực hiện là 176 triệu USD (chiếm 57,89% tổng vốn đầu tư đăng ký).

Với hướng chuyển dịch kinh tế như vậy, cả cung và cầu của thị trường bất động sản sẽ nhận được nhiều tác động tích cực:

- Lực lượng lao động di cư về tỉnh tiếp tục có sự gia tăng dẫn tới gia tăng nhu cầu nhà ở, trong đó nhóm lao động gia tăng chủ yếu tập trung vào ngành dịch vụ, thương mại dẫn đến cơ cấu nhu cầu nhà ở vẫn sẽ tập trung vào phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội.

- Thu nhập bình quân đầu người tăng trưởng dẫn đến sự gia tăng về khả năng chi trả cho nhà ở, sức mua tăng lên sẽ hấp dẫn được các nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản, nguồn cung sẽ dồi dào và đa dạng hơn.

- Nền kinh tế chung tăng trưởng sẽ dẫn đến tác động cả vào cung và cầu nhà ở, thu hút vốn đầu tư về tỉnh ngày một lớn, thu nhập bình quân ngày càng tăng.

### ***3.2. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở***

Mức sống xã hội ngày càng được cải thiện thì nhà ở cũng theo đó phát triển các chủng loại và nội dung. Tại tỉnh An Giang, sự nghiệp xóa đói giảm nghèo đã có những thành công trên diện rộng, người dân vượt qua ngưỡng nghèo khổ đói kém thì nhà ở đủ điều kiện để giải quyết triệt để. Các nhà khoa học xã hội đồng thời coi đây là tác nhân kinh tế - xã hội của nhà ở toàn tỉnh.

Dân số về lượng và chất ảnh hưởng lớn đến nhà ở tại An Giang. Đó là sự gia tăng cả cơ học và tự nhiên, trong đó nhấn mạnh phần tăng cơ học trong quá trình đô thị hóa làm cho xã hội bộc lộ những nhu cầu mới, trở thành sức ép nan giải trên địa bàn tỉnh.

Tác nhân xã hội đối với nhà ở còn đi sâu vào chuỗi các nhân tố như bộ ba khách thể, chủ thể và vật thể; còn phải đề cập đến tâm lý xã hội, tính nhân văn cùng đặc thù dân tộc trong cộng đồng dân cư.

### ***3.3. Ảnh hưởng của thị trường vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng***

Với đặc thù chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong việc hình thành nhà ở thì giá vật liệu xây dựng là yếu tố có tác động lớn đến giá thành nhà ở. Giá vật liệu xây dựng tăng tác động làm gia tăng chi phí hình thành nhà ở dẫn tới sự gia tăng về giá bán, cho thuê, cho thuê mua và ngược lại.

Bên cạnh chiều hướng tác động của giá vật liệu xây dựng tới giá thành nhà ở thì thị trường vật liệu xây dựng cũng chịu tác động theo chiều hướng ngược lại từ thị trường bất động sản, đặc biệt là nhà ở.

Ghi nhận trong năm 2022, do tình hình dịch bệnh Covid-19 phức tạp, thị trường bất động sản là nhà ở sụt giảm nghiêm trọng về nguồn cung mới và sức cầu của hầu hết các phân khúc. Điều này đồng nghĩa với việc nhu cầu về vật liệu xây dựng như: sắt thép, xi măng, gạch xây, gạch men, thiết bị nội thất... đều giảm mạnh. Nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng đã thực hiện các giải pháp để tháo gỡ khó khăn, trong đó, phổ biến là giảm giá bán.

Đối với công nghệ xây dựng hiện nay chủ yếu tập trung theo hướng làm giảm thời gian thi công, tối ưu hóa việc sử dụng vật liệu xây dựng giúp tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng góp phần làm giảm giá thành.

## PHẦN II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

### 1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang đến hết năm 2023

#### 1.1. Số lượng và diện tích nhà ở

Tính đến 31/12/2023, hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang như sau:

- Trên địa bàn của khoảng 568.543 căn nhà với tổng diện tích sàn là 41.868.437 m<sup>2</sup> sàn; trong đó khu vực đô thị có khoảng 185.730 căn tương ứng 15.023.211 m<sup>2</sup> sàn, khu vực nông thôn có khoảng 382.813 căn tương ứng 26.845.226 m<sup>2</sup> sàn. Nhà ở riêng lẻ là loại hình chủ yếu trên địa bàn tỉnh.

**Bảng 2.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh năm 2023**

STT	Đơn vị hành chính	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)
1	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>568.543</b>	<b>41.868.437</b>
2	Khu vực đô thị	185.730	15.023.211
3	Khu vực nông thôn	382.813	26.845.226

*Nguồn: Tổng hợp của Sở Xây dựng*

- Như vậy từ năm 2020-2023 tăng 3.015.984 m<sup>2</sup> sàn, trung bình mỗi năm tăng khoảng 1.000.000 m<sup>2</sup> sàn. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 21,97 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 23,0 m<sup>2</sup> sàn/người, khu vực nông thôn đạt 21,29 m<sup>2</sup> sàn/người.

**Bảng 2.2. Diện tích sàn nhà ở, diện tích bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh An Giang năm 2023**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>21,97</b>	<b>41.868.437</b>
	<i>Khu vực đô thị</i>	<i>23,30</i>	<i>15.023.211</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>21,29</i>	<i>26.845.226</i>
1	Thành phố Long Xuyên	22,71	6.416.356
2	Thành phố Châu Đốc	24,90	2.529.351
3	Huyện An Phú	20,39	3.022.263
4	Thị xã Tân Châu	21,22	2.989.727
5	Huyện Phú Tân	22,44	4.230.152

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
6	Huyện Châu Phú	21,70	4.498.699
7	Thị xã Tịnh Biên	22,95	2.486.703
8	Huyện Tri Tôn	21,46	2.517.518
9	Huyện Châu Thành	20,46	3.089.176
10	Huyện Chợ Mới	22,67	6.975.368
11	Huyện Thoại Sơn	19,07	3.113.126

*Nguồn: Tổng hợp của Sở Xây dựng*

Diện tích nhà ở bình quân đầu người khá đồng đều tại các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh. So với năm 2020, diện tích sàn tăng 1,57 m<sup>2</sup> sàn, trung bình mỗi năm tăng 0,52 m<sup>2</sup> sàn/người.

### **1.2. Chất lượng nhà ở**

Trong khoảng thời gian 03 năm trở lại đây, lượng nhà ở phát triển mới trên địa bàn tỉnh chủ yếu là loại hình nhà ở kiên cố, một phần nhỏ là nhà ở thiếu kiên cố, không xây dựng mới loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, bên cạnh đó tỉnh đã áp dụng các chính sách cũng như huy động thêm nhiều nguồn vốn xã hội hóa giúp các hộ dân sửa chữa, cải thiện thêm về chất lượng nhà ở. Vì vậy đến năm 2023, lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng từ 78,04% lên 86,5%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm từ 21,96% năm 2020 còn 13,5% năm 2023.

**Bảng 2.3: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2023**

STT	Thời gian	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Năm 2020	78,04%	21,96%
2	Năm 2022	86,1%	13,9%
3	Năm 2023	86,5%	13,5%

*Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030; Kết quả khảo sát mức sống dân cư năm 2022, kết quả thực hiện năm 2023*

### **1.3. Thực trạng về công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở**

Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2020 đã được UBND tỉnh An Giang thực hiện nghiêm chỉnh, hợp lý, quá trình sử dụng cơ bản dựa trên quan điểm khai thác sử dụng triệt để quỹ đất, đảm bảo sử dụng đất hợp lý và hiệu quả, đáp ứng được

yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, phù hợp với quan điểm phát triển chung của tỉnh và cả nước. Quy hoạch sử dụng đất đã góp phần giúp các ngành chủ động giải quyết nhanh nhu cầu sử dụng đất của các hộ dân và doanh nghiệp, đảm bảo đáp ứng đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở cho người dân và doanh nghiệp thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

Công tác phát triển dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được các cấp chính quyền địa phương giám sát, quản lý chặt chẽ. Trên địa bàn tỉnh hiện nay có **70** dự án phát triển nhà ở được chấp thuận đầu tư theo pháp luật. Một số dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng đô thị, tạo quỹ nhà ở cho nhân dân, công nhân tại các khu công nghiệp.

#### **1.4. Thực trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở**

##### **a. Công tác phát triển nhà ở**

##### **\* Nhà ở thương mại**

Việc phát triển dự án nhà ở thương mại hiện nay chủ yếu theo hình thức phân lô, bán nền (rất ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán), chưa tạo được sản phẩm chính là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Từ năm 2015 đến nay, tỉnh đã thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư cho **70 dự án** nhà ở thương mại với quy mô 1.395,39 ha trong đó có 14 dự án có quy mô trên 20ha với tổng diện tích 1.069,5 ha và 56 dự án với tổng diện tích 325,9ha. Trong đó, có 3 dự án có sản phẩm là nhà ở cung ứng ra thị trường bao gồm: Dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu với 1.732 căn nhà ở riêng lẻ; Dự án căn hộ cao cấp Marina Plaza Long Xuyên với **344 căn hộ chung cư và 07 căn nhà liên kế**; dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với 118 căn nhà ở riêng lẻ.

Từ năm 2021 đến nay, trên địa bàn đã hoàn thành 13 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (chủ yếu là các lô nền chuyển quyền sử dụng đất do người dân tự xây dựng nhà ở), trong đó hoàn thành Dự án Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh với 118 căn nhà xây thô tương ứng 45.419 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 2.4. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị hoàn thành từ năm 2021**

<b>STT</b>	<b>Dự án</b>	<b>Quy mô</b>	<b>Số lô nền/căn nhà</b>
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>160.84</b>	<b>5.202</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Long Xuyên</b>	<b>31,41</b>	<b>1.297</b>
1.1	Khu dân cư Xẻo Trôm 3	11,01	415
1.2	Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1	5,96	394
1.3	Khu dân cư Phú Quý	0,93	39



1.4	Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị Khu dân cư đường Lý Thái Tổ nối dài	9,93	331
1.5	Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh	3,58	118
<b>2</b>	<b>Thành phố Châu Đốc</b>	<b>8,07</b>	<b>400</b>
2.1	Khu dân cư Bắc Thủ Khoa Huân	2,07	200
2.2	Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Khu dân cư Nam Thủ Khoa Huân	6	200
<b>3</b>	<b>Thị xã Tân Châu</b>	<b>99,8</b>	<b>2.753</b>
3.1	Khu Đô Thị Sao Mai	99,8	2.753
<b>4</b>	<b>Huyện An Phú</b>	<b>4,96</b>	<b>177</b>
4.1	KĐT thương mại cửa khẩu Long Bình	4,96	177
<b>5</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>9,8</b>	<b>327</b>
5.1	Khu Trung tâm văn hóa thể dục - thể thao và dân cư đô thị huyện Châu Thành	9,8	327
<b>6</b>	<b>Huyện Thoại Sơn</b>	<b>6,11</b>	<b>225</b>
6.1	Khu dân cư Thoại Sơn	1,04	35
6.2	Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu	5,07	190
<b>7</b>	<b>Huyện Châu Phú</b>	<b>0,69</b>	<b>23</b>
7.1	Khu dân cư ấp Vĩnh Thuận	0,69	23

\* Nhà ở xã hội

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai **05 dự án nhà ở xã hội** trong đó có 04 dự án nhà ở xã hội tập trung tại thành phố Long Xuyên và 01 dự án nhà ở công nhân tại Khu công nghiệp Bình Hòa, huyện Châu Thành.

Tính đến nay, các dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng:

- Dự án nhà ở xã hội khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ với quy mô 495 căn và dự án nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học với quy mô 224/448 căn (tổng quy mô dự án này là 4 block với 448 căn).

- Dự án nhà ở công nhân tại Khu công nghiệp Bình Hòa, huyện Châu Thành đã hoàn thành 899 căn nhà.

- Riêng 02 dự án nhà ở xã hội – Khu đô thị Golden city và Dự án nhà ở xã hội Khu đô thị mới Tây sông Hậu đang chuẩn bị đưa vào sử dụng.

**Bảng 2.5. Danh mục dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành đến nay**

STT	Dự án	Quy mô	Đã hoàn thành đến nay	Ghi chú
-----	-------	--------	-----------------------	---------

		Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	
	<b>Dự án Nhà ở xã hội tập trung</b>	<b>4.952</b>	<b>341.814</b>	<b>1.597</b>	<b>141.547</b>	
1	Dự án nhà ở xã hội khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ	495	29.700	495	29.700	Đã hoàn thành trước năm 2020
2	Dự án nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học	448	26.880	224	13.440	Hoàn thành 2 block năm 2021,2022 (bao gồm nhà ở thương mại trong dự án)
3	Dự án nhà ở xã hội – Khu đô thị Golden city	2.580	186.234	584	40.412	Đang triển khai
4	Dự án nhà ở xã hội Khu đô thị mới Tây sông Hậu	1.429	99.000	294	57.995	Hoàn thành nhà ở thấp tầng
	<b>Dự án nhà ở xã hội cho công nhân</b>	<b>899</b>	<b>68.518</b>	<b>647</b>	<b>55.474</b>	
3	Khu công nghiệp Bình Hòa, huyện Châu Thành	899	68.518	647	55.474	Hoàn thành phần nhà ở liền kề năm 2021

Như vậy, việc phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua đã được quan tâm phát triển. Tuy nhiên, nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị còn thiếu, nhiều địa phương chưa có đất sạch để kêu gọi nhà đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

*\* Nhà ở tái định cư*

Trên địa bàn tỉnh chưa phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư mà bố trí tái định cư theo hình thức bàn giao đất nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

*\* Nhà ở công vụ*

Hiện nay, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh chủ yếu là xây dựng phục vụ cho giáo viên tại các trường tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông. Tính đến nay trên địa bàn có tổng cộng 896 chỗ ở cho giáo viên với diện tích sàn 13.561 m<sup>2</sup> sàn.

*\* Công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*

Hầu hết chung cư trên địa bàn tỉnh đều thuộc diện xây dựng mới, chất lượng đảm bảo nên chưa thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tuy nhiên, trong thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ triển khai phối hợp với các Sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện triển khai Nghị định số 68/2021/NĐ-CP về xây dựng, cải tạo nhà chung cư để theo dõi và lập kế hoạch cải tạo theo quy định.

*b) Công tác quản lý nhà ở và thị trường bất động sản*

Ngày 30/12/2016, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 106/2016/QĐ-UBND ban hành quy định về cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang; qua đó công tác quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả tích cực, quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cùng với việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đã tạo nên diện mạo mới cho khu vực đô thị, các công trình đưa vào sử dụng phát huy được hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Tuy nhiên, vấn đề quản lý xây dựng nhà ở và công tác cấp phép xây dựng, quản lý xây dựng nhà ở vẫn còn một số tồn tại sau:

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ dân cư và nhà ở riêng lẻ nằm tại khu đô thị: Tình trạng vi phạm trật tự xây dựng còn xảy ra, nhiều công trình và nhà ở riêng lẻ xây dựng không có giấy phép, sai giấy phép; Công tác cấp giấy phép xây dựng mới chủ yếu thực hiện được tại các khu vực đô thị trong tỉnh. Tại khu vực nông thôn, việc cấp giấy phép xây dựng vẫn chưa được thực hiện, hoạt động xây dựng ở đây vẫn theo thói quen và diễn ra tự do. Bên cạnh đó, nhiều địa phương chưa ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc nên chưa có sự đồng bộ về xây dựng nhà ở trên toàn khu vực, đặc biệt tại một số đô thị thuộc khu vực miền núi của tỉnh.

- Đối với nhà ở thương mại: Tình hình quản lý xây dựng nhà ở chưa sát sao, dẫn đến tiến độ xây dựng nhà ở một số dự án không đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số chủ đầu tư không chấp hành đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, công tác kiểm tra, giám sát một số ngành, địa phương chưa chủ động và thường xuyên, việc xử lý các công trình vi phạm không kịp thời và thiếu kiên quyết.

***1.5. Thực trạng nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội***

*a. Nhà ở người có công với cách mạng*

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 04 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2013 về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang; Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2016 và Quyết định 3371/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh. Theo đó, giai đoạn 2013-2020 đã hỗ trợ được **6.427 hộ** khó khăn về nhà ở trong đó: xây dựng mới là 3.792 hộ, sửa chữa: 2.680 hộ. Chi tiết các giai đoạn cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2013 - 2018 đã hoàn thành việc hỗ trợ cho 5.400 hộ (*trong đó: xây dựng mới 3.271 hộ; sửa chữa 2.680 hộ*). Theo mục tiêu Nghị quyết 14/2015/NQ-HĐND thì giai đoạn 2016 – 2017 đã hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho đối tượng người có công với cách mạng là **3.380 hộ** (*trong đó: xây dựng mới 1.857 hộ; sửa chữa 1.523 hộ, với tổng kinh phí khoảng 123.310 triệu đồng*).

- Giai đoạn 2019 - 2020 đã hoàn thành việc hỗ trợ cho 1.072 hộ (*trong đó: xây dựng mới 521 hộ; sửa chữa 551 hộ*).

Phần lớn các hộ được nhận hỗ trợ đã thực hiện cải tạo, xây mới lại nhà ở đảm bảo, chất lượng cuộc sống được nâng lên. Một số hộ gia đình người có công với cách mạng chưa nhận được hỗ trợ hiện tại đang sống trong điều kiện xuống cấp về nhà ở hoặc nhà ở tạm bợ, chất lượng chỉ đạt thiếu kiên cố. Những hộ gia đình này trong thời gian tới cần nhận được sự quan tâm của các cấp chính quyền và hỗ trợ của các doanh nghiệp, nhà hảo tâm để cải thiện chất lượng nhà ở.

#### *b. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn*

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ; UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 2472/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2015 và Kế hoạch số 118/KH-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2018 về triển khai thực hiện Đề án hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở giai đoạn 2016 - 2020 trên địa bàn tỉnh An Giang, **đã thực hiện hỗ trợ cho 1.963 hộ nghèo** (*trong đó xây mới là 1.862 hộ, sửa chữa 101 hộ*). Nhà ở sau khi được xây mới hoặc sửa chữa có diện tích xây dựng từ 32 m<sup>2</sup>/căn đến trên 100 m<sup>2</sup>/căn, đảm bảo theo tiêu chuẩn “3 cứng” là nền cứng, khung – tường cứng, mái cứng và vật liệu thường được sử dụng như bê tông cốt thép, sắt, thép, gạch, máng tole, mái ngói,... 100% hộ dân xây dựng có nhà vệ sinh, điện, nước. Tuổi thọ từ 10 năm trở lên, và luôn đảm bảo an toàn khi bão, tố, lốc xảy ra.

Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh còn vận động từ các thành phần kinh tế đóng góp Quỹ “Vi người nghèo”, Quỹ “Mái ấm công đoàn”,... để hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho các hộ gia đình nghèo, người lao động có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn tỉnh với tổng số căn là 8.904 căn (xây mới: 7.433 căn và sửa chữa là: 1.471 căn).

Phần lớn nhà ở hộ nghèo tại khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở là nhà thuộc dạng tạm bợ có kết cấu là cột tre hoặc bạch đàn, vách lá, mái lá,... không đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đặc biệt khu có bão hoặc giông lốc xảy ra.

*c. Nhà ở cho công nhân, người lao động đang làm việc trực tiếp tại các nhà máy, xí nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp*

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh An Giang có 3 khu công nghiệp đã đưa vào sử dụng gồm: Khu công nghiệp Bình Hòa, Khu công nghiệp Bình Long, khu công nghiệp Xuân Tô với tổng số công nhân là 16.762 người . Qua khảo sát hiện trạng hiện số công nhân làm việc trong khu công nghiệp có nhu cầu về nhà ở là rất lớn tuy nhiên công tác xây dựng, phát triển nhà ở cho công nhân thuê trong thời gian qua chưa được các doanh nghiệp sử dụng lao động cũng như các chủ đầu tư các khu công nghiệp chú trọng. Tính đến nay mới chỉ có 01 dự án nhà ở công nhân tại Khu công nghiệp Bình Hòa, huyện Châu Thành được đầu tư xây dựng dự kiến hoàn thành trong năm nay.

Trong thời gian tới, các khu công nghiệp đang mời gọi đầu tư hạ tầng gồm: khu công nghiệp Vàm Cống (tp Long Xuyên), Khu công nghiệp Hội An (huyện Chợ Mới), Khu công nghiệp Bình Hòa (huyện Châu Thành) mở rộng và khu công nghiệp Bình Long (huyện Châu Phú) mở rộng. Vì vậy, công tác phát triển nhà ở cho công nhân trong thời gian tới cần được quan tâm, đầu tư.

Ngoài những khó khăn về nhà ở, đời sống tinh thần của công nhân còn hết sức nghèo nàn, hầu hết các công nhân không có điều kiện được tham gia các hoạt động thể thao, văn hóa; đây cũng là một trong những nguyên nhân dễ phát sinh tệ nạn xã hội, làm mất trật tự an ninh xã hội, ảnh hưởng đến đời sống người công nhân.

*d. Nhà ở cho học sinh trung cấp dạy nghề, trung học chuyên nghiệp, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng*

*\* Nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề*

Hiện nay, số học sinh, sinh viên theo học tại các trường trung học chuyên nghiệp, cao đẳng và đại học trên toàn tỉnh là 14.959 người .

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh được quan tâm. Năm 2009, tỉnh An Giang được trung ương đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên tại 02 địa điểm (trường Đại học An Giang – cơ sở 02 tại huyện Châu Phú và nhà ở sinh viên cụm trường Bắc thành phố Long Xuyên) với quy mô đáp ứng cho khoảng 2.200 sinh viên. Hiện nay các dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây

dựng và đưa vào khai thác sử dụng, trong đó ký túc xá sinh viên cơ sở 02 An Giang với quy mô 440 chỗ ở (tương đương 55 phòng); nhà ở sinh viên cụm trường Bắc thành phố Long Xuyên với quy mô 1.776 chỗ ở (tương đương 222 phòng). Ngoài ra, các trường đại học, cao đẳng, trung cấp nghề trên địa bàn tỉnh đã tự đầu tư xây dựng ký túc xá tại trường để đáp ứng nhu cầu ở trọ cho sinh viên đang theo học tại trường như trường Cao đẳng nghề An Giang, trường Cao đẳng Y tế, Trường trung cấp kinh tế - công nghệ,... với tổng số chỗ ở ký túc xá hiện có là 2.168 chỗ.

Như vậy, nhà ở cho sinh viên hiện nay đã cơ bản đáp ứng nhu cầu. Tuy nhiên, theo dự báo quy mô phát triển của các trường như trường đại học An Giang trong thời gian tới lượng sinh viên sẽ tăng dần, khi đó nhu cầu chỗ ở cho sinh viên là rất cần thiết thì việc đầu tư phát triển nhà ở cho sinh viên là một trong những nhiệm vụ cần được quan tâm, chỉ đạo.

*\* Nhà ở cho học sinh trường trung học phổ thông dân tộc nội trú*

Theo số liệu điều tra, tổng hợp, trên địa bàn tỉnh hiện nay có 3 trường phổ thông dân tộc nội trú bao gồm trường DTNT THPT An Giang, DTNT THCS Tịnh Biên, DTNT THCS Tri Tôn. Các trường dân tộc nội trú đều xây dựng ký túc xá cho học sinh của trường với tổng diện tích ký túc xá là 20.575 m<sup>2</sup> sàn đáp ứng cho 919 học sinh (đáp ứng cho khoảng 70% số lượng học sinh đang theo học tại trường). Nhìn chung nhà ở của học sinh nội trú đã được đáp ứng cơ bản nhu cầu của phần lớn học sinh trên địa bàn tỉnh, trong thời gian tới cần có kế hoạch duy tu, sửa chữa để chất lượng nhà ở của học sinh luôn được đảm bảo an toàn. Bên cạnh đó, tiếp tục xây mới nhà ở tại những địa phương có phát sinh nhu cầu về nhà ở cho học sinh dân tộc nội trú.

*e. Nhà ở cho sĩ quan, 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*

Hiện nay, nhiều cán bộ chiến sĩ trên địa bàn tỉnh vẫn đang gặp khó khăn về nhà ở, những trường hợp hiện nay chưa có sở hữu về nhà ở hoặc có sở hữu về nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát, chật hẹp dưới 10 m<sup>2</sup>/người. Theo số liệu báo cáo của Công an tỉnh An Giang, tính đến hết năm 2022 có 106 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu cần được bố trí nhà ở.

*f. Nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức*

Theo số liệu điều tra, tổng hợp, trên địa bàn tỉnh An Giang có 37.682 cán bộ công chức, viên chức. Hầu hết số lượng cán bộ công chức, viên chức đã có nhà ở ổn định, chất lượng đạt kiên cố. Còn một số là hộ gia đình trẻ độc thân, thu nhập còn hạn hẹp nên chưa đủ điều kiện để sở hữu nhà ở. Theo kết quả nghiên cứu của Trung tâm nghiên cứu nhà ở và thị trường bất động sản những cán bộ có độ tuổi dưới 35 nếu có nhu cầu tách hộ là những người có nhu cầu về nhà ở. Vì thế căn cứ độ tuổi của cán bộ công chức tại tỉnh có khoảng 13.107 cán bộ có nhu cầu về nhà ở (chiếm 34,8%).

*g. Nhà ở cho hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu*

Theo số liệu báo cáo của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, tính đến hết tháng 12/2022, trên địa bàn tỉnh có 5.229 hộ có nhà ở đang nằm trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu cần phải di dời, trong đó có 5.154 hộ cần di dời và 4.153 hộ có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở nếu phải di dời. Nhà ở của các hộ dân này phần lớn là nhà ở lụp xụp, thiếu kiên cố, điều kiện sống không đảm bảo an toàn, phần lớn có mái và tường bao che bị hư hỏng.

**BẢNG 2.6 SỐ HỘ GIA ĐÌNH TRONG KHU VỰC THƯỜNG XẢY RA THIÊN TAI, BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU**

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (tính đến tháng 12/2022) (hộ)		
		Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
<b>I</b>	<b>Huyện Chợ Mới</b>	<b>1.302</b>	<b>1.302</b>	<b>437</b>
1	Mỹ Hiệp	14	14	5
2	Long Giang	180	180	60
3	Long Kiến	95	95	32
4	Hòa An	20	20	7
5	Hòa Bình	10	10	3
6	Kiến Thành	88	88	29
7	Kiến An	43	43	14
8	Mỹ Hội Đông	299	299	100
9	Bình Phước Xuân	14	14	5
10	Thị trấn Chợ Mới	77	77	27

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (tính đến tháng 12/2022) (hộ)		
		Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
11	Long Điền B	86	86	29
12	Thị trấn Mỹ Luông	82	82	27
13	Long Điền A	122	122	41
14	Tấn Mỹ	12	12	4
15	An Thạnh Trung	29	29	10
18	Mỹ An	131	131	44
<b>II</b>	<b>Huyện An Phú</b>	<b>311</b>	<b>286</b>	<b>286</b>
1	TT An Phú	6	6	6
2	Phước Hưng	11	8	8
3	Quốc thái	51	49	49
4	Khánh An	18	18	18
5	Khánh Bình	20	18	18
6	xã Phú Hội	5	5	5
7	Vĩnh Hội Đông	4	0	0
8	Vĩnh Trường	2	0	0
9	Vĩnh Hậu	18	15	15
10	Vĩnh Lộc	40	38	38
11	Phú Hữu	136	129	129
<b>III</b>	<b>Thị xã Tân Châu</b>	<b>695</b>	<b>677</b>	<b>677</b>
1	Châu Phong	47	32	32
2	Long An	1	0	0
3	Xã Vĩnh Hòa	20	18	18
4	Xã Tân An	600	600	600
5	Long Châu	3	3	3
6	Vĩnh Xương	24	24	24
<b>IV</b>	<b>Châu Phú</b>	<b>115</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
1	Vĩnh Thạnh Trung	25	0	0



STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (tính đến tháng 12/2022) (hộ)		
		Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
2	Bình Mỹ	1	1	1
3	Bình Long	27	20	20
4	Bình Chánh	62	62	62
<b>V</b>	<b>Huyện Phú Tân</b>	<b>1.233</b>	<b>1.233</b>	<b>1.127</b>
2	Phú An	199	199	170
3	Phú Thọ	68	68	68
4	Long Hòa	163	163	155
7	Bình Thạnh Đông	105	105	90
8	Phú Bình	187	187	163
9	Hòa Lạc	286	286	256
10	Phú Hiệp	225	225	225
<b>VI</b>	<b>TP Long Xuyên</b>	<b>1.521</b>	<b>1.521</b>	<b>1.521</b>
<b>VII</b>	<b>Tri Tôn</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>22</b>
1	Xã Lương Phi	52	52	22
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.229</b>	<b>5.154</b>	<b>4.153</b>

### ***1.6. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở***

Kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản 2014 được Quốc hội thông qua vào ngày 25/11/2014, Sở Xây dựng đã chủ động có văn bản thông tin đến các cơ quan, tổ chức có liên quan trên địa bàn biết, nghiên cứu để áp dụng kể từ ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực (ngày 01/7/2015). Đồng thời, qua thực tiễn cho thấy các tổ chức, cá nhân hành nghề có liên quan đến lĩnh vực bất động sản như: Kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản,... phần lớn đều thực hiện tốt các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Vào thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành là lúc thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phát triển, các giao dịch bất động sản diễn ra sôi nổi, thường xuyên cho đến khoảng năm 2020 thì thị trường bất động sản có dấu hiệu trầm lắng, nguyên nhân do giá bất động sản tăng cao so với thời điểm năm

2015 và do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 nên tác động đến yếu tố tâm lý của nhà đầu tư.

Trong thời gian tới, thị trường bất động sản có thể dịch chuyển sang phân khúc nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân, do nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều, trong khi khả năng chi trả của người dân để mua, sở hữu nhà ở thương mại rất thấp và vì hiện nay trên địa bàn tỉnh An Giang đang đẩy mạnh phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

## **2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh**

### **2.1. Kết quả đạt được**

Căn cứ các chỉ tiêu được duyệt trong Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030.

**Bảng 2.7. Đánh giá các chỉ tiêu phát triển nhà ở thực hiện so với chỉ tiêu được phê duyệt**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu phát triển nhà ở</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Đến năm 2025</b>	<b>Kết quả thực hiện năm 2023</b>	<b>Đánh giá tỷ lệ đạt được (%)</b>
<b>1</b>	<b>Diện tích nhà ở bình quân</b>	<b>m<sup>2</sup> sàn/người</b>	<b>22,3</b>	<b>21,97</b>	<b>98,52</b>
<b>2</b>	<b>Tổng diện tích sàn</b>	<b>m<sup>2</sup> sàn</b>	<b>6.013.898</b>	<b>3.061.403</b>	<b>50,91</b>
	Nhà ở thương mại	m <sup>2</sup> sàn	532.226	45.419	8,53
	Nhà ở xã hội	m <sup>2</sup> sàn	175.500	153.771	87,62
	Nhà ở tái định cư	m <sup>2</sup> sàn	64.000	0	
	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân	m <sup>2</sup> sàn	5.242.172	2.862.213	54,60
<b>3</b>	<b>Chất lượng nhà ở</b>	<b>%</b>			
	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	%	87,2	86,5	
	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ	%	12,8	13,5	

\* Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư.

- Việc triển khai các dự án phát triển đô thị trên địa bàn đã từng bước góp phần hình thành bộ mặt đô thị. Một số dự án hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở thương mại dịch vụ hoàn thành đã đưa vào khai thác sử dụng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, vui chơi, giải trí cho người dân, góp phần cải tạo, chỉnh trang, giảm mật độ dân số đối với các khu dân cư hiện hữu.

- Đã thu hút đầu tư được số lượng khá lớn kể cả nguồn vốn và các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế vào đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở. Hệ thống đô thị trong tỉnh đã và đang từng bước phát triển theo hướng bền vững, mở rộng về quy mô, xây dựng hạ tầng kỹ thuật – xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại, diện mạo cảnh quan đô thị có nhiều thay đổi, chất lượng đô thị ngày được nâng cao. Góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho cán bộ và nhân dân trên địa bàn tỉnh.

Việc triển khai các dự án bất động sản còn gặp nhiều khó khăn vướng mắc, thủ tục pháp lý về đất đai kéo dài. Bất động sản vẫn là kênh đầu tư được nhiều người lựa chọn, dễ phát triển nóng theo trào lưu thị trường, hiệu ứng đám đông.

\* Nhà ở xã hội:

Các dự án phát triển nhà ở xã hội được quản lý và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật:

- Đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh đều được bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Đa số các dự án chủ đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị được giao đầu tư phân nhà ở xã hội trong dự án.

- Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật tại từng thời kỳ, đa số các dự án được triển khai theo pháp luật về đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư).

\* Nhà ở theo chương trình mục tiêu: Chương trình mang ý nghĩa chính trị, kinh tế, xã hội và nhân văn sâu sắc, tạo điều kiện cho người dân nâng cao tính chủ động, giúp cho các hộ gia đình có điều kiện để sửa chữa, xây mới nhà ở, qua đó giúp ổn định đời sống góp phần giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố, nhà tạm, cải thiện chỉ số về chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

## **2.2. Tồn tại, vướng mắc**

\* Diện tích bình quân nhà ở

Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người năm 2023 gần đạt so với mục tiêu đặt ra đến năm 2025 (đạt 98,52%) do đó cần điều chỉnh lại chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025, 2030 cho phù hợp với thực tế phát triển nhà ở.

*\* Tổng diện tích sàn*

Do ảnh hưởng bởi dịch Covid -19, trong thời gian 03 năm thực hiện Chương trình, diện tích sàn nhà ở tăng thêm từ năm 2021-2023 chỉ đạt được 50% chỉ tiêu đặt ra, các dự án phát triển nhà ở cũng bị ảnh hưởng đến tiến độ triển khai cũng như thủ tục đầu tư. Tuy nhiên, trong 03 năm thực hiện chỉ tiêu về nhà ở xã hội đạt 87,62% của giai đoạn 2021-2025, dự báo kết quả nêu trên đạt được so với mục tiêu đặt ra trong Chương trình. Và cũng phù hợp với chỉ tiêu đặt ra theo 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” theo Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ ban hành. Do đó, giữ nguyên chỉ tiêu diện tích nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030.

*\* Dân số dự báo đến năm 2025, 2030*

- Dân số dự báo đến năm 2025, 2030 theo Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thay đổi so với dự báo dân số trong Chương trình phát triển nhà ở. Do đó, điều chỉnh lại dự báo dân số theo Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt, cụ thể:

<b>STT</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Dự báo dân số theo Chương trình đã được duyệt</b>	<b>Dự báo dân số theo quy hoạch tỉnh</b>
1	Đến năm 2025	1.917.322	1.920.000
2	Đến năm 2030	2.109.407	1.945.000

*\* GRDP Bình quân đầu người đến năm 2025, 2030*

- Điều chỉnh lại tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2021-2030 đạt 7%, trong đó giai đoạn 2021-2025 đạt bình quân 6,5% và giai đoạn 2026-2030 đạt 7,5% đưa ra trong Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

*\* Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư*

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư hoàn thành đạt tỷ lệ thấp (đạt 8,5% so với năm 2025).

- Một số dự án triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý; quá trình triển khai kéo dài, chất lượng một số hạng mục công trình không đảm bảo yêu cầu, bị xuống cấp nên gây khó khăn cho công tác bàn giao, quyết toán.

- Công tác quản lý, cấp phép xây dựng của UBND các huyện, thành phố ở một số khu đô thị, khu nhà ở còn buông lỏng, do vậy một số hộ dân xây dựng nhà ở không tuân thủ các quy định về kiến trúc mặt tiền, khoảng lùi theo thiết kế cũng như việc dồn lô đất liền kề để xây dựng nhà biệt thự,..

- Các dự án khu đô thị, khu nhà ở thời gian thực hiện còn kéo dài, việc xử lý vi phạm dự án chậm tiến độ, kéo dài thời gian thực hiện.

*\* Dự án nhà ở xã hội*

- Hiện nay, Luật và Nghị định đã quy định chặt chẽ việc dành quỹ đất 20% quỹ đất ở trong dự án nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tuy nhiên chưa có quy định về thời hạn bắt buộc chủ đầu tư phải triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất này (trường hợp chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội) dẫn đến việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại kéo dài thời gian thực hiện dẫn đến thiếu nguồn cung cho nhà ở xã hội.

- Chưa có quy định cụ thể về điều kiện, quy trình, thủ tục, hồ sơ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần đất ở hợp pháp của mình theo quy định tại Khoản 3, Điều 57 của Luật Nhà ở.

- Công tác quản lý, bảo trì nhà ở xã hội sau đầu tư chưa được quan tâm chú trọng, chưa có quy trình, quy chế, tiêu chuẩn, hướng dẫn cụ thể, dẫn đến một số vướng mắc trong công tác quản lý nhà ở của bản quản lý, ban quản trị.

- Cơ chế hợp tác công tư chưa tạo điều kiện tối đa cho người dân góp vốn cùng nhà nước hay chủ đầu tư nên còn phụ thuộc vào lãi suất vay đối với các ngân hàng hay thay đổi bấp bênh, đôi khi không hấp dẫn và thu hút được đối tượng đầu tư.

*\* Nhà ở theo chương trình mục tiêu*

Qua điều tra, khảo sát, các hộ dân bị ảnh hưởng thuộc diện phải di dời nhà ở trên địa bàn tỉnh không có nhu cầu về loại hình nhà ở phục vụ tái định cư. Hiện nay các địa phương thực hiện tái định cư cho các hộ dân bằng hình thức tái định cư bằng đất nền hoặc bồi thường bằng tiền mặt để các hộ dân tự ổn định lại chỗ ở khi bị ảnh hưởng. Vì vậy, chỉ tiêu về phát triển nhà ở phục vụ tái định cư cần được điều chỉnh để phù hợp với nhu cầu thực tế.

*\* Nhà ở theo chương trình mục tiêu*

Chính sách nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn

- Công tác triển khai chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo gặp khó khăn về nhà ở trên địa bàn huyện nghèo theo Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững được bắt đầu hỗ trợ xây dựng nhà ở năm đầu tiên (năm 2023) nên chưa phát huy đầy đủ hiệu quả của Chương trình.

- Do cơ chế hỗ trợ thay đổi, phương thức hỗ trợ đã chuyển toàn bộ sang cho vay tín dụng (không còn khoản hỗ trợ trực tiếp như giai đoạn 1 trước đây) nên các hộ dân không tham gia Chương trình như trước đây.

- Chưa có chính sách hỗ trợ về đất cho các đối tượng này dẫn đến trường hợp hộ nghèo không có đất nên không nhận được hỗ trợ từ chương trình.

- Mức vay ưu đãi tối đa quá thấp so với vật giá hiện tại; đồng thời, với địa hình phức tạp và khó khăn trong việc vận chuyển vật liệu dẫn đến người dân không đảm bảo kinh phí để xây dựng nhà.

Chính sách nhà ở cho người có công với Cách mạng:

- Thời gian triển khai thực hiện Đề án kéo dài, biến động dẫn đến sự thay đổi số hộ không còn đúng đối tượng, người có công chết, chuyển đi nơi khác, phải liên tục rà soát tốn nhiều thời gian.

- Do địa bàn tỉnh An Giang có địa hình phức tạp, việc vận chuyển vật tư gặp nhiều khó khăn và tốn kém chi phí, nền đất yếu chi phí xây dựng nền móng chiếm tỷ lệ cao trong tổng mức đầu tư căn nhà, giá cả vật liệu cao so với một số khu vực khác, do đó kinh phí hỗ trợ theo quy định của Quyết định số 22/QĐ-TTg không đủ để xây dựng nhà 03 cứng theo quy định

- Chưa có chính sách hỗ trợ về đất cho các đối tượng này dẫn đến trường hợp người có công đúng đối tượng nhưng không có đất nên không được nhận hỗ trợ từ chương trình.

### **2.3. Nguyên nhân, tồn tại, hạn chế**

#### *a) Nguyên nhân khách quan*

- Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở, đất đai, đầu tư, phát triển đô thị... chưa có sự thống nhất gây ảnh hưởng đến thủ tục đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Do vị trí, điều kiện để phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh còn chưa thuận lợi, khó thu hút các Nhà đầu tư, doanh nghiệp lớn có đủ năng lực tài chính, kinh nghiệm đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, hạ tầng kỹ thuật để tạo động lực phát triển các chỉ tiêu về nhà ở thương mại. Thực tế các dự án cho chủ trương thực hiện giai đoạn trước đều là dự án phân lô bán nền, chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp quy mô nhỏ nên nhiều chủ đầu tư thiếu vốn trong quá trình thực hiện dự án dẫn đến đầu tư nhỏ giọt, đầu tư không hoàn chỉnh.

- Mặt khác, thực trạng cho thấy, hạn chế của địa phương là điều kiện tự nhiên về thổ nhưỡng nền đất yếu, không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến chi phí đầu tư cao so với các địa phương khác, nhất là chi phí đầu tư xây dựng chung cư. Đồng thời, người dân địa phương không thích ở chung cư do tập quán sinh sống và phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư; trong khi đó, quy định dự án nhà ở xã hội ưu tiên xây dựng nhà chung cư.

- Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh gặp nhiều khó khăn, nguyên nhân chủ yếu là do việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật khống chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương. Vì vậy, việc thu hút các nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn.

- Công tác tuyên truyền vận động của các tổ chức chính trị, các ban, ngành đoàn thể chưa được quan tâm thực hiện thường xuyên, bên cạnh đó, việc hạn chế nguồn lực để bố trí hỗ trợ cho đối tượng của các Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng, Chương trình hỗ trợ cho hộ nghèo, khó khăn về nhà ở, ... dẫn đến chưa phát huy đầy đủ hiệu quả của các Chương trình.

- Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, giãn cách xã hội gây ảnh hưởng cuộc sống của người dân, tác động đến sản xuất, kinh doanh, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở.

*b) Nguyên nhân chủ quan*

- 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; quản lý nguồn gốc đất đai không chặt chẽ, công tác giải quyết các khó khăn vướng mắc trong giải phóng mặt bằng còn chưa triệt để làm kéo dài thời gian thực hiện dự án nhà ở, còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án, đặc biệt là các dự án bảo vệ môi trường. Một số chính quyền, đoàn thể ở địa phương chưa tích cực vào cuộc trong công tác giải phóng mặt bằng. Năng lực quản lý dự án của một số chủ đầu tư còn hạn chế.

- Do quá trình cải cách bộ máy, tinh giảm biên chế, cán bộ phải kiêm nhiệm nhiều nhiệm vụ nên dẫn đến số lượng và chất lượng công việc không cao so với yêu cầu công việc đặt ra. Công tác thanh tra, xử lý vi phạm trong công tác quản lý nhà ở, bất động sản, xây dựng, đất đai của chính quyền cơ sở chưa hiệu quả.

- Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, thanh tra, kiểm tra chưa có sự phối hợp chặt chẽ, thường xuyên của các ngành có liên quan và chưa kiên quyết xử lý vi phạm các hoạt động đầu tư xây dựng tại các dự án nhà ở, đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Năng lực thể chế hóa các chủ trương thành cơ chế, chính sách cụ thể còn yếu, thiếu cơ chế, chính sách đột phá để huy động nguồn lực xã hội cho đầu tư phát triển nhà ở.



## **CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH AN GIANG GIAI ĐOẠN 2021-2030**

### **1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh**

#### ***1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở***

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao;

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;

- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;

- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

#### ***1.2. Cơ sở tính toán***

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 giai đoạn và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Cụ thể:

- Hiện trạng dân số và sự gia tăng dân số giai đoạn 2021-2030.

- Tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn 2010 – 2022 và dự báo tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030.

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP.

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2010-2022 trên địa bàn tỉnh.

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị.

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

- Căn cứ số liệu của Cục Thống kê tỉnh An Giang.

- Nghị quyết 03/NQ-HDND năm 2023 về Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### **2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở**

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương trong giai đoạn thực hiện nghị quyết, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu về diện tích nhà ở của từng đối tượng trên địa bàn theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở.

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các hộ nghèo tại khu vực nông thôn và nhà ở cho các đối tượng khác trong giai đoạn 05 năm hoặc 10 năm trước đây.

- Thực trạng về dân số và thu nhập bình quân đầu người trên địa bàn tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch, dự kiến mức tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học do cơ quan có thẩm quyền cung cấp trong giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

### **3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở**

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

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

Trong đó:

$S_T$  là tổng diện tích nhà ở

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

$D_s$  là dân số toàn tỉnh

#### **3.1. Dự báo dân số**

Quy mô dân số tỉnh An Giang năm 2020 là 1.904.532 người. Dân số đến năm 2025, năm 2030 được dự báo theo quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, dự báo đến năm 2025 dân số trên địa bàn toàn tỉnh

đạt 1.920.000 người, đến năm 2030 đạt 1.945.000 người, ước tính tỉ lệ tăng dân số giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030 là dưới 0,9%/năm. Tỉ lệ tăng dân số được sử dụng để dự báo dân số giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030 là 0,4%/năm để phù hợp với mục tiêu dân số được đưa ra trong Quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**Bảng 3.1. Dự báo dân số đến năm 2030**

Chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2020	Dự báo đến năm 2025	Dự báo đến năm 2030
Dân số toàn tỉnh (người)	1.904.532	1.920.000	1.945.000

### 3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2005 đến năm 2022, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

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

Trong đó:

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

GRDP<sub>0</sub> là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2020;

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

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2022.

**Bảng 3.2: Tổng sản phẩm trên địa bàn giai đoạn 2005-2022**

TT	Năm	GRDP-BQ (triệu đồng/người)	GRDP (triệu đồng)
1	2010	<b>15,78</b>	33.485.000
2	2011	21,28	44.638.000
3	2012	22,93	47.637.000
4	2013	25,30	51.903.000
5	2014	27,98	56.643.000
<b>6</b>	<b>2015</b>	<b>30,22</b>	60.466.000
7	2016	33,12	65.467.000
8	2017	36,19	70.720.000
9	2018	40,47	78.152.000
10	2019	44,53	84.940.000
<b>11</b>	<b>2020</b>	<b>46,60</b>	88.758.000
12	2021	48,30	92.238.000

13	2022	53,77	102.457.000
----	------	-------	-------------

*Nguồn: Cục Thống kê tỉnh An Giang*

Căn cứ theo Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050, dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình giai đoạn 2021-2025 đạt 6,5%/năm. Ước tính tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2026-2030 giai đoạn 2021-2025 là 7%/năm. Theo đó, đến năm 2025 GRDP toàn tỉnh là 123.504.000 triệu đồng, đến năm 2030 là 185.922.550 triệu đồng.

**Bảng 3.3: Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030**

STT	Năm	GRDP (triệu đồng)	GRDP-BQ(triệu đồng/người)
1	2015	60.466.000	30,22
2	2020	88.758.000	46,60
3	2025	129.504.000	67,45
4	2030	185.922.550	95,59

### 3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa

Căn cứ số liệu dân số theo Cục Thống kê tỉnh An Giang, Quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Dự báo tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 43,0% và đến năm 2030 đạt 45,0%.

**Bảng 3.4. Dự báo dân số đô thị đến năm 2030**

TT	Năm	Dân số	Dân số đô thị	Tỷ lệ đô thị hóa
1	2010	2.122.437	634.632	29,9%
2	2011	2.097.541	630.232	30,0%
3	2012	2.077.937	627.367	30,2%
4	2013	2.051.621	629.822	30,7%
5	2014	2.024.591	624.569	30,8%
6	2015	2.000.842	620.263	31,0%
7	2016	1.976.372	615.670	31,2%
8	2017	1.954.177	611.724	31,3%
9	2018	1.931.054	607.422	31,5%
10	2019	1.907.401	602.570	31,6%
11	2020	1.904.532	601.641	31,6%
12	2025	1.920.000	806.400	42,0%
13	2030	1.945.000	875.250	45,0%

*Nguồn: Cục Thống kê tỉnh An Giang năm 2022 và Dự báo dân số đô thị theo Quy hoạch tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*

### 3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế<sup>(1)</sup> đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa qua các giai đoạn.

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

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

$$\begin{aligned} \text{Ln}(\text{DTBQ}) &= \alpha + \beta_1 \times \text{Ln}(\text{GRDP\_BQ}) \\ \text{S}_{\text{bq}} &= \text{Exp}[\text{Ln}(\text{DTBQ})] \text{ (ĐVT: m}^2/\text{người)} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Ln(DTBQ) là Logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân
- Ln(GRDP) là Logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người
- $\alpha$ ,  $\beta_1$  là các hệ số tương quan
- $S_{\text{bq}}$  là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan  $\alpha=1,554$ ;  $\beta_1=0,380$  hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$\text{Ln}(\text{DTBQ}) = 1,554 + 0,380 * \text{Ln}(\text{GRDP\_BQ})$$

**Bảng 3.5. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân**  
Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	Sig.
		B	Std. Error	Beta	
1	(Constant)	1,554	0,098		0,000
	LnGRDP_BQ	0,380	0,028	0,971	0,000

a. Dependent Variable: LnDTBQ

<sup>(1)</sup> Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009);

120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space - Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015);

IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkelmans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia.

### Model Summary<sup>b</sup>

Model		R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1		.971a	0,943	0,938	0,036

a. Predictors: (Constant), LnGRDP\_BQ

b. Dependent Variable: LnDTBQ

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2010-2022, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2010-2022.

**Bảng 3.6. Tỷ lệ đô thị hóa, diện tích sàn bình quân và GRDP bình quân toàn tỉnh**

TT	Năm	Tỷ lệ đô thị hóa	Diện tích sàn bình quân (m <sup>2</sup> sàn/người)	GRDP_BQ (triệu đồng/người)
<b>1</b>	<b>2010</b>	<b>29,9%</b>	<b>14,2</b>	<b>15,78</b>
2	2011	30,0%	14,55	21,28
3	2012	30,2%	14,9	22,93
4	2013	30,7%	16	25,30
5	2014	30,8%	17,5	27,98
<b>6</b>	<b>2015</b>	<b>31,0%</b>	<b>17,55</b>	<b>30,22</b>
7	2016	31,2%	17,6	33,12
8	2017	31,3%	18,10	36,19
9	2018	31,5%	18,7	40,47
10	2019	31,6%	19,29	44,53
<b>11</b>	<b>2020</b>	<b>31,6%</b>	<b>20,4</b>	<b>46,60</b>
12	2021	33,8%	21,37	48,30
13	2022	33,8%	22,42	53,77

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 23,0 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 26,1 m<sup>2</sup>/người.

### **3.5. Nhu cầu về nhà ở**

Căn cứ dự báo dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh, tổng diện tích nhà ở như sau:

**Bảng 3.7. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới đến năm 2030**

Đơn vị hành chính	Hiện trạng 2020		Dự báo đến năm 2025		Dự báo đến năm 2030	
	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)
<b>Toàn tỉnh</b>	20,4	38.852.453	23,0	44.230.797	26,1	50.703.429

Như vậy, trong giai đoạn 2021-2025 cần phát triển mới 5,38 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà; Giai đoạn 2026-2030 phát triển mới 6,47 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

### **3.3.6. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

#### **a. Nhà ở người có công với cách mạng**

Hiện nay, Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ đã không còn do đó chờ hướng dẫn và cơ chế của Trung ương cho giai đoạn mới làm cơ sở triển khai thực hiện.

#### **b. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn**

Hiện nay, Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người nghèo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ đã không còn do đó chờ hướng dẫn và cơ chế của Trung ương cho giai đoạn mới làm cơ sở triển khai thực hiện

#### **c. Nhà ở cho công nhân, người lao động đang làm việc trực tiếp tại các nhà máy, xí nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp**

Toàn tỉnh hiện có 03 khu công nghiệp đang hoạt động bao gồm khu công nghiệp Bình Hòa, khu công nghiệp Bình Long và khu công nghiệp Xuân Tô. Nhìn chung, các khu công nghiệp trên địa bàn đã được lấp đầy với số lượng công nhân đang làm việc là 16.762 công nhân. Theo báo cáo của Ban quản lý khu kinh tế, hiện này số công nhân chưa có chỗ ở là 680 người.

#### **d. Nhà ở cho học sinh trung cấp dạy nghề, trung học chuyên nghiệp, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng**

##### **\* Nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề**

Hiện nay áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo ít, sinh viên chủ yếu là người trên địa bàn tỉnh, đồng thời số lượng ký túc xá hiện có và nhà trọ đã đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên.

Trong các giai đoạn tiếp theo với sự mở rộng quy mô đào tạo của các cơ sở đào tạo trên địa bàn tỉnh, dự báo đến năm 2025 có khoảng 1.616 sinh viên có nhu cầu về nhà ở và đến năm 2030 có khoảng 1.686 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

\* Học sinh trường phổ thông dân tộc nội trú

Đến năm 2025 có 1.050 học sinh trường trung học phổ thông nội trú có nhu cầu về nhà ở, đến năm 2030 dự báo 1.050 học sinh có nhu cầu về nhà ở.

e. Nhà ở cho sĩ quan, 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

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều cán bộ chiến sĩ đang gặp khó khăn về nhà ở, những trường hợp hiện nay chưa sở hữu về nhà ở hoặc có sở hữu về nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát, chật hẹp dưới 10 m<sup>2</sup>/người. Theo số liệu báo cáo của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, dự báo đến năm 2030 nhu cầu về nhà ở cho các cán bộ chiến sĩ cụ thể như sau:

- Đến năm 2025 có 557 cán bộ chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026 – 2030 có 343 cán bộ chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

f. Nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức

Theo số liệu báo cáo, tổng hợp từ huyện, thị xã, thành phố, hiện nay có 13.107 cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở. Dự báo đến năm 2025 có 15.000 cán bộ có nhu cầu về nhà ở, đến năm 2030 có 17.000 cán bộ có nhu cầu về nhà ở.

Nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở đa phần là công chức, viên chức trong độ tuổi dưới 30, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, đều chưa sở hữu nhà ở, hoặc có sở hữu nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát hoặc chật hẹp (<10 m<sup>2</sup> sàn/người). Ngoài ra trong giai đoạn từ nay tới năm 2030, khi tuyển dụng mới các cán bộ, công chức, viên chức thì nhóm cán bộ trẻ này sẽ có nhu cầu về nhà ở của riêng mình.

g. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong các giai đoạn đến năm 2025 và 2026 – 2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.



h. Nhà ở cho hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo số liệu báo cáo của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, đến hết tháng 12/2022, trên địa bàn tỉnh có 5.229 hộ có nhà ở đang nằm trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu cần phải di dời, trong đó có 5.154 hộ cần di dời và 4.153 hộ có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở nếu phải di dời. Dự báo đến năm 2025, có 1.527 hộ gia đình và giai đoạn 2026 – 2030 có 2.375 hộ gia đình thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu về nhà ở.

## CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG

### 1. Điều chỉnh, bổ sung quan điểm phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Đề án phát triển 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội của Chính phủ, phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, quy hoạch tỉnh một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

b) Phát triển nhà ở phải lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

c) Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê mua, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương.

d) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; 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; ; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu; đảm bảo thực hiện kỷ luật, kỷ cương về công tác quản lý trật tự xây dựng nhà ở, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát, đặc biệt tại các khu vực ven sông kênh rạch, vùng nguy hiểm dễ bị sạt lở;

e) Phát triển nhà ở ưu tiên việc an sinh xã hội, tạo cơ hội có nhà ở đối với người thu nhập thấp, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp.

### 2. Bổ sung Định hướng phát triển nhà ở

#### 2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị

Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan khang trang, hiện đại cho tỉnh.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng xã hội tại tất cả các đô thị trên địa bàn tỉnh.

Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

Bố trí các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian.

Phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, việc thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp .

Phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, hạn chế tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

Tại các khu dân cư cũ:

- Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội;

- Khuyến khích phát triển mô hình nhà chung cư tại các khu vực lõi đô thị, tập trung mật độ dân cư cao; phát triển đa dạng các loại hình nhà ở chung cư về giá cả, vị trí, diện tích, đảm bảo số lượng nhà ở để đáp ứng dân số cơ học dịch cư tại khu vực thành phố; ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê; đa dạng về hình thức thanh toán như thuê, thuê mua, mua; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư; phát triển ở cho thuê cho các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức;

Tại các khu dân cư mới:

- Phát triển mới nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, ưu tiên các dự án có kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị tỉnh.

- Khuyến khích ứng dụng kỹ thuật, công nghệ, vật liệu xây dựng hiện đại trong phát triển nhà ở như ứng dụng các loại vật liệu xây dựng, loại hình nhà ở sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở.

- Dành diện tích cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2019 QCVN. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở, tạo môi trường sống trong sạch.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi ở các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất, kiến trúc.

## **2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn**

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại.

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn chặt và thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở, hạ tầng hiện có, tôn trọng hiện trạng, đảm bảo phát triển bền vững cơ cấu kinh tế và các hình thức sản xuất hợp lý; kết hợp hài hòa phong tục tập quán định cư, thuận tiện cho sản xuất nhưng phải tạo điều kiện đầu tư tập trung và phát huy hiệu quả, thuận lợi cho các vấn đề xã hội; gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp dịch vụ; gắn xây dựng nông thôn với đô thị theo quy hoạch; giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái được chú trọng bảo vệ; an ninh chính trị được giữ vững; đời sống vật chất, tinh thần của nông dân ngày càng được nâng cao.

Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát, đặc biệt tại các khu vực ven sông kênh rạch, vùng nguy hiểm dễ bị sạt lở.

Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch được xây dựng kết hợp các hộ dân chuyển đổi nghề khi mất đất sản xuất. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp, kiên cố hóa nhà ở), sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa.

Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các hộ gia đình nghèo; từng bước xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ, phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu.

Chú trọng việc tuân thủ quy hoạch lộ giới đối với các công trình xây mới ở các địa bàn vùng ven đô thị để đảm bảo dự địa phát triển hệ thống giao thông và sự mở rộng đô thị chính trong tương lai ra ngoài khu vực nông thôn ven đô thị.

Đối với nhà ở cho người nghèo, người thu nhập thấp: Hạn chế xây dựng các loại hình nhà ở tạm bợ, đơn lẻ để hạn chế tối đa thiệt hại do thiên tai. Với vai trò hạt nhân trung tâm, nhà nước đứng ra kêu gọi, huy động nguồn lực từ cộng đồng thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà cho người nghèo với kết cấu hiện đại kiên cố cao tầng để đảm bảo tính lưỡng dụng khi thiên tai địch họa xảy ra.

### **3. Bổ sung nhiệm vụ phát triển nhà ở**

#### **3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị**

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch và định hướng phát triển đô thị của tỉnh.

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số khu vực đô thị.

- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch cư đến các đô thị.

#### **3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng**

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.

#### **3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu**

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, giữ gìn bản sắc, tạo cảnh quan đô thị khang trang, di dời nhà ở ven sông kênh rạch.

### **3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội**

Kêu gọi đầu tư, phát triển thêm nhiều dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khu dân cư, khuyến khích kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân các khu công nghiệp và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định, hoàn thành chỉ tiêu được giao theo Đề án phát triển 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội của Chính phủ

## **4. Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở**

### **4.1. Mục tiêu tổng quát**

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

- 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.

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở để chỉ đạo phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 05 năm và hàng năm của tỉnh; góp phần phát triển đô thị và nông thôn bền vững;

- Xác định nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội để làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025, giai đoạn 2026-2030 và kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm trên địa bàn tỉnh;

- Dự báo, đề ra giải pháp thực hiện phù hợp để mở rộng khả năng huy động nhiều nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; thực hiện đúng các chủ trương, cơ chế, chính sách trong lĩnh vực nhà ở, đất ở; giải quyết một số khó khăn vướng mắc, quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển lành mạnh; làm cơ sở để xây dựng lộ trình ưu tiên giải quyết nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh

## **4.2. Mục tiêu cụ thể**

### *a. Phát triển diện tích nhà ở*

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 23,0 m<sup>2</sup> sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 24,7 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 21,9 m<sup>2</sup> sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 26,1 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 27,4 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 25,0 m<sup>2</sup> sàn/người, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

### *b. Nâng cao chất lượng nhà ở<sup>2</sup>*

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn tỉnh và dự báo nhu cầu về nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn, chỉ tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh như sau:

- Đến năm 2025, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 87,2%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 12,8%.

- Đến năm 2030, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 88,9%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 11,1%.

### *c. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở*

#### **\* Giai đoạn 2021-2025**

Hoàn thành việc xây dựng thêm được khoảng 5.378.344 m<sup>2</sup> sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, tương đương với khoảng 37.186 căn nhà. Trong đó:

(1) Phát triển tăng thêm được khoảng 653.283 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 4.355 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được khoảng 175.500 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.500 căn nhà xây dựng mới. Tiếp tục kêu gọi, đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, cán bộ công chức viên chức, công nhân tại các khu công nghiệp,...

(3) Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố hoặc bán kiên cố. Phấn đấu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 4.549.561 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 30.330 căn nhà.

---

<sup>2</sup> Chỉ tiêu Quốc gia: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không đề phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

(4) Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 1.958 hộ nghèo, cận nghèo gặp khó khăn và nhà ở trên địa bàn huyện Tri Tôn<sup>3</sup> và tiếp tục triển khai thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...) trên địa bàn toàn tỉnh.

#### **\* Giai đoạn 2026-2030**

Hoàn thành việc xây dựng thêm được khoảng 6.472.633 m<sup>2</sup> sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, tương đương với khoảng 45.181 căn nhà. Trong đó:

(1) Phát triển tăng thêm được khoảng 1.202.615 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 8.017 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phân đầu tăng thêm được khoảng 265.500 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 3.800 căn nhà xây dựng mới. Tiếp tục kêu gọi, đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, cán bộ công chức viên chức, công nhân tại các khu công nghiệp,...

(3) Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phân đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 5.004.517 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 33.363 căn nhà.

(4) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu.

#### **5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở**

\* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” x “Suất vốn đầu tư xây dựng”

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở.

- Suất vốn đầu tư nhà ở năm 2020: Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 và Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

#### **Bảng 4.1. Suất vốn đầu tư nhà ở**

<sup>3</sup> Theo Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện nghèo thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững tỉnh An Giang giai đoạn 2021 – 2025 được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 02/11/2022.



STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
I	Nhà ở thương mại	90% nhà ở riêng lẻ, 10% nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	7,60	8,36	9,20
		Nhà ở riêng lẻ	7,33	8,06	8,87
		Nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	10,03	11,03	12,13
II	Nhà ở xã hội	Nhà ở chung cư 10 đến 15 tầng có 1 tầng hầm	10,03	11,03	12,13
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	Nhà 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	7,33	8,06	8,87

(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2020 và trượt giá 2%/năm)

**\* Dự kiến cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:**

- Nhà ở thương mại được đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

- Nhà ở xã hội được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội ...

- Hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu<sup>4</sup> từ nguồn vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương theo chương trình, Đề án cụ thể.

**\* Dự báo nguồn vốn thực hiện Chương trình**

- Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 là 44.080 tỷ đồng, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 5.461 tỷ đồng.

+ Nhà ở xã hội khoảng 1.936 tỷ đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 36.683 tỷ đồng

- Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 58.667 tỷ đồng, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 11.059 tỷ đồng.

<sup>4</sup> Đối với vốn ngân sách tỉnh để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng thuộc các chương trình mục tiêu, sau khi có Quyết định ban hành chương trình mục tiêu của cấp có thẩm quyền, UBND tỉnh xác định nguồn vốn ngân sách cụ thể để thực hiện chương trình mục tiêu, sau đó trình HĐND tỉnh thông qua.

+ Nhà ở xã hội khoảng 3.222 tỷ đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 44.387 tỷ đồng.

**Bảng 4.2. Cơ cấu nguồn giai đoạn 2021-2025**

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m <sup>2</sup> sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	653.283	8,36			5.461		5.461
II	Nhà ở xã hội	175.500	11,03			1.936		1.936
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	4.549.561	8,06				36.683	36.683
	<b>Tổng</b>	<b>5.378.344</b>		-	-	<b>7.397</b>	<b>36.683</b>	<b>44.080</b>

**Bảng 4.3. Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030**

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m <sup>2</sup> sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	1.202.615	9,20			11.059		11.059
II	Nhà ở xã hội	265.500	12,13			3.222		3.222
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	5.004.517	8,87				44.387	44.387
	<b>Tổng</b>	<b>6.472.633</b>		-	-	<b>14.281</b>	<b>44.387</b>	<b>58.667</b>

## 6. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở

**Quỹ đất phát triển nhà ở** bao gồm diện tích đất để xây dựng các loại hình nhà ở (thương mại, xã hội, đất phục vụ tái định cư, dân tự xây), được lựa chọn từ quỹ đất dự kiến phát triển (do UBND cấp huyện và Sở ngành đề xuất).

- Quỹ đất tính trên chỉ tiêu diện tích tăng thêm các loại nhà ở dựa vào công thức:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times q \times Q) \quad (\text{ĐVT: ha})$$

Trong đó:  $S_D$  là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở.

$S_{TT}$  là diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ  $m^2$  sang ha.

H là hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại bao gồm khoảng 90% là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 2,5 và nhà chung cư khoảng 10% với tầng cao trung bình là 15 (do dự án nhà ở thương mại tại thành phố chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề); nhà ở xã hội là 15; nhà ở hộ gia đình là 2,5.

$$H_{\text{thương mại}} = 90\% \times 2,5 + 10\% \times 15$$

$$H_{\text{xã hội}} = 10$$

$$H_{\text{dân tự xây}} = 2,5$$

Q là mật độ xây dựng công trình trong phạm vi đất ở từ 35% - 50% (nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại khoảng 90%, nhà ở chung cư trong dự án nhà ở thương mại khoảng 10%).

q là 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 thành phố với  $q = 70\%$ , nhà ở riêng lẻ  $q = 60\%$ .

**Bảng 4.4. Quỹ đất dự kiến xây dựng các loại hình nhà ở đến năm 2030**

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	653.283	113,5	1.202.615	209,0	229,9
II	Nhà ở xã hội	175.500	7,2	265.500	10,8	11,9
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	4.549.561	303,3	5.004.517	333,6	367,0
	<b>Tổng</b>	<b>5.378.344</b>	<b>424,0</b>	<b>6.472.633</b>	<b>553,5</b>	<b>608,8</b>

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030<sup>5</sup>.

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2026-2030 được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031-2035<sup>6</sup>.

Để đạt được các chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu về đất ở tăng thêm để xây dựng nhà ở qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 4.5. Nhu cầu diện tích đất ở phát triển nhà ở đến năm 2030**

Xác định nhu cầu quỹ đất	Giai đoạn 2021-2025 (ha)	Giai đoạn 2026-2030 (ha)	Giai đoạn 2031-2035 (ha)
Quỹ đất phát triển nhà ở	424,0	553,5	608,8
<b>Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở</b>	<b>700,8</b>	<b>857,9</b>	
<i>Tại khu vực đô thị</i>	441,4	573,5	
<i>Tại khu vực nông thôn</i>	259,3	284,4	

Nhu cầu về diện tích đất ở để hoàn thành việc xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 là 700,8 ha, giai đoạn 2026-2030 là 857,9 ha.

<sup>5</sup> Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2021-2025.

<sup>6</sup> Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2031-2035 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2026-2030.

## **7. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp thực hiện**

### **7.1. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp đã phê duyệt**

#### *a) Giải pháp về đất ở*

- 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, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí xây dựng nhà ở xã hội, dự án tái định cư để di dời, tái định cư cho các hộ dân cơ nhà ở ven sông, kênh rạch 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.

- 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; ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở chung cư cao tầng tại các vị trí tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông công cộng lớn.

- 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, cần nghiên cứu, rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng 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 để phát triển nhà ở xã hội. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để kêu gọi đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội.

- 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 tiếp cận thuận lợi các tuyến giao thông, 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.

#### *b) Giải pháp về nguồn vốn và thuế*

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị trên địa bàn.

- Nghiên cứu bố trí một phần tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh để bổ sung vào khoản mục riêng trong ngân sách của địa phương, dành để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của Chính phủ.

- Sử dụng nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ theo Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới, đặc biệt nhà ở xã hội.

- Xem xét, ban hành chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho người lao động, học sinh, sinh viên thuê trên địa bàn.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế bố trí nguồn vốn từ ngân sách để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào đối với việc triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội.

- Lồng ghép với các các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Chính phủ ban hành trong thời gian tới để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của các Chương trình mục tiêu.

- 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

*c) Sửa đổi, bổ sung giải pháp nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội*

*(1) Đối với đối tượng 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, nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp.

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho đối tượng 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.

- 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.

- 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.

#### *(2) Đối với đối tượng 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; chủ động đề xuất, huy động thêm các nguồn vốn khác để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

#### *(3) 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 và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân trong và ngoài nước 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.

#### *(4) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở*

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.



*(5) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở*

- 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, đột 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 của mình.

- 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.

*d) Hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy quản lý*

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở tại địa phương từ cấp tỉnh xuống đến huyện để tăng cường lực lượng quản lý phát triển nhà ở, thực hiện vai trò điều tiết, định hướng và kiểm soát lĩnh vực phát triển nhà ở;

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý và phát triển nhà ở cho cán bộ làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp để đảm bảo đáp ứng đòi hỏi ngày càng cao của công tác phát triển và quản lý nhà ở trong thời gian tới;

- Nghiên cứu quy định bổ sung và tuân thủ chặt chẽ các quy định để đảm bảo cơ chế thị trường, cạnh tranh được thể hiện trong các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở;

- Tiếp tục phổ biến, tuyên truyền chính sách, pháp luật của nhà nước về lĩnh vực nhà ở; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện, tổ chức triển khai phát triển nhà ở đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

*e) Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách*

Chủ động rà soát, bổ sung các cơ chế chính sách hiện có liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở bao gồm:

- Chính sách tạo điều kiện để cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở: Quy định cơ chế công khai quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các dự án nhà ở và khu đô thị mới. Công khai các thủ tục trong cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; cơ chế thu phí, lệ phí liên quan đến nhà ở để tạo thuận lợi cho người dân trong việc tuân thủ các quy định pháp luật khi xây dựng nhà ở và giám sát việc thực thi công vụ của cán bộ, công chức;

- Chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án (cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính và các cơ chế khác);

- Chính sách quản lý kiến trúc nhà ở và quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch: Ban hành Quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch để đảm bảo mọi hoạt động xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở tại đô thị phải tuân thủ theo kiến trúc và quy hoạch được duyệt phù hợp với quy định của Luật Nhà ở; Luật Xây dựng;

- Nghiên cứu và bổ sung các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở đối với các thiết kế, kỹ thuật, công nghệ xây dựng mới hướng tới nâng cao chất lượng nhà ở; phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở xanh, bền vững.

- Chính sách về đất ở và đất phát triển các dự án nhà ở và dự án khu đô thị mới: chủ động điều chỉnh các cơ chế về đất đã được ban hành phù hợp cơ chế chính sách mới; đồng thời ban hành cơ chế ưu đãi về tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ;

- Triển khai thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội và nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn liên quan được ban hành; khuyến khích các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư xây nhà ở xã hội;

- Đề xuất cấp thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư phù hợp với điều kiện đặc thù của địa phương; công khai minh bạch về các chính sách xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và thuê mua phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện tốt các quy định về công khai đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tạo sự bình đẳng, công bằng giữa các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở.

\* Giải pháp giảm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ

- Lồng ghép giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi 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.

- Huy động các nguồn lực cộng đồng, các tổ chức trong và ngoài nước xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp và đảm bảo trước thiên tai, biến đổi khí hậu, từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ đối với các hộ gia đình, cá nhân đang có nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ.

*f) Giải pháp về kiến trúc quy hoạch*

- Đẩy mạnh công tác lập quy hoạch phân khu các đô thị, tăng cường công tác công bố, công khai quy hoạch và quảng bá hình ảnh phát triển các đô thị trên địa bàn tỉnh để thu hút đầu tư;

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu;

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc; đối với các khu vực nông thôn phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn.

- Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; quy hoạch xây dựng nông thôn; quy hoạch phát triển khu công nghiệp; quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề (trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn), Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm căn cứ vào nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

#### *g) Giải pháp tuyên truyền, vận động*

- Tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng mới.

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 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.

- 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.

- 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 chỉ đạo điều hành 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.

- Công bố công khai các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, làm cơ sở hình thành, phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án..

## **7.2. Bổ sung một số giải pháp**

### ***a) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án***

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, khuyến khích chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư 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,... trên địa bàn.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án 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. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.

- Nghiên cứu triển khai thực hiện nhiệm vụ: “Xây dựng, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bố trí đầy đủ quỹ đất trong các đồ án quy hoạch xây dựng.”

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội.

- Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

#### *b) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở*

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

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

- 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.

- 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.

#### *c) Giải pháp thu hút nhà đầu tư*

- Triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, trên cơ sở đó rà soát, công khai danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở, làm cơ sở kêu gọi đầu tư, thu hút các nhà đầu tư vào tham gia phát triển các loại hình nhà ở theo dự án, đặc biệt là nhà ở xã hội.

- Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ. Công bố công khai, minh bạch các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Tập trung đầu tư, nâng cấp đồng bộ, hiện đại hóa hệ thống hạ tầng, nâng cấp, mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông, phát triển giao thông kết nối với các tỉnh trong khu vực.

- Hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển, đẩy nhanh tiến độ phê duyệt thủ tục đầu

tư dự án, không để tồn đọng và kéo dài nhiều hồ sơ, phát sinh thủ tục. Tiếp tục rà soát, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc về quy định của pháp luật.

*d) Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ*

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

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

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

## CHƯƠNG V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 1. Sở Xây dựng

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thị xã, thành phố trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Sau khi Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện xây dựng Kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Triển khai thực hiện nhiệm vụ: “Xây dựng, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bố trí đầy đủ quỹ đất trong các đồ án quy hoạch xây dựng.”

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, tham mưu lãnh đạo tỉnh trong việc xem xét phân phối nguồn lực từ ngân sách cho việc phát triển nhà ở xã hội, chỉnh trang đô thị.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực

hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh và của sở.

- Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng tải công khai chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

## **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý theo quy hoạch và thực hiện dự án theo quy định.

- Hướng dẫn UBND cấp huyện rà soát, điều chỉnh, bổ sung các dự án nhà ở khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND cấp huyện.

## **3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, xem xét bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hằng năm và 5 năm;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhà ở; cân đối bố trí nguồn vốn đối với các dự án nhà ở phù hợp với đối tượng đầu tư công theo quy định của Luật Đầu tư công và các quy định khác có liên quan.



#### **4. Sở Tài chính**

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước;

- Phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới;

- Phối hợp với đơn vị được UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tham gia về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

#### **5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội**

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, tỉnh, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ.

#### **6. 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 tỉnh.

#### **7. Ban Quản lý khu kinh tế**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

#### **8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh An Giang**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

- Căn cứ nhu cầu về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn, NHCSXH tỉnh phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, UBND tỉnh hàng năm bổ sung nguồn vốn ngân sách tỉnh ủy thác

sang NHCSXH làm cơ sở trình NHCSXH Việt Nam phân bổ nguồn vốn đối ứng “Chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ” để thực hiện.

- Tiếp nhận, quản lý và sử dụng vốn ngân sách tỉnh ủy thác theo đúng đối tượng, sử dụng vốn đúng mục đích, có hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn nói chung và nguồn vốn ngân sách địa phương nói riêng.

- Triển khai chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng, chỉ đạo việc thực hiện, theo dõi tình hình và thanh tra, giám sát việc cho vay của các ngân hàng thương mại; Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành trong việc cho vay, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai.

### **9. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể:**

- Tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

### **10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Chủ trì xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Xây dựng các cơ chế để huy động các nguồn lực, kêu gọi đầu tư và đơn giản hóa các thủ tục hành chính, xác định quỹ đất và nguồn vốn để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị di dời, giải tỏa trên địa bàn.

### **11. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

**PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI**

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47</b>	<b>1.407,30</b>	<b>40.536</b>	<b>4.938.692</b>	<b>479</b>	<b>125.904</b>
<b>I</b>	<b>Thành phố Long Xuyên</b>	<b>21</b>	<b>614,99</b>	<b>16.972</b>	<b>2.094.541</b>	<b>479</b>	<b>125.904</b>
1	Khu đô thị mới Tây Sông Hậu (giai đoạn 2)	Mỹ Long, Mỹ Phước, Mỹ Quý	49,5	1.438	142.258	361	80.485
2	Khu đô thị Golden city An Giang	Mỹ Hòa	43,4	1.138	214.471		
3	Điều chỉnh và mở rộng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị cao cấp Sao Mai	Phường Bình Khánh	56,24	1.640	196.840		
4	Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 5	Phường Bình Khánh	27,68	807	96.874		
5	Khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 4	Bình Khánh	38,65	1.114	157.065		
6	Khu đô thị Sao Mai Tây Khánh 4&5	Mỹ Hòa	62	165	20.773		
7	Đường giải thoát giao thông khu dân cư Nam Trà Ôn	Phường Bình Khánh	4,29	143	17.160		
8	Khu dân cư Xẻo Trôm 3	Mỹ Phước	11,01	415	40.888		
9	Khu dân cư Phú Quý	Phường Mỹ Hòa	0,93	39	4.650		
10	Khu nhà ở thương mại đường Kênh Đào nổi dài	Mỹ Phước	2,31	82	8.136		
11	Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE	Bình Khánh	9,65	373	55.898		

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
12	Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị Khu dân cư đường Lý Thái Tổ nối dài	Phường Mỹ Xuyên, Mỹ Phước	9,93	331	39.720		
13	Khu Dân cư Đường Lê Thiện Tứ (nối dài)	Đông Xuyên	0,96	42	3.960		
14	Khu phức hợp nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động tỉnh	Phường Mỹ Bình	3,58			118	45.419
15	Khu đô thị mới Bình Khánh	Phường Bình Khánh, xã Mỹ Khánh	132	3.850	462.000		
16	Khu đô thị mới Vàm Cống	Phường Mỹ Thới, Mỹ Thạnh	128	3.733	448.000		
17	Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1	Mỹ Hòa	5,96	394	33.373		
18	Khu đô thị Bắc Long Xuyên	Bình Đức	8,54	435	37.181		
19	Khu dân cư An Vương	Bình Đức	1,96	166	33.180		
20	Khu dân cư Đức Thành	Phường Mỹ Thới	7,69	339	42.063		
21	Khu Thương mại dịch vụ và dân cư Mỹ Thới	Phường Mỹ Thới	10,71	328	40.051		
<b>II</b>	<b>Thành phố Châu Đốc</b>	<b>16</b>	<b>374,44</b>	<b>7.272</b>	<b>1.026.206</b>		
1	Khu dân cư Bắc Thủ Khoa Huân	Phường Vĩnh Mỹ	2,07	69	8.280		

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
2	Khu đô thị mới, dịch vụ du lịch thành phố Châu Đốc	Phường Châu Phú A	87,92	2.431	351.680		
3	Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và Khu dân cư Nam Thủ Khoa Huân	Phường Vĩnh Mỹ	6	200	24.000		
4	Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào	Phường Vĩnh Mỹ	9,79	326	39.160		
5	Khu dân cư đường Thi Sách	Phường Châu Phú B	1,04	35	4.160		
6	Khu dịch vụ thương mại kết hợp văn hóa du lịch Núi Sam	Phường Châu Phú A.	4,57	114	13.229		
7	Khu đô thị The New City	Phường Núi Sam	106,73	2.136	230.891		
8	Khu dân cư siêu thị Châu Thới 1	Phường Châu Phú B	6,92	216	43.200		
9	Khu dân cư thương mại Châu Quới 3	Phường Châu Phú B	1,15	56	7.464		
10	Khu hỗn hợp nhà ở và thương mại Thọ Nguyên	Phường Vĩnh Mỹ	4,93	231	24.294		
11	Khu đô thị thương mại Thoại Ngọc Hầu.	Phường Châu Phú A	10,26	308	61.542		
12	Khu biệt thự vườn trúc Châu Đốc - Núi Sam.	Phường Châu Phú A	9,15				
13	Khu đô thị thương mại Trung Vương	Phường Châu Phú B	6,05	182	36.324		

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
14	Khu đô thị mới - Thành phố lễ hội	Phường Vĩnh Mỹ	107,58	645	129.096		
15	Khu dân cư Nam Quốc lộ 91 - Núi Sam	Phường Núi Sam	5,99	180	35.940		
16	Khu dân cư chợ Vĩnh Nguơn	Phường Vĩnh Nguơn	4,29	199	24.410		
<b>III</b>	<b>Huyện An Phú</b>	<b>2</b>	<b>15,08</b>	<b>440</b>	<b>52.781</b>		
1	KĐT thương mại cửa khẩu Long Bình	khóm Tân Khánh - TT. Long Bình	4,96	145	17.360		
2	KDC đô thị Cồn Tiên 1 (mở rộng)	ấp Phước Thọ - xã Đa Phước	10,12	295	35.421		
<b>IV</b>	<b>Thị xã Tân Châu</b>	<b>1</b>	<b>99,8</b>	<b>2.753</b>	<b>519.570</b>		
1	Khu Đô Thị Sao Mai	phường Long Thạnh	99,8	2.753	519.570		
<b>V</b>	<b>Huyện Phú Tân</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>VI</b>	<b>Huyện Châu Phú</b>	<b>4</b>	<b>58,19</b>	<b>2.164</b>	<b>216.164</b>		
1	Khu dân cư ấp Vĩnh Thuận	Thị trấn Vĩnh Thạnh Trung	0,69	39	4.484		
2	Khu đô thị mới Sao Mai tây thị trấn Cái Dầu	Cái Dầu	47,39	1.779	174.902		
3	Khu dân cư Kênh Đào mở rộng	xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, An Giang	0,22	122	14.005		
4	Khu dân cư Tài Lộc Phát	Thạnh Mỹ Tây	9,89	224	22.773		

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>VII</b>	<b>Thị xã Tịnh Biên</b>	<b>1</b>	<b>5,35</b>				
1	Khu dân cư Núi Két		5,35				
<b>VIII</b>	<b>Huyện Tri Tôn</b>	<b>1</b>	<b>28,99</b>	<b>846</b>	<b>101.465</b>		
1	Khu dân cư - Trung tâm thương mại hướng Đông, thị trấn Tri Tôn, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang	TT. Tri Tôn	28,99	846	101.465		
<b>IX</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>7</b>	<b>44,87</b>	<b>1.666</b>	<b>210.962</b>		
1	Khu Trung tâm văn hóa thể dục - thể thao và dân cư đô thị huyện Châu Thành	TT An Châu	9,8	327	39.200		
2	Khu dân cư Đất Thành Bình Hòa	Xã Bình Hòa	4,04	135	16.160		
3	Khu đô thị thị trấn An Châu 2	TT An Châu	7,25	242	29.000		
4	Khu dân cư Đất Thành	TT An Châu	1,9	100	20.000		
5	Khu dân cư chợ Cần Đăng mở rộng	Xã Cần Đăng	7,85	365	7.300		
6	Khu dân cư chợ Cần Đăng mở rộng 2	Xã Cần Đăng	4,18	208	41.600		
7	Khu đô thị thị trấn An Châu 1	TT An Châu	9,85	289	57.702		
<b>X</b>	<b>Huyện Chợ Mới</b>	<b>8</b>	<b>121,23</b>	<b>6.965</b>	<b>479.463</b>		
1	Khu đô thị mới thị trấn Chợ Mới 1	Thị trấn Chợ Mới	4,81	150	16.684		



STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
2	Khu đô thị mới thị trấn Chợ Mới 2	Thị trấn Chợ Mới	4,59	168	18.762		
3	Chợ và Khu dân cư Mỹ An	Xã Mỹ An	4,69	231	25.580		
4	Khu dân cư và Chợ An Long	Xã An Thạnh Trung	3,8	135	15.758		
5	Khu đô thị mới Sao Mai Mỹ An	Xã Mỹ An	87,13	6.041	354.679		
6	Chợ và khu dân cư xã Hòa Bình	Xã Hòa Bình	3,38	240	48.000		
7	Chợ và khu dân cư An Thạnh Trung	Xã An Thạnh Trung	6,47				
8	Chợ và khu dân cư Trung tâm xã Hội An	xã Hội An	6,36				
<b>XI</b>	<b>Huyện Thoại Sơn</b>	<b>9</b>	<b>44,36</b>	<b>1.458</b>	<b>237.540</b>		
1	Khu dân cư chợ Kênh F (mở rộng)	xã Định Thành	1,35	101	9.450		
2	Khu dân cư Thương mại và khu dân cư Bắc Cống Vong	Thị trấn Núi Sập	4,5	150	18.000		
3	Khu dân cư Thoại Sơn	Thị trấn Núi Sập	1,04	35	4.160		
4	Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu	Thị trấn Núi Sập	5,7	190	22.800		
5	Chợ và Khu dân cư Bình Thành	Xã Bình Thành	4,99	166	19.960		
6	Khu đô thị thị trấn Phú Hòa 1	Thị trấn Phú Hòa	4,03	135	27.000		

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà riêng lẻ	
				Số lô nền	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
7	Khu đô thị thị trấn Phú Hòa 2	Thị trấn Phú Hòa	11,45	342	68.400		
8	Khu đô thị thị trấn Núi sập 1	Thị trấn Núi Sập	7,2	123	24.570		
9	Khu đô thị thị trấn Núi sập 2	Thị trấn Núi Sập	4,1	216	43.200		

**PHỤ LỤC 2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI**

STT	Các dự án nhà ở xã hội đang triển khai (đã chấp thuận chủ trương đầu tư)	Chủ đầu tư	Quy mô		Ghi chú
			Số căn hộ	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4</b>	<b>3.605</b>	<b>213.311</b>	
<b>I</b>	<b>Thành phố Long Xuyên</b>	<b>3</b>	<b>3.355</b>	<b>200.267</b>	
1	Nhà ở xã hội - khu đô thị Golden city	Cty CP TM&DV Đông Á	1.996	145.822	Thuộc dự án khu đô thị Golden city
2	Dự án nhà ở xã hội khu dân cư Tây Đại học	Công ty Cổ phần Xây lắp An Giang	224	13.440	
3	Dự án nhà ở xã hội Tây sông Hậu	Liên danh Công ty cổ phần Tổ chức nhà Quốc gia và Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút	1.135	41.005	Khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên, AG
4					
<b>II</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>1</b>	<b>252</b>	<b>13.044</b>	
1	Dự án nhà ở công nhân KCN Bình Hòa	Chi nhánh Công ty Cổ phần tổ chức nhà quốc gia Bình Dương tại An Giang	252	13.044	



**PHỤ LỤC 3**  
**DANH MỤC VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN**  
**NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU NHÀ Ở**

STT	Nội dung	Địa điểm	Diện tích (ha)
<b>TOÀN TỈNH</b>		<b>81</b>	<b>3.035,44</b>
<b>I</b>	<b>Thành phố Long Xuyên</b>	<b>14</b>	<b>906,32</b>
1	Khu đô thị mới Tây Nam thành phố Long Xuyên	Mỹ Quý, Mỹ Thới	46,02
2	Khu đô thị mới phía Tây thành phố Long Xuyên	Mỹ Hòa	217,00
3	Khu đô thị mới phía Nam thành phố Long Xuyên	Mỹ Thới	58,00
4	Khu đô thị phía Tây đường tránh thành phố Long Xuyên	Mỹ Quý, Mỹ Thới	150,00
5	Khu đô thị phía Nam đường Phạm Cự Lượng	Mỹ Quý, Mỹ Thới	112,00
6	Khu đô thị phía Bắc đường Trần Quang Khải	Mỹ Quý, Mỹ Thới	78,00
7	Khu dân cư Hẻm Ngô Thời Sĩ	Phường Mỹ Quý	0,20
8	Khu dân cư Lộc Phát Golden	Phường Mỹ Quý và Mỹ Phước	4,70
9	Khu chung cư phức hợp Sao Mai Lotus Lake	Phường Bình Khánh	1,10
10	Khu dân cư Nguyễn Hoàng Tây Đại học An Giang	phường Mỹ Hòa	1,80
11	Khu nhà ở Mỹ Thạnh	Phường Mỹ Thạnh	2,00
12	Trung tâm thương mại kết hợp căn hộ	Phường Mỹ Long	1,60
13	Khu đô thị phường Bình Đức	Phường Bình Đức	233,00
14	Dự án nhà ở thương mại đường Hồ Quý Ly	Phường Mỹ Quý	0,90

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
<b>II</b>	<b>Thành phố Châu Đốc</b>	<b>7</b>	<b>57,00</b>
1	Khu dân cư Nam sông Hậu: Khu du lịch sinh thái bãi bồi Vĩnh Mỹ	Phường Vĩnh Mỹ	29,80
2	Tuyến dân cư đường số 1 (Đoạn Nguyễn Văn Thoại - Nguyễn Trường Tộ nối dài)	Phường Châu Phú B	5,20
3	Tuyến dân cư đường số 2 (Đoạn Nguyễn Văn Thoại- Trưng Nữ Vương)	Phường Châu Phú B	2,50
4	Tuyến dân cư đường số 3 (Đoạn Trưng Nữ Vương nối dài – Nguyễn Trường Tộ nối dài)	Phường Châu Phú B	9,60
5	Tuyến dân cư đường Nguyễn Trường Tộ nối dài (từ đường Thủ Khoa Huân nối dài – đường Hoàng Diệu)	Phường Châu Phú B	1,80
6	Khu dân cư thương mại Ánh Sao	Phường Châu Phú A	3,20
7	Khu dân cư Thọ Nguyên	Phường Vĩnh Mỹ	4,90
<b>III</b>	<b>Huyện An Phú</b>	<b>3</b>	<b>23,70</b>
1	Khu đô thị mới thị trấn An Phú	TT. An Phú	17,00
2	TDC Cột Dây Thép (giai đoạn 2)	TT. An Phú	3,30
3	Khu dân cư - Chợ Búng Bình Thiên	Xã Khánh Bình	3,40
<b>IV</b>	<b>Thị xã Tân Châu</b>	<b>3</b>	<b>36,60</b>
1	Khu dân cư Long Hưng mở rộng thuộc phường Long Châu	Phường Long Châu	18,00
2	Khu dân cư Chợ ập Phú Bình xã Phú Lộc	Xã Phú Lộc	1,80
3	Trung tâm thương mại kết hợp khu tái định cư phường Long Sơn	Phường Long Sơn	16,80
<b>V</b>	<b>Huyện Phú Tân</b>	<b>2</b>	<b>12,80</b>

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
1	Khu dân cư cao cấp đô thị Phú Mỹ	TTPhú Mỹ	10,00
2	Khu dân cư Toàn Quý	TT Phú Mỹ	2,80
<b>VI</b>	<b>Huyện Châu Phú</b>	<b>10</b>	<b>640,19</b>
1	Khu dân cư Ba Tiệm - Mỹ Phú	Mỹ Phú	35,00
2	Khu dân cư Trung tâm hành chính xã Mỹ Phú	Mỹ Phú	72,63
3	Khu đô thị mới Bình Mỹ	Bình Mỹ	193,03
4	Khu đô thị mới Vĩnh Thạnh Trung	Vĩnh Thạnh Trung	100,00
5	Khu dân cư Trung tâm hành chính xã Thạnh Mỹ Tây	Thạnh Mỹ Tây	30,00
6	Khu dân cư mới Bình Phú	Bình Phú	30,00
7	Khu hành chính kết hợp dân cư Đào Hữu Cảnh	Đào Hữu Cảnh	29,14
8	Khu đô thị mới Sao Mai Bình Long	Bình Long	98,00
9	Khu đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu	TTCĐ	47,39
10	Khu dân cư Tài Lộc Phát	Thạnh Mỹ Tây	5,00
<b>VII</b>	<b>Thị xã Tịnh Biên</b>	<b>4</b>	<b>30,30</b>
1	CDC Tà Ngáo	Thị trấn Tịnh Biên	2,00
2	TDC Hậu Đồn Biên Phòng	Thị trấn Tịnh Biên	3,30
3	TDC Tà Đét	xã An Hào	10,00
4	TDC Nopso	xã An Hào	15,00

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
<b>VIII</b>	<b>Huyện Tri Tôn</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>IX</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>14</b>	<b>914,23</b>
1	Khu đô thị thị trấn An Châu	Thị trấn An Châu	9,70
2	Khu đô thị thị trấn An Châu 1	Thị trấn An Châu	4,60
3	Khu đô thị thị trấn An Châu 2	Thị trấn An Châu	7,30
4	Khu đô thị thị trấn An Châu 3	Thị trấn An Châu	23,00
5	Khu đô thị sinh thái nước an châu	Thị trấn An Châu	159,10
6	Khu đô thị y tế, giáo dục, nông nghiệp công nghệ cao	Thị trấn An Châu	191,90
7	Khu dân cư Minh Khoa Home An Châu”	Thị trấn An Châu	1,50
8	Khu thương mại và dân cư Vĩnh An	Xã Vĩnh An	9,90
9	Khu đô thị công nghiệp công nghệ cao	Xã Bình Hoà	300,00
10	Khu đô thị thương mại – dịch vụ Logistics	Xã Bình Hoà	160,00
11	Khu dân cư thương mại Mương Trâu	Xã Bình Hoà	38,00
12	Khu dân cư thương mại – hành chính Vĩnh Hanh	Xã Vĩnh Hanh	3,00
13	Khu thương mại – hành chính Vĩnh An	Xã Vĩnh An	3,00
14	Mở rộng khu dân cư – chợ Vĩnh Lợi	Xã Vĩnh Lợi	3,23
<b>X</b>	<b>Huyện Chợ Mới</b>	<b>21</b>	<b>403,30</b>
1	Khu ở thương mại-dịch vụ hỗn hợp	Dọc trục đường kênh Xáng Long	100,00



<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
		Điền A-B, xã Long Điền A	
2	Khu đô thị mới thị trấn Chợ Mới	Ấp Long Hòa, thị trấn Chợ Mới (tiếp giáp đường dẫn cầu Ông Chưởng và đường kênh Xáng Long Điền A-B)	4,50
3	Khu đô thị trung tâm thị trấn Chợ Mới	Ấp Long Hòa, thị trấn Chợ Mới (tiếp giáp đường dẫn cầu Ông Chưởng và đường kênh Xáng Long Điền A-B)	34,00
4	Khu đô thị mới thị trấn Mỹ Luông	thị trấn Mỹ Luông (khu đất công Sân vận động 1,70 ha)	4,50
5	Khu dân cư đô thị Mỹ Luông	ấp Mỹ Hòa, thị trấn Mỹ Luông	4,30
6	Khu dân cư ấp Mỹ Thuận	ấp Mỹ Thuận, thị trấn Mỹ Luông	11,20
7	Khu đô thị mới đô thị mới xã Hòa Bình	ấp An Thuận, xã Hòa Bình (Bờ Nam)	100,00
8	Khu dân cư nông thôn mới xã Hòa Bình	ấp An Thuận, xã Hòa Bình (Bờ Bắc)	4,50
9	Khu dân cư trung tâm xã Hòa Bình	ấp An Thuận, xã Hòa Bình (ĐT.994)	24,40
10	Khu dân cư Chợ Nông sản Hòa An	Ấp An Mỹ, xã Hòa An (đường ĐT.946)	2,40
11	Khu hỗn hợp nhà ở và thương mại	Ấp An Mỹ, xã Hòa An (đường ĐT.946)	15,40
12	Khu dân cư xã Hòa An	Ấp Bình Phú, xã Hòa An	15,00
13	Khu dân cư Kiến Thành	Xã Kiến Thành (cấp Khu hành chính xã)	9,90

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
14	Khu dân cư Chợ Rọc Sen	ấp An Thời, xã Hội An (đường ĐT.944)	9,90
15	Khu dân cư trung tâm xã Hội An	Ấp Thị 1, xã Hội An (tiếp giáp trường THPT Huỳnh Thị Hoàng)	9,60
16	Khu dân cư tiểu trung tâm xã Hội An	Ấp An Thái, xã Hội An	9,00
17	Khu dân cư xã Long Điền B	Ấp Long Tân, xã Long Điền B	10,00
18	Chợ và Khu dân cư Trà thôn, xã Long Điền B	Ấp Long Quới 2, xã Long Điền B	5,00
19	Khu dân cư xã Long Điền A	Xã Long Điền A	10,00
20	Khu dân cư, Hành chính xã Nhơn Mỹ	Xã Nhơn Mỹ	10,00
21	Khu dân cư Hòa An và chợ An Khánh mở rộng	Xã Hòa An	9,70
<b>XI</b>	<b>Huyện Thoại Sơn</b>	<b>3</b>	<b>11,00</b>
1	Khu dân cư thị trấn Óc Eo	Thị trấn Óc Eo	2,90
2	Khu nhà ở Bình Thành mở rộng	Xã Bình Thành	2,10
3	Khu dân cư và thương mại Tân Thành	Xã Vọng Thê	6,00

**BẢNG GIẢI TRÌNH TIẾP THU CÁC Ý KIẾN GÓP Ý ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH AN GIANG TẠI CUỘC HỌP THẨM TRA NGÀY 22/11/2023**

STT	Ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình làm rõ
1	Cần rà soát lại các tính pháp lý của các văn bản để sắp xếp phần căn cứ pháp lý của Tờ trình nhằm đảm bảo theo quy định.	<b>Tiếp thu ý kiến:</b> bổ sung thêm căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
2	Sở Xây dựng cần nghiên cứu các hạn chế từ đánh giá Chương trình cũ đã thực hiện để đề xuất thực hiện cho Chương trình lần này cho phù hợp.	<p><b>Giải trình ý kiến:</b></p> <p>Trong nội dung đánh giá tồn tại, hạn chế đã chỉ ra 03 nhóm tồn tại, hạn chế chính khi thực hiện Chương trình phát triển nhà ở cũ, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhóm tồn tại về chương trình phát triển nhà ở chưa cập nhật các định hướng về kinh tế, xã hội, đô thị hóa theo quy hoạch tỉnh. Các nội dung này đã được đơn vị soạn thảo cập nhật, tính toán trong phần dự báo nhu cầu, cụ thể là mô hình dự báo nhu cầu diện tích nhà ở đến năm 2030 phụ thuộc vào các yếu tố “tốc độ tăng trưởng kinh tế GRDP”, “sự thay đổi dân số” và “tốc độ đô thị hóa” đến năm 2030.</li> <li>- Nhóm tồn tại về việc các dự án chậm tiến độ hoặc chưa kêu gọi được đầu tư phát triển nhà ở thương mại, đặc biệt là dự án nhà ở xã hội, dẫn đến kết quả phát triển nhà ở theo dự án còn thấp. Các nội dung này đã được đề xuất trong giải pháp về đất ở, nguồn vốn và thuế, giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, giải pháp thu hút đầu tư nhằm thu hút đầu tư, nâng cao tỷ trọng diện tích nhà ở theo dự án; các giải pháp về hoàn thiện bộ máy quản lý, giải pháp kiến trúc quy hoạch, nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.</li> <li>- Nhóm tồn tại về cơ chế chính sách nói chung, nhóm này phụ thuộc vào việc ban hành các cơ chế chính sách của trung ương, trong phạm vi chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, đã đề xuất các giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách để khắc phục.</li> </ul>

3	<p>Nội dung Chương trình phát triển nhà căn cứ Chi thị số 03/CT-TTg ngày Chi thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ 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 để làm cơ sở xây dựng Chương trình.</p>	<p><b>Giải trình ý kiến:</b>          Nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đã căn cứ Chi thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 và Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Cụ thể:          - Về mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, đã bám sát chỉ tiêu tinh được Chính phủ giao theo Quyết định 338/QĐ-TTg gồm 6.300 căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030.          - Về nhiệm vụ tổ chức thực hiện của UBND cấp tỉnh được giao trong 02 văn bản trên, như quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, bố trí nguồn lực, đẩy mạnh các chương trình nhà ở xã hội, ... đã được đề cập trong định hướng, giải pháp phát triển nhà ở xã hội, giải pháp về bố trí quỹ đất, nguồn vốn, ...          - Bên cạnh đó, nội dung về nhà ở xã hội, Sở Xây dựng đang triển khai xây dựng đề án riêng để thực hiện chi tiết các nội dung theo Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023.</p>
4	<p>Đề nghị bổ sung vào phần căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, các giải pháp của Chương trình cần phải phù hợp với các giải pháp tại Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b>  <b>Giải pháp của Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 có liên quan đến chương trình bao gồm một số nội dung sau:</b>          - Sử dụng hiệu quả nguồn vốn đầu tư từ ngân sách trung ương, địa phương và nguồn vốn huy động khác để đầu tư các dự án trọng điểm về kết cấu hạ tầng kỹ thuật – kết cấu hạ tầng xã hội (Đã được nêu chi tiết trong phần giải pháp về nguồn vốn và thuế)          - Nâng cao chất lượng đội ngũ công chức, viên chức đáp ứng yêu cầu phát triển trong thời kỳ mới (Đã được nêu chi tiết trong giải pháp hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy quản lý)          - Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nâng cao nhận thức cộng đồng trong việc phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên ( đã được đề cập trong Giải pháp tuyên truyền, vận động và giải pháp về khoa học công nghệ)          - Ứng dụng các kỹ thuật tiên tiến trong quản lý phát triển đô thị và nông thôn nhằm đảm bảo sự phát triển hiện đại, văn minh và thân thiện với môi trường; bảo tồn bản sắc văn hóa, kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị, nông thôn (đã được đề cập trong Giải pháp về khoa học công nghệ)</p>
5	<p>Về tên gọi của Dự thảo Nghị quyết là thay thế Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19/8/2021; tuy nhiên, chưa có đánh giá kết quả 03 thực hiện Nghị quyết số 34/NQ-HĐND, nên việc thay thế sẽ không đảm</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến</b>          - Bổ sung Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 34/NQ-HĐND          Giải trình làm rõ:          Dự thảo Nghị quyết là điều chỉnh Nghị quyết số 34/NQ-HĐND do các lý do sau:          (1) Theo quy định tại Điểm a, Khoản 2a2, Điều 4, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP về lập mới chương trình phát triển nhà ở: “<i>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</i></p>

	<p>bảo; do đó, cần nghiên cứu lại nội dung này.</p> <p>Về thời gian ban hành Nghị quyết, dự kiến Nghị quyết thông qua năm 2023 nhưng thời gian thực hiện của Nghị quyết từ 2021-2030 là chưa phù hợp.</p>	<p><i>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”.</i></p> <p>Như vậy, chỉ có quy định lập mới, thay thế chương trình phát triển nhà ở cũ khi chương trình cũ chuẩn bị hết giai đoạn thực hiện. Ngoài ra, không có quy định về việc bãi bỏ chương trình cũ để lập mới khi chương trình vẫn đang còn hiệu lực.</p> <p>(2) Cũng theo quy định tại Điều a, Khoản 2a2, Điều 4, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP, quy định “<i>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”.</i> Như vậy, trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và quy hoạch tỉnh đã phê duyệt, chỉ được tiến hành Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở theo quy định.</p> <p>(3) Theo công văn số 820/BXD-QLN của Bộ xây dựng, hướng dẫn các địa phương đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025 thì tiến hành điều chỉnh Chương trình để phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030.</p> <p>Về thời gian ban hành Nghị quyết, dự kiến Nghị quyết thông qua năm 2023 để điều chỉnh Nghị quyết từ 2021-2030 là phù hợp.</p>
6	<p>Về dân số: theo chương trình thì dân số toàn tỉnh hiện nay là khoảng 1,9 triệu người; tuy nhiên, dân số do ngành công an quản lý là 2,6 triệu người; do đó, cần rà lại số liệu này để tính toán cho phù hợp.</p>	<p><b>Giải trình ý kiến:</b></p> <p>Nội dung này, Sở Xây dựng đã làm việc thống nhất với Cục Thống kê, dân số hiện trạng nêu trong dự thảo chương trình được căn cứ theo niên giám thống kê tỉnh ban hành. Dân số dự báo được căn cứ theo Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 30/03/2023 của HDND tỉnh An Giang và Quyết định 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó dân số bình quân tăng 0,9%/năm thời kỳ 2021-2030, dân số trung bình năm 2030 là 1.945 ngàn người.</p>
7	<p>Về chất lượng nhà ở: chất lượng nhà ở thực trạng của người dân là không đảm bảo chống chịu với bão (gió cấp 4,5 là đã tóc mái), do đó, Sở Xây dựng cần quan tâm về nội dung này để có giải pháp phù hợp.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b></p> <p>* Giải pháp giảm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ vào giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lồng ghép giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi 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.</li> <li>- Huy động các nguồn lực cộng đồng, các tổ chức trong và ngoài nước xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp và đảm bảo trước thiên tai, biến đổi khí hậu, từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.</li> <li>- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ đối với các hộ gia đình, cá nhân đang có nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ.</li> </ul>

8	Cần tính toán bổ sung nhà ở đối với nhà ở cặp các tuyến đường đã thi công và hoàn thành	<p><b>Giải trình ý kiến:</b></p> <p>Theo quy định của Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ thì nội dung Chương trình phát triển nhà ở cần xác định chỉ tiêu phát triển các loại hình nhà ở như nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở của các hộ gia đình cá nhân tự xây dựng,... Theo đó, nhà ở cặp các tuyến đường là loại hình nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng, chỉ tiêu về loại hình nhà ở này đã được đặt ra trong Dự thảo Điều chỉnh Chương trình.</p>
9	Nhà ở ven sông kênh rạch có thuộc đối tượng của Chương trình này không.	<p><b>Giải trình ý kiến:</b></p> <p>Tương tự như nhà ở cặp các tuyến đường, loại hình nhà ở ven sông kênh rạch là nhà ở thuộc nhóm nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng. Với thực trạng sạt lở hiện nay và nhà ở kém chất lượng bám dọc ven sông kênh rạch, chương trình đã đề cập tại điểm d mục 1 Chương IV, theo đó thời gian tới cần phải: <i>“Hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát, đặc biệt tại các khu vực ven sông kênh rạch, vùng nguy hiểm dễ bị sạt lở;”</i>. Ngoài ra, để cải thiện cảnh quan, chất lượng nhà ở cũng như điều kiện sống của các hộ dân, bổ sung nội dung giải pháp..... <i>“Nghiên cứu, đề xuất các quỹ đất triển khai thực hiện các dự án phục vụ tái định cư để di dời, tái định cư cho các hộ dân có nhà ở ven sông, kênh rạch.”</i></p>
10	Dự kiến nhu cầu sử dụng đất có thay đổi lớn so với Chương trình cũ, đề nghị Sở Xây dựng rà soát lại cho phù hợp.	<p><b>Giải trình ý kiến:</b></p> <p>Do thay đổi phương pháp tính nhu cầu về diện tích đất. Chương trình trước đây diện tích đất để phát triển nhà ở được tính toán bao gồm đất hiện hữu của tất cả các dự án đang triển khai trên địa bàn tỉnh và bao gồm các quỹ đất dự kiến đầu tư có nhà ở hoàn thành trong tương lai, còn quỹ đất trong chương trình điều chỉnh hiện nay được tính toán là nhu cầu về diện tích đất tối thiểu để đáp ứng cho 9,5 triệu m<sup>2</sup> sàn diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2030, được tính toán dựa theo diện tích sàn nhà ở tăng thêm, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,.. Vì vậy nhu cầu phát triển quỹ đất cho 9,5 triệu m<sup>2</sup> sàn trong dự thảo Chương trình điều chỉnh là nhu cầu về diện tích đất tối thiểu để xây dựng nhà ở đáp ứng cho số lượng diện tích sàn nhà ở tăng thêm hoàn thành trong giai đoạn 2021-2030. Vì vậy Sở Xây dựng đề nghị điều chỉnh nội dung về quỹ đất phát triển nhà ở theo cách tính dựa trên 9,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2030.</p>
11	Sở Xây dựng cần rà soát lại thời gian trình thông qua Chương trình tại kỳ họp cuối năm 2023; theo các góp ý trên thì Tờ trình số 952/TTr-UBND của UBND tỉnh chưa đủ điều kiện thông qua, đề nghị nghiên cứu và đăng ký thông qua kỳ họp chuyên đề. (Do Luật Nhà ở, Luật	Tiếp thu ý kiến

	đất đai, ... đang được xây dựng và điều chỉnh)	
12	Sự phù hợp đối với dự thảo Luật Nhà ở	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b>  Theo khoản 1, Điều 198, dự thảo Luật nhà ở về “Quy định chuyển tiếp”, theo đó “<i>Đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này.</i>”</p> <p>Đồng thời, Khoản 01, điều 28, dự thảo luật quy định về việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở: “<i>Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh.</i>”</p> <p><i>Như vậy, chỉ khi có điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do chia tách địa giới hành chính cấp tỉnh mới phải xem xét điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, còn lại, chương trình đã phê duyệt trước khi Luật có hiệu lực sẽ được tiếp tục thực hiện đến hết giai đoạn 2021-2030 mà không cần điều chỉnh.</i></p> <p>Ngoài ra, nội dung điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cơ bản đã phù hợp với nội dung chương trình phát triển nhà ở tại khoản 1, điều 27, dự thảo Luật nhà ở.</p>

**GIẢI TRÌNH TIẾP THU CÁC Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC ĐƠN VỊ VỀ DỰ THẢO**  
**“Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang đến năm 2021-2030”**

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
<b>I</b>	<b>Ý kiến Sở, ban ngành</b>		
1	Sở Giao thông Vận tải (văn bản số 1931/SGTVT-QLKHTGT ngày 30/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	
2	Sở Giáo dục và Đào tạo (văn bản số 3287/SGDĐT-KHTC ngày 22/8/2023)	<p>Góp ý bổ sung một số nội dung như sau:</p> <p>- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư (trang 29): Thủ tục pháp lý về đất đai kéo dài, chưa rõ ràng. Sự phát triển rầm rộ với số lượng quá nhiều, quá nóng theo trào lưu thị trường, hiệu ứng đám đông, đôi khi vi phạm quy hoạch nghiêm trọng gây nhiều hệ lụy cho xã hội và cho hệ thống ngân hàng.</p> <p>- Dự án nhà ở xã hội (trang 29):</p> <p>Cơ chế hợp tác công tư chưa tạo điều kiện tối đa cho người dân góp vốn cùng nhà nước hay chủ đầu tư nên còn phụ thuộc vào lãi suất vay đối với các ngân hàng hay thay đổi bất bình, đôi khi không hấp dẫn và thu hút được đối tượng đầu tư.</p> <p>Luật có cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần đất ở hợp pháp của mình (khoản 3, Điều 57 của Luật Nhà ở). Tuy nhiên, chưa quản lý quy định cụ thể năng lực, trình độ nhà đầu tư, sự đảm bảo tính pháp lý lâu dài của các chủ thể tham gia đầu tư như các dự án của nhà nước. Để dẫn đến tình trạng lợi dụng chính sách ưu tiên đầu tư chiếm dụng nguồn vốn vay nhà nước từ hệ thống ngân hàng.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> rà soát, điều chỉnh bổ sung nội dung</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> rà soát, điều chỉnh bổ sung nội dung</p>



TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
		<p>Công tác quản lý, bảo trì nhà ở xã hội sau đầu tư chưa được quan tâm chú trọng, chưa có quy trình, quy chế, tiêu chuẩn, hướng dẫn cụ thể của nhà nước. Sự ràng buộc của nhà nước đối với công tác, hoạt động của ban quản trị, ban quản lý chung cư (hay nhà ở xã hội nói chung) chưa được rõ ràng, dẫn đến một số vướng mắc sai phạm bước đầu của các ban quản lý, ban quản trị nhà ở trong công tác quản lý nhà ở chung cư gần đây đã được cư dân chung cư phát hiện và phản ánh.</p>	
		<p>Nguyên nhân khách quan (trang 30-31):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chưa có Thông tư hướng dẫn quy trình đầu tư thống nhất cụ thể cho từng loại hình nhà ở, theo từng quy mô lớn, nhỏ khác nhau từ giai đoạn hình thành vốn góp đầu tư, giai đoạn đầu tư đến giai đoạn quản lý sử dụng, bảo hành, bảo trì cũng như cải tạo sửa chữa khi công trình xuống cấp. Chưa có quy định vai trò trách nhiệm cụ thể cho từng cá thể, chủ thể tham gia vào quá trình đầu tư hay quy định chưa rõ ràng trong nhiều bộ Luật khác nhau dẫn đến nhiều vướng mắc khó khăn cho nhà đầu tư, nhà quản lý, nhà điều hành chung cư khi áp dụng các quy định pháp luật riêng rẽ để triển khai dự án thực tế.</li> <li>- Việc kiểm soát nguồn vốn vay ngân hàng cho các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư còn yếu kém, dẫn đến sự phát triển tràn lan mất kiểm soát loại hình cao cấp này ở các trung tâm khu đô thị lớn làm cho thị trường bất động sản phát triển quá nóng, làm gia tăng khoảng cách kinh tế giữa người giàu và người nghèo trong xã hội, làm mất ổn định nền kinh tế, mất ổn định xã hội.</li> <li>- Công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về các loại hình nhà ở cho cán bộ, nhân dân chưa kịp thời, đồng bộ, chưa theo kịp với sự thay đổi chính sách của từng thời kỳ. Chưa làm cho nhân dân nhận thức được rõ ràng được sự khác nhau giữa các loại hình nhà ở, quyền lợi, giá trị tài sản và phương thức kiểm soát đầu tư nhà ở xã hội và các loại hình nhà ở chính sách khác chưa tiếp cận được cơ chế thị trường.</li> <li>- Các quy định về nhà ở xã hội có thời hạn, cách định giá theo đơn giá nhà nước không theo đơn giá thị trường trong giao dịch mua bán sang nhượng, cho thuê lại đã dẫn đến tâm lý e dè, e ngại cho người đầu tư. Vì lý do đó, quyền sở hữu tài sản theo Hiến pháp chưa được tôn trọng vì phần lớn vốn góp mua nhà là của người dân, nhà nước chỉ hỗ trợ chính sách vay lãi suất thấp. Các quy định này làm cho nhà ở xã hội chưa tiếp cận với thị trường bất động sản chung của các</li> </ul>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> rà soát, điều chỉnh bổ sung một số nội dung trong Chương trình</p>

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
		<p>loại hình nhà ở khác. Khi không tiếp cận được thị trường, giá trị tài sản cá nhân chịu nhiều thiệt thòi tổn thất do mất giá theo thời gian và có tâm lý lo sợ do đối mặt thực trạng xuống cấp của công trình chung cư theo thời gian, sợ mất trắng khi hết thời hạn thuê đất của nhà nước, làm cho loại hình này gặp nhiều khó khăn trong quá trình tìm kiếm đối tác đầu tư phù hợp, khi đó nhà đầu tư nghèo vẫn hoàn nghèo, vẫn không có nhà ở, thậm chí tình trạng kinh tế còn xuống cấp thậm hại hơn lúc đầu, đi ngược lại với tôn chỉ của chương trình nhà ở là làm cho nhân dân cải thiện đời sống có chỗ ở ổn định. Vì vậy, trong thực tế nhiều nơi phải mở rộng đối tượng chính sách mới đủ số lượng nhà đầu tư.</p> <p>- Trình độ, ý thức một bộ phận người dân còn kém do ảnh hưởng các nếp sống văn hóa khác nhau, chưa loại bỏ được các hủ tục thiếu văn minh khi sinh sống trong chung cư: Đổ rác không đúng nơi quy định, tụ tập đông người ca hát lớn tiếng trong chung cư, hút thuốc bừa bãi,...</p>	
		<p>Nguyên nhân chủ quan (Trang 32-33):</p> <p>- Sự quan tâm quản lý của các cơ quan nhà nước đối với hoạt động của công trình cũng như đội ngũ quản lý, quản trị điều hành công trình nhà ở sau đầu tư chưa cao.</p> <p>- Năng lực quản lý các nhà ở chung cư, nhà ở xã hội hiện tại quá yếu kém. Lực lượng quản lý quá mỏng, nhiều nơi, nhiều chung cư đa phần sự an ninh của cộng đồng dựa vào sự tự quản của cư dân là chính. Vì lợi ích riêng, dưới áp lực khống chế về nguồn quỹ bảo trì cải tạo có hạn, nên các ban quản lý, ban quản trị không mặn mà, chủ động trong việc đầu tư các hạng mục cải tạo sửa chữa tăng cường mức độ tiện nghi phục vụ cho cư dân. Sự hợp tác quản lý với chính quyền còn ở mức độ tương đối đôi khi không chặt chẽ.</p> <p>Từ sự yếu kém này dẫn đến việc quản lý các đối tượng cư dân trong cộng đồng các chung cư rất phức tạp. Nhiều hộ sau một thời gian ở đã cải thiện được đời sống cá nhân rồi di chuyển đi nơi khác ở, để lại các căn hộ cho các đối tượng tự do thuê lại nhưng không thông qua sự kiểm soát của các cơ quan quản lý nhà nước, từ đó nhiều thành phần tệ nạn xã hội lợi dụng kẽ hở đó vào thuê mượn sống trà trộn trong cộng đồng dân cư, nhiều đối tượng xã hội đen, hút chích, bảo kê, các băng nhóm đòi nợ thuê làm nơi trú ẩn, cát cứ mở rộng địa bàn hoạt động, đi kèm theo các đối tượng này là các dịch vụ phục vụ chúng như các tiệm xăm trổ, dịch vụ mát xa,... được mở ra ngay tại chung cư, diễn biến đó làm ảnh hưởng lớn đến đời sống văn hóa lành mạnh, cuộc sống yên bình của cư dân mà điển hình là các vụ án ma túy đã được phát hiện gần</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> rà soát, điều chỉnh bổ sung một số nội dung trong Chương trình</p>

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
		<p>đây. Nhiều chung cư trên địa bàn tiềm tàng nguy cơ trú ngụ của một số băng nhóm tội phạm xuyên quốc gia lợi dụng địa bàn trung gian làm bàn đạp tiến hành các hoạt động tội phạm quốc tế sang Campuchia và Thái lan. Bên cạnh đó còn có hiện tượng núp bóng thuê các căn hộ chung cư để cho các đối tượng này thuê mượn lại làm địa bàn hoạt động. Từ các bề bối yếu kém đó dẫn đến môi trường văn hóa, giáo dục của cộng đồng chung cư đang bị đe dọa nghiêm trọng dẫn đến tâm lý sợ ở chung cư, nhà ở xã hội trong nhân dân là rất lớn.</p> <p>Bổ sung nội dung định hướng phát triển nhà ở ở khu vực nông thôn (trang 45):</p> <p>Bổ sung nhiệm vụ phát triển nhà ở (trang 46): Phát triển nhà ở phải chú ý đến yếu tố an ninh, quốc phòng và Phát triển nhà ở phải chú ý đến yếu tố văn hóa, giáo dục:</p> <p>Bổ sung giải pháp về kiến trúc quy hoạch (trang 58-59): Đối với các công trình có nguồn vốn đầu tư của nhà nước: Cần chú ý đến yếu tố an ninh và quốc phòng trong lựa chọn vị trí đầu tư, trong thiết kế mẫu.</p> <p>Bổ sung giải pháp tuyên truyền, vận động (trang 59):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn cư dân thuộc tất cả các loại hình nhà ở có ý thức, lối sống văn minh, văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc. Có ý thức cảnh giác với các hiện tượng văn hóa ngoại lai, các hủ tục lạc hậu, các tác động của các thế lực thù địch diễn biến vào đời sống văn hóa, giáo dục của môi trường nhà ở đặc biệt là nơi có mật độ tập trung con người cao như ở các chung cư cao tầng.</li> <li>- Tăng cường tổ chức, vận động, tuyên truyền cho người dân và cán bộ hiểu rõ giá trị tích cực của từng loại hình nhà ở và có cái nhìn đúng đắn về sự phát triển xã hội theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước.</li> </ul>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> bổ sung nội dung Định hướng phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn.</p> <p><b>Giải trình ý kiến:</b> Các nội dung nhà ở liên quan đến yếu tố an ninh, quốc phòng, văn hóa giáo dục không nằm trong các nội dung quy định của pháp luật về nhà ở và Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia do Thủ tướng chính phủ ban hành, không ảnh hưởng đến việc đầu tư, phát triển nhà ở.</p>
3	Sở Lao động Thương Binh và Xã hội (văn bản số 2684/SLĐTBXH-	<p>- Tại gạch đầu dòng thứ hai tổ chức thực hiện của Sở Lao động -Thương binh và Xã hội: “<i>Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội</i>”. Đề nghị bỏ nội dung này, lý do hiện nay việc xác định đối tượng được thuê, mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Sở Lao động - Thương binh và Xã hội cũng không tham gia thực hiện chính sách hỗ trợ này.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến</b></p>

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
	BTXH ngày 31/8/2023)	- Hiện nay thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 thì tỉnh An Giang đang triển khai thực hiện Dự án 5 hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện nghèo (huyện Tri Tôn) và được UBND tỉnh phê duyệt Đề án tại Quyết định 2659/QĐ-TTg ngày 02/11/2022, vì vậy đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung trong Chương trình.	<b>Tiếp thu ý kiến:</b> Bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở cho hộ nghèo theo Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025
4	Sở Kế hoạch và Đầu tư (văn bản số 2684/SKHĐT-DN ngày 31/8/2023)	<p>1. Tại mục 3, Chương I về nội dung “Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế”.</p> <p>Đề nghị Sở Xây dựng cập nhật theo số liệu kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 của tỉnh An Giang.</p> <p>2. Tại mục 3, Chương V Tổ chức thực hiện: Đề nghị đơn vị soạn thảo điều chỉnh như sau: "3. <i>Sở Kế hoạch và Đầu tư</i></p> <p>- <i>Phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, xem xét bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hằng năm và 5 năm;</i></p> <p>- <i>Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhà ở; cân đối bố trí nguồn vốn đối với các dự án nhà ở phù hợp với đối tượng đầu tư công theo quy định của Luật Đầu tư công và các quy định khác có liên quan."</i></p> <p>3. Ngày 26/6/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 1554/SKHĐT-DN về việc cung cấp số liệu phục vụ công tác điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2030. Do đó, đề nghị đơn vị soạn thảo bổ sung dự án “Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên” tại phường Mỹ Thới và phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 863/UBND-QĐ ngày 13/6/2023. Hình thức: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến</b></p> <p><b>Tiếp thu ý kiến</b></p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> bổ sung dự án “Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên” tại phường Mỹ Thới và phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên</p>

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
		<p>4. Các nội dung tại Phụ lục 1: Danh mục dự án nhà ở Thương mại, Khu đô thị, Khu nhà ở đang triển khai:</p> <p>4.1. Tại mục I địa điểm thành phố Long Xuyên:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thứ tự số 25: Khu dân cư Cồn tiên I (mở rộng): Đề nghị bỏ. Lý do: dự án này được thực hiện tại huyện An Phú.</li> <li>- Thứ tự số 33: Khu đô thị mới TMS Bình Đức: Đề nghị bỏ. Lý do: dự án đã chấm dứt hoạt động tại Quyết định số 90/QĐ-SKHĐT ngày 21/9/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.</li> </ul> <p>4.2. Tại mục II địa điểm thành phố Châu Đốc: - Thứ tự số 9: Khu dân cư thương mại Châu Quới 3: Đề nghị bổ sung địa điểm tại Khóm Châu Quới 3, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc.</p> <p>4.3. Tại mục X địa điểm huyện Chợ Mới: - Thứ tự số 6: Khu đô thị mới Vàm Cống (địa điểm phường Mỹ Thới, Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên): Đề nghị điều chỉnh lại địa điểm thực hiện dự án tại thành phố Long Xuyên.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bỏ danh mục dự án: Khu dân cư Cồn Tiên I (mở rộng) và Khu đô thị mới TMS Bình Đức</li> <li>2. Bổ sung thông tin dự án: Khu dân cư thương mại Châu Quới 3</li> <li>3. Chuyển danh mục dự án: Khu đô thị mới Vàm Cống (huyện Chợ Mới) sang thực hiện tại thành phố Long Xuyên</li> </ol>
		<p>5. Về địa điểm tất cả các dự án trong Phụ lục 1: đề nghị đơn vị soạn thảo thống nhất cách ghi địa điểm là huyện, thị xã, thành phố hoặc xã, phường, thị trấn thuộc huyện, thị xã, thành phố.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến</b></p>
5	Cục Thống kê tỉnh An Giang (văn bản số 526/CTK-TKXH ngày 31/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
6	Công An tỉnh An Giang (văn bản số 4167/CAT-ANKT ngày 29/8/2023)	<p>Đề nghị Sở Xây dựng yêu cầu Ban soạn thảo cập nhật số liệu các xã, phường, thị trấn của tỉnh An Giang theo đúng quy định tại Điều 4, Nghị quyết số 721/NQ-UBTVQH15, NGÀY 13/2/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thành lập thị xã và các phường, thuộc thị xã Tịnh Biên, thị trấn Đa Phước thuộc huyện An Phú và thị trấn Hội An thuộc huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang</p> <p>Ngoài ra, hiện nay Bộ Xây dựng đang thực hiện hồ sơ về Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn 2050 trình Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà – Chủ tịch Hội đồng thẩm định xem xét. Do đó, cần nghiên cứu, bổ sung các nội dung khi Quyết định được thông qua.</p>	<b>Tiếp thu ý kiến</b>
7	Cục thuế tỉnh An Giang (văn bản số 3045/CTAGI-HKDCN ngày 23/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	
8	Trường Cao đẳng nghề An Giang (văn bản số 1716/CĐN-TCHC ngày 29/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	
9	Ban Quản lý Khu kinh tế (văn bản số 1297/BQLKKT-QLQH XD ngày 29/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
10	Sở Tài chính (văn bản số 2516/STC-TCĐT ngày 05/9/2023)	<p>- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 1202/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2022, theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt Đề cương - dự toán kinh phí điều chỉnh <u>Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030</u>, đồng thời, vào ngày 23 tháng 7 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1078/QĐ-TTg về việc <u>công nhận thành phố Long Xuyên là đô thị loại I trực thuộc tỉnh An Giang</u>. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng rà soát, điều chỉnh tên Chương trình và nội dung được nêu tại khoản 2.1 mục 2 Chương I cho phù hợp trước khi trình cấp thẩm quyền xem xét, phê duyệt.</p>	<b>Tiếp thu ý kiến</b>
		<p>- Tại gạch đầu dòng thứ 3 mục 4 Chương V “TỔ CHỨC THỰC HIỆN” trong tập hồ sơ đính kèm Công văn trên, có nêu: <u>“Sở Tài chính chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới”</u></p> <p>+ Về nội dung: <u>“Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu, nộp tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới”</u>, đề nghị đơn vị soạn thảo thể hiện rõ cơ sở để tổ chức thu 20% giá trị quỹ đất tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới, đồng thời, điều chuyển nhiệm vụ này cho Cục Thuế tỉnh chủ trì tổ chức thực hiện, do nội dung này thuộc chức năng của cơ quan Thuế.</p> <p>+ Riêng đối với nội dung: <u>“Quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới”</u>, về nội dung này Sở Tài chính sẽ phối hợp thực hiện khi có phát sinh.</p>	<b>Tiếp thu ý kiến:</b> Phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới
		<p>- Đối với danh mục các dự án đang và dự kiến triển khai của Chương trình, đề nghị Sở Xây dựng tham khảo ý kiến của các địa phương có dự án đang và dự kiến triển khai trên địa bàn và các đơn vị có liên quan để tổ chức thực hiện đúng quy định.</p>	<b>Tiếp thu ý kiến</b>
11	Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 3063/STNMT-	<p>Tại Phụ lục 1 Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu nhà ở:</p> <p>- Dự thảo đã cập nhật dự án Khu trung tâm văn hóa thể dục - thể thao và dân cư đô thị huyện Châu Thành vào Phụ lục. Đề nghị cập nhật, bổ sung thêm danh mục 07 dự án nhà ở thương mại của các tổ chức kinh tế đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án vào Phụ lục 1 này, bao gồm: (1) Dự án Khu hỗn</p>	<b>Giải trình ý kiến:</b> Hiện nay, 2 dự án bao gồm: (1) Dự án Khu hỗn hợp nhà ở và thương mại Lộc Phát Golden tại phường Mỹ Phước và phường Mỹ Quý, thành

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
	ĐĐ ngày 08/9/2023)	<p>hợp nhà ở và thương mại Lộc Phát Golden tại phường Mỹ Phước và phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên; (2) Dự án Nhà ở thương mại Đường Hồ Quý Ly tại phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên; (3) Dự án Khu nhà ở Mỹ Thạnh tại phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên; (4) Dự án Khu nhà ở hỗn hợp và thương mại Hòa An tại xã Hòa An, huyện Chợ Mới; (5) Dự án Khu nhà ở thương mại Núi Thoại tại thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn; (6) Dự án Khu nhà ở Bình Thành mở rộng tại xã Bình Thành, huyện Thoại Sơn; (7) Dự án Khu nhà ở hỗn hợp và thương mại Đa Phước tại thị trấn Đa Phước, huyện An Phú.</p> <p>- Đề nghị rà soát, cập nhật bổ sung đầy đủ danh mục các dự án khu đô thị, khu dân cư ưu tiên đầu tư thời kỳ 2021-2030 của tỉnh tại Phụ lục XXIX trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh đã được UBND tỉnh ký trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt tại Tờ trình số 673/TTr-UBND ngày 03/8/2023.</p> <p>Về tổ chức thực hiện, đề nghị chỉnh sửa, bổ sung như sau:</p> <p>- Đối với nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị chỉnh sửa như sau:</p> <p>+ Nhiệm vụ từ “Chủ trì, tham mưu cho UBND tỉnh rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở theo quy định” thành “Hướng dẫn UBND cấp huyện rà soát, điều chỉnh, bổ sung các dự án nhà ở khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định”.</p> <p>+ Nhiệm vụ từ “Hướng dẫn UBND các huyện, thành phố thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (giải phóng mặt bằng) trên địa bàn tỉnh” thành “Hướng dẫn, kiểm tra việc lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND cấp huyện”.</p> <p>- Đối với nhiệm vụ của UBND cấp huyện đề nghị bổ sung thêm nội dung như sau: “Rà soát, cân đối bố trí quỹ đất cho các dự án nhà ở khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định”.</p>	<p>phố Long Xuyên; (2) Dự án Nhà ở thương mại Đường Hồ Quý Ly tại phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên đã bị thu hồi. còn 5 dự án còn lại chưa có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường</p>
<b>II</b>	<b>Ý kiến các địa phương</b>		
1	Thành phố Châu Đốc (văn bản số	Thống nhất với dự thảo	



TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
	3650/UBND-KT ngày 31/8/2023)		
2	Huyện An Phú (văn bản số 1043/UBND-TH ngày 29/8/2023)	<p>- Tại chương I, mục 2, bảng 1.1 các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh An Giang đề nghị chỉnh sửa huyện An Phú hiện có 02 thị trấn và 12 xã sửa thành 03 thị trấn và 11 xã.</p> <p>- Tại phần II hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh, bảng 2.4 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị hoàn thành năm 2021, 2022, đề nghị điều chỉnh một số nội dung: + Dự án Khu đô thị thương mại cửa khẩu Long Bình: quy mô 4,96 ha, số nền 145 sửa thành quy mô 4,96 ha, số nền 177. + Dự án khu dân cư đô thị Cồn Tiên (giai đoạn 2) năm 2022 chưa xây dựng</p> <p>- Tại Phụ lục 1 Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu nhà ở đang triển khai đề nghị chỉnh sửa lại nội dung huyện An Phú đang thực hiện triển khai các công trình sau: + Khu dân cư đô thị Cồn Tiên I (mở rộng), địa điểm khóm Phước Thọ, thị trấn Đa Phước, huyện An Phú; diện tích 20,6 ha, số lô nền 964, diện tích đất ở 97.322 m<sup>2</sup>. + Bố trí ổn định dân cư, di dân tự do thiên tai tại khu vực ấp Thạnh Phú, xã Khánh An, huyện An Phú; diện tích 6,53 ha, số lô nền 304, diện tích đất ở 25.537 m<sup>2</sup>. + Tuyển dân cư dân tộc Chăm xã Đa Phước, huyện An Phú; diện tích 4,71 ha, số lô nền 180, diện tích đất ở 15.919 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh sửa lại số lượng đơn vị hành chính trên địa bàn huyện An Phú</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh bảng 2.4. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị hoàn thành năm 2021, 2022</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh bổ sung tại Phụ lục 1. Danh mục Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu nhà ở đang triển khai</p>
3	Huyện Tri Tôn (văn bản số 1364/UBND-KT ngày 29/8/2023)	Thống nhất với dự thảo	
4	Thị xã Tân Châu (văn bản số 1649/UBND-	Mục e Điều 3.3.6 chương III về nhà ở cho lực lượng vũ trang đến năm 2025 cần cho 106 cán bộ, chiến sĩ; 2026-2030 cần cho 53 cán bộ, chiến sĩ là tương đối ít, chưa đáp ứng đủ. Riêng địa	<b>Giải trình ý kiến:</b> Tiếp thu và bổ sung nhu cầu về nhà ở của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh

TT	Đơn vị góp ý Số văn bản	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
	ĐTXD ngày 31/8/2023)	<p>bản thị xã, lực lượng vũ trang (Công an và Quân đội) nhu cầu từ nay đến 2025 khoảng 50 sỹ quan và chiến sỹ.</p> <p>Khoản 2.1 Điều 2 chương IV: Đề nghị điều chỉnh từ “tránh” thành “hạn chế” (Phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, hạn chế tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ).</p> <p>- Đối với diện tích dành cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, không nêu quy định cụ thể là 20% tổng diện tích; nên quy định diện tích cây xanh, mặt nước... theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01:2019 QCVN.</p> <p>Các danh mục dự án đang triển khai đề nghị xem lại các dự án đang tạm dừng theo chỉ đạo của UBND tỉnh có hay không đưa vào danh mục này.</p>	<p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh từ ngữ</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh từ ngữ</p> <p><b>Tiếp thu ý kiến:</b> Các dự án đang tạm dừng vẫn để trong dự án đang triển khai, chỉ đưa ra các dự án có Quyết định thu hồi.</p>
5	Thành phố Long Xuyên (số 4443/UBND-KT ngày 12/9/2023)	Điều chỉnh tên các chỉ tiêu cho phù hợp với các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn thành phố Long Xuyên (đính kèm phụ lục 1)	<b>Tiếp thu ý kiến:</b> Điều chỉnh số lượng và quy mô dự án tại Phụ lục 1 của Dự thảo Chương trình

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Số: /NQ-HĐND

An Giang, ngày tháng năm 2024

**Dự thảo**

**NGHỊ QUYẾT**

**Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG  
KHÓA ..... KỲ HỌP THỨ ....**

*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 03 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 20 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 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

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

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

*Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ 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”;*

*Căn cứ Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030;*

*Xét Tờ trình số ...../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.*

## **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 như sau:

“2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Giai đoạn đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phần đầu đạt 23,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 24,7 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 21,9 m<sup>2</sup> sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở: phần đầu hoàn thành việc xây dựng tăng thêm khoảng 5.378.344 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 37.186 căn nhà, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 653.283 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 4.355 căn nhà.

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 175.500 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 2.500 căn nhà.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 4.549.561 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 30.330 căn nhà.

+ Hỗ trợ nhà ở cho 1.958 hộ nghèo, cận nghèo gặp khó khăn về nhà ở trên địa bàn huyện Tri Tôn (huyện nghèo) và các hộ thuộc đối tượng của Chương trình mục tiêu như: người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

- Chất lượng nhà ở: phần đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 87,2%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 12,8%.

- Dự kiến nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của giai đoạn là 700,8 ha (được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030).

b) Giai đoạn 2026 - 2030

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 26,1 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 27,4 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 25,0 m<sup>2</sup> sàn/người, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm: phấn đấu hoàn thành việc xây dựng thêm khoảng 6.472.633 m<sup>2</sup> sàn với khoảng 45.181 căn nhà, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 1.202.615 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 8.017 căn nhà.

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 265.500 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 3.800 căn nhà.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 5.004.517 m<sup>2</sup> sàn, với khoảng 33.363 căn nhà.

+ Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo các Chương trình mục tiêu.

- Chất lượng nhà ở: phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 88,9%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 11,1%.

- Dự kiến nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của giai đoạn là 857,9 ha (được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031 - 2035).”.

2. Bổ sung điểm g, h, i khoản 3 Điều 1 như sau:

“g) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, khuyến khích chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.

Tăng cường quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án 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. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.

Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư 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,... trên địa bàn.

Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Nghiên cứu triển khai thực hiện nhiệm vụ: “Xây dựng, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bố trí đầy đủ quỹ đất trong các đồ án quy hoạch xây dựng.”

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội.

#### h) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở

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

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

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.

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.

#### i) Giải pháp thu hút nhà đầu tư

Triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, trên cơ sở đó rà soát, công khai danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở, làm cơ sở kêu gọi đầu tư, thu hút các nhà đầu tư vào tham gia phát triển các loại hình nhà ở theo dự án, đặc biệt là nhà ở xã hội.

Xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 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. Công bố công khai, minh bạch các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Tập trung đầu tư, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng, nâng cấp, mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông, phát triển giao thông kết nối với các tỉnh trong khu vực.

Hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển, đẩy nhanh tiến độ phê duyệt thủ tục đầu tư dự án, không để tồn đọng và kéo dài nhiều hồ sơ, phát sinh thủ tục. Tiếp tục rà soát, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc về quy định của pháp luật.”.

**Điều 2.** Giao Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

**Điều 3.** Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang khoá ... kỳ họp thứ .... thông qua ngày ... tháng ... năm 2024 và có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2024./.

## CHỦ TỊCH

### **Nơi nhận:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu - UBTVQH;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Công tác Quốc hội, Địa phương và Đoàn thể - VPCP;
- Kiểm toán Nhà nước Khu vực IX;
- Website Chính phủ;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, Ban Thường trực UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Cơ quan thường trú TTXVN tại An Giang, Báo Nhân dân tại An Giang, Truyền hình Quốc hội tại tỉnh Kiên Giang;
- Báo An Giang, Đại Phát thanh - Truyền hình An Giang;
- Website tỉnh, Cổng Thông tin điện tử Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND