

Số: /NQ-HĐND

An Giang, ngày tháng 8 năm 2021

NGHỊ QUYẾT

**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 X, KỲ HỌP THỨ 3**

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

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

Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

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

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

Xét Tờ trình số 503/TTr-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết 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 tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh An Giang giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng đến năm 2030 với các nội dung sau:

1. 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 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; đảm bảo thực hiện kỷ luật, kỷ cương về công tác quản lý trật tự xây dựng nhà ở.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Giai đoạn 2021 - 2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 22,3 m²/người (trong đó: Tại khu vực đô thị là 25,3 m²/người; tại khu vực nông thôn 20,8 m²/người); diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 6.013.898 m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: Tăng thêm khoảng 532.226 m² sàn, với 4.435 căn.

- Nhà ở xã hội: Tăng thêm khoảng 175.500 m² sàn với 3.510 căn, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp là: 125.000 m² sàn với 2.500 căn.

+ Nhà ở xã hội dành cho công nhân trong khu công nghiệp: 40.000 m² sàn với 800 căn.

+ Nhà ở xã hội cho sinh viên, học sinh là: 10.500 m² sàn với 210 căn.

- Nhà tái định cư cho các hộ có nhà ở ven sông, kênh, rạch, sạt lở khoảng 64.000 m² sàn với 2.000 căn.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 5.242.172 m² sàn với 58.246 căn.

Chất lượng nhà ở: 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 quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 3.042,6 ha; trong đó: Cần khoảng 1.893,1 ha để phát triển nhà ở thương mại và khoảng 35,5 ha để phát triển nhà ở xã hội (chưa bao gồm 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định pháp luật).

b) Giai đoạn 2026 - 2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 24,3 m²/người (trong đó: Tại khu vực đô thị là 29,2 m²/người; tại khu vực nông thôn 21,9 m²/người); diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở tăng lên khoảng 6.383.600 m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại tăng thêm khoảng 813.728 m² sàn với 6.781 căn.
- Nhà ở xã hội tăng khoảng 265.500 m² sàn với 5.310 căn, trong đó:
 - + Nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp là: 195.000 m² sàn với 3.900 căn.
 - + Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại các khu công nghiệp: 60.000 m² sàn với 1.200 căn.
 - + Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên là 10.500 m² sàn với 210 căn.
- Nhà ở công vụ: Đầu tư xây dựng nhà ở công vụ khoảng 900 m² sàn (mỗi huyện khoảng 01 căn) để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ cấp ủy với tiêu chuẩn căn nhà loại 1 khu vực nông thôn có diện tích sử dụng 90 m².
- Nhà tái định cư cho các hộ có nhà ở ven sông, kênh, rạch, sạt lở khoảng 192.000 m² sàn với 6.000 căn.
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 5.111.472 m² sàn với 51.115 căn.

Chất lượng nhà ở: Nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 93,3%; nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm xuống còn 6,7%.

Dự kiến nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 là 1.849,4 ha; trong đó: Cần khoảng 750 ha để phát triển nhà ở thương mại và khoảng 53,5 ha để phát triển nhà ở xã hội (chưa bao gồm 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định pháp luật).

3. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

a) Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách

- 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, khu dân cư nông thôn. 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.

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

- 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.

- 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.

- 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 các chính sách xây dựng nhà ở để bán, cho thuê và thuê mua phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Giải pháp về đất ở

- 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; quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới phù hợp với các loại hình nhà ở.

- Tổ chức rà soát, điều chỉnh hoặc bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại I và nhỏ hơn 5 ha tại đô thị loại II, III thì chủ đầu tư có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, xem xét xác định rõ diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà ở xã hội, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

c) 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.

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

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan phát triển nhà ở theo dự án 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.

d) Giải pháp về vốn

- Ngân sách nhà nước: Tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung đô thị và một số công trình công cộng cấp đô thị; xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, bố trí tái định cư đối với những trường hợp bị thu hồi nhà ở khi Nhà nước triển khai các dự án chỉnh trang đô thị không đủ điều kiện bồi thường đất ở; xây dựng nhà ở công vụ.

- Vốn xã hội hóa: Đẩy mạnh thu hút nguồn vốn xã hội hóa phát triển các khu đô thị, khu nhà ở, các công trình công cộng phục vụ các khu nhà ở.

- Ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh, huyện ưu tiên cho đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Tạo điều kiện tối đa về mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp, chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng, tài chính khác.

- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách từ các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại I và nhỏ hơn 5 ha tại đô thị loại II, III, thực hiện phương thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% đất ở) để phát triển nhà ở xã hội.

đ) Giải pháp nhà ở cho các đối tượng chính sách về nhà ở xã hội

- Về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp và cụm công nghiệp

Ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế, các tổ chức, doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân của chính doanh nghiệp thông qua các chính sách: Miễn tiền sử dụng đất khi giao đất để xây dựng nhà ở cho công nhân thuê; miễn thuế cho hoạt động xây dựng nhà ở cho công nhân; hỗ trợ vay vốn với lãi suất ưu đãi.

- Về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp khu vực đô thị, đối tượng trả lại nhà công vụ

Rà soát quy hoạch, tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức, viên chức, người thu nhập thấp, đặc biệt là quỹ đất vùng ven đô thị.

Hỗ trợ trực tiếp: Cho vay ưu đãi hoặc bảo lãnh về vốn đối với người mua hoặc thuê nhà.

Hỗ trợ gián tiếp: Ưu đãi thuế, phí, ... cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở đi đôi với việc không chế các tiêu chuẩn về căn hộ, về giá cho thuê.

Nhà nước trực tiếp đầu tư để tạo lập Quỹ nhà ở nhằm giải quyết các nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội theo hình thức bán trả dần hoặc cho thuê.

e) Giải pháp phát triển nhà ở vùng ngập lũ, sạt lở

- Chủ động kiểm tra, rà soát, thống kê các điểm, khu vực sạt lở phát sinh trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức di dời người dân; thực hiện giải tỏa, di dời đối với một số khu vực nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ.

- Kết hợp, lồng ghép việc bố trí tái định cư cho các hộ nằm trong khu vực có nguy cơ sạt lở, ngập lụt với các Chương trình quốc gia, Đề án của Chính phủ như: Quy hoạch vùng, liên vùng, chương trình chống sạt lở ven sông, kênh, rạch để giữ đất, xây dựng cụm tuyến dân cư.

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

Điều 3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang khoá X, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 19 tháng 8 năm 2021 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 9 năm 2021./.

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, Đài Phát thanh - Truyền hình An Giang;
- Website tỉnh, Cổng Thông tin điện tử Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND-Huy.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Nung