

Số: /QĐ-UBND Bà Rịa- Vũng Tàu, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
giai đoạn 2021 - 2025 và năm 2021, 2022**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

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

*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 về việc 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 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 Công văn số 1363/BXD-QLN ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Bộ Xây dựng góp ý Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2025 và đến năm 2030;*

*Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2030;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 94/TTr-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2021 - 2025 và năm 2021, 2022.

*(Đính kèm Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021-2025 và năm 2021, 2022)*

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND Tỉnh;
- Lưu: VT, TH2, TH5.

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

**Nguyễn Công Vinh**

## **KẾ HOẠCH**

### **Phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2025 và năm 2021, 2022**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)*

## **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

### **1. Mục đích**

- Xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và năm 2021, 2022 làm cơ sở cụ thể hóa các mục tiêu, giải pháp thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2022.

- Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống và hạnh phúc của nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045 theo Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 10/12/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **2. Yêu cầu**

- Kế hoạch phát triển nhà ở phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của tỉnh trong Chương trình phát triển nhà ở; 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 trong kế hoạch phát triển nhà ở 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.

## **II. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021 – 2025**

### **1. Mục tiêu tổng quát**

1.1. 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. 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.

1.2. 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.

1.3. Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu, cụm công nghiệp làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của tỉnh.

## 2. Mục tiêu cụ thể

2.1. Phát triển diện tích nhà ở: Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 31,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 31,2 m<sup>2</sup> sàn/người và khu vực nông thôn đạt 30,6 m<sup>2</sup> sàn/người. Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

### 2.2. Nâng cao chất lượng nhà ở

- Đến năm 2025, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 90%, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 92%, khu vực nông thôn đạt 87%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ đặc biệt là khu vực đô thị.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

3. Dự báo kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 9,4 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 77,0 nghìn căn, trong đó:

3.1. Phát triển nhà ở các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 1,9 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 10 nghìn căn.

3.2. Phát triển nhà ở xã hội khoảng 598 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 8.329 căn.

3.3. Phát triển nhà ở tái định cư: Bố trí đủ suất tái định cư bằng đất nền, nhà ở các loại hoặc bằng tiền (tùy theo nhu cầu của hộ dân) cho 100% hộ dân có đất bị thu hồi mà đủ điều kiện bố trí tái định cư (dự báo khoảng 8.900 hộ, diện tích khoảng 742 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 7 nghìn căn).

3.4. Phát triển nhà ở công vụ với tổng diện tích là 7,0 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương đương 127 căn hộ.

3.5. Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Dự kiến diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng khoảng 6,2 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 52 nghìn căn nhà.

3.6. 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, ...).

3.7. Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3.8. Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

#### **4. Diện tích đất để xây dựng nhà ở khoảng 1.700,4 ha, bao gồm:**

- Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị khoảng 430,2 ha
- Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 34,1 ha.
- Diện tích đất phát triển tái định cư khoảng 53,1 ha.
- Diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 1,0 ha.
- Diện tích đất do người dân tự xây dựng khoảng 1.182 ha.

#### **5. Nguồn vốn thực hiện**

- Nhà ở thương mại: Xây dựng bằng nguồn vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác của doanh nghiệp.

- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và nhà ở công nhân: Xây dựng bằng nguồn vốn doanh nghiệp và một phần vốn hỗ trợ của nhà nước thông qua các cơ chế ưu đãi theo quy định và vốn huy động hợp pháp khác của doanh nghiệp.

- Nhà ở tái định cư: Xây dựng bằng nguồn ngân sách địa phương (đối với các công trình trong danh mục đầu tư công) và nguồn vốn của người dân và vốn người dân huy động như vay, mượn, thế chấp,...(đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư, bàn giao lô đất nền cho người dân tự xây dựng nhà).

- Nhà ở dân tự xây dựng: Xây dựng bằng nguồn vốn tự có của người dân và vốn người dân huy động (vay, mượn, thế chấp,...).

- Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở: Căn cứ suất vốn đầu tư nhà ở theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng và diện tích tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu nguồn vốn đầu tư nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2025 khoảng 79.732 tỷ đồng, trong đó:

- + Vốn đầu tư phát triển nhà ở thương mại khoảng 17.665 tỷ đồng;
- + Vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội khoảng 3.925 tỷ đồng;
- + Vốn đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ khoảng 10.064 tỷ đồng;
- + Vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân khoảng 48.078 tỷ đồng.

#### **6. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở**

Các vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án là cơ sở cho hoạt động điều tiết, quản lý nhà nước về nhà ở và theo dõi kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn. Danh sách vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án giai đoạn 2021 – 2025 (Chi tiết tại Phụ lục 6

đến Phụ lục 8) trên cơ sở các vị trí quy hoạch đất ở tại các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và còn hiệu lực. Danh sách này sẽ được xem xét, cập nhật trong kế hoạch phát triển nhà ở để đạt chỉ tiêu sàn xây dựng theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:

6.1. Phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị: Dự kiến giai đoạn 2021 – 2025, phát triển dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tại 231 vị trí (*Chi tiết tại Phụ lục 6*).

6.2. Phát triển nhà ở xã hội: Dự kiến giai đoạn 2021 – 2025, phát triển nhà ở xã hội tại 32 vị trí (*Chi tiết tại Phụ lục 7*).

6.3. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư: Dự kiến giai đoạn 2021 – 2025, phát triển nhà ở phục vụ tái định cư tại 45 vị trí (*Chi tiết tại Phụ lục 8*).

### **III. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NĂM 2021**

#### **1. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong năm 2021**

1.1. Phát triển diện tích nhà ở: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phân đầu đạt khoảng 27,12 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 27,2 m<sup>2</sup> sàn/người và khu vực nông thôn đạt 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người.

#### **1.2. Nâng cao chất lượng nhà ở**

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

**2. Số lượng, diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 1,0 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 7.951 căn; trong đó:**

- Nhà ở thương mại: Tổng diện tích sàn hoàn thành khoảng 150 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 15,0%), tương đương khoảng 815 căn.

- Nhà ở tái định cư: Tổng diện tích sàn hoàn thành khoảng 102 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 10,2%), tương đương khoảng 980 căn.

- Diện tích sàn hoàn thành của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 748 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 75,1%), tương đương khoảng 6.156 căn.

#### **3. Diện tích đất để phát triển nhà ở mới khoảng 197,65 ha, cụ thể:**

- Diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong các dự án khoảng 34,54 ha.

- Diện tích đất để xây dựng nhà ở tái định cư khoảng 20,1 ha.

- Diện tích đất người dân tự xây dựng nhà ở khoảng 143,01 ha.

#### **4. Nguồn vốn thực hiện khoảng 8.319,7 tỷ đồng, trong đó:**

- Nhà ở thương mại: Xây dựng bằng nguồn vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác của doanh nghiệp khoảng 1.417,8 tỷ đồng.

- Nhà ở tái định cư: Xây dựng bằng nguồn ngân sách địa phương (đối với các công trình trong danh mục đầu tư công) và nguồn vốn của người dân (đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư, bàn giao lô đất nền cho người dân tự xây dựng nhà). Nguồn vốn dự kiến khoảng 964,3 tỷ đồng.

- Nhà ở dân tự xây dựng: Xây dựng bằng nguồn vốn tự có của người dân và vốn người dân huy động (vay, mượn, thế chấp,...). Nguồn vốn dự kiến khoảng 5.937,6 tỷ đồng.

### **IV. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NĂM 2022**

#### **1. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong năm 2022**

1.1. Phát triển diện tích nhà ở: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 28,02 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 28,1 m<sup>2</sup> sàn/người và khu vực nông thôn đạt 27,9 m<sup>2</sup> sàn/người.

#### 1.2. Nâng cao chất lượng nhà ở:

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

**2. Dự báo số lượng, diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 1,7 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tương đương khoảng 14.153 căn; trong đó:**

- Nhà ở thương mại: Tổng diện tích sàn hoàn thành là: 220,2 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 12,9%), tương đương khoảng 1.185 căn.

- Nhà ở xã hội: Tổng diện tích sàn hoàn thành là 11,7 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 1,0%), tương đương khoảng 181 căn; trong đó, bố trí 20% tổng diện tích sàn nhà để cho thuê.

- Nhà ở tái định cư: Tổng diện tích sàn hoàn thành là: 128,5 nghìn m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 7,5%), tương đương khoảng 1.228 căn

- Diện tích sàn hoàn thành của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 1,3 triệu m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 78,6%), tương đương khoảng 11.159 căn.

**3. Diện tích đất để xây dựng nhà ở mới khoảng 316,64 ha, cụ thể:**

- Diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong các dự án khoảng 50,41 ha.

- Diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân khoảng 1,15 ha.

- Diện tích đất để xây dựng nhà ở tái định cư khoảng 9,19 ha.

- Diện tích đất người dân tự xây dựng nhà ở khoảng 255,89 ha.

#### **4. Nguồn vốn thực hiện dự kiến khoảng 13.901 tỷ đồng, trong đó:**

- Nhà ở thương mại: Xây dựng bằng nguồn vốn doanh nghiệp, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác của doanh nghiệp khoảng 2.070 tỷ đồng.

- Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp và nhà ở công nhân: Xây dựng bằng nguồn vốn doanh nghiệp và một phần vốn hỗ trợ của nhà nước thông qua các cơ chế ưu đãi theo quy định và vốn huy động hợp pháp khác của doanh nghiệp khoảng 163,8 tỷ đồng.

- Nhà ở tái định cư: Xây dựng bằng nguồn ngân sách địa phương (đối với các công trình trong danh mục đầu tư công) và nguồn vốn của người dân (đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư, bàn giao lô đất nền cho người dân tự xây dựng nhà) khoảng 1.360 tỷ đồng.

- Nhà ở dân tự xây dựng: Xây dựng bằng nguồn vốn tự có của người dân và vốn người dân huy động (vay, mượn, thế chấp,...) khoảng 10.307,2 tỷ đồng.

### **V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

#### **1. Về hoàn thiện cơ chế chính sách quản lý nhà nước về nhà ở**

- Nghiên cứu bổ sung chính sách riêng của tỉnh nhằm thúc đẩy mạnh hơn chương trình phát triển nhà ở. Trong đó, nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân và các thiết chế khác trong khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

- Phát triển thị trường nhà ở phải đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng; phải gắn với trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong đầu tư xây dựng, quản lý thị trường nhà ở. Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở phải đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Thiết lập danh mục ưu tiên các dự án đầu tư hạ tầng cùng dự kiến quỹ đất gắn liền trên địa bàn các huyện, thành phố nhằm công khai kêu gọi đầu tư. Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, rút ngắn thời gian, liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



## **2. Giải pháp về đất đai**

- Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đầu tư quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi. 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.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở:

+ Trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý.

+ Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở và thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

## **3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở**

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách. Tiếp tục triển khai chính sách về vay vốn ưu đãi xây dựng nhà ở theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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.

- Đối với nguồn vốn Nhà nước: Đảm bảo sử dụng vốn ngân sách nhà nước thu được thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương (Quỹ phát triển nhà ở). Sử dụng hiệu quả nguồn vốn này để phát triển nhà ở xã hội; ủy thác cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để cho vay theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

## **4. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc**

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở

tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

- Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, không đảm bảo an toàn và ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

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

- 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, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước 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.

- Đa dạng hóa cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở.

## **5. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng khó khăn về nhà ở**

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

- Đối với đối tượng người có công với cách mạng và hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn: Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Chính phủ và các chính sách đặc thù của tỉnh; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở.

- Đối với công nhân các khu công nghiệp: Triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”: đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa, thể thao, phục vụ công nhân trong các khu công nghiệp. Khuyến khích

cộng đồng dân cư quanh vùng có khu công nghiệp vận dụng thiết kế mẫu các nhà ở đạt chuẩn, xây dựng thống nhất phù hợp với khả năng đầu và nhu cầu tối thiểu của người lao động.

- Đối với nhà ở tái định cư: Sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng chung cư tái định cư hoặc nhà ở xã hội hoặc mua lại các căn hộ trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo lập quỹ nhà ở tái định cư đối với địa bàn thành phố Vũng Tàu và thành phố Bà Rịa nhằm bố trí cho các đối tượng được tái định cư; Lồng ghép quy hoạch các khu tái định cư vào quy hoạch phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để được các hưởng các lợi ích, tiện nghi từ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

## **6. Các nhóm giải pháp khác**

- Tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở, kể cả các nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường.

- Hướng dẫn các chủ đầu tư áp dụng các loại công nghệ xây dựng hiện đại; sử dụng các loại vật liệu xây dựng và trang thiết bị trong nước xây dựng nhà ở xã hội để giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

- Tuyên truyền, phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở, đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở.

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

- Chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở; đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của tỉnh.

## **VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Sở Xây dựng**

1.1. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ban ngành liên quan triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện cho UBND tỉnh theo định kỳ hàng năm;

1.2. Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh; được rà soát thường xuyên hàng năm để bổ sung, điều chỉnh theo nhu cầu thực tế;

1.3. Chủ trì, phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn lập kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở và thực hiện thiết kế đô thị, trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh tổ chức thực hiện, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh;

1.4. Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, UBND cấp huyện lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, người nghèo;

1.5. Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; soạn thảo quy định sửa đổi, bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình UBND tỉnh ban hành; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

## **2. Sở Tài chính**

2.1. 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 thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá;

2.2. 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.

## **3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

3.1. Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh cân đối nguồn vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt;

3.2. Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng nghiên cứu bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hàng năm và 5 năm làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

## **4. Sở Tài nguyên và Môi trường**

4.1. Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh 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;

4.2. Chủ trì, rà soát quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu UBND tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

**5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội:** Chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành liên quan, UBND cấp huyện hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo có khó khăn về nhà ở đủ điều kiện để hỗ trợ xây nhà Đại đoàn kết.

**6. Sở Giao thông vận tải:** Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị 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. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh:** Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Lao Động - Thương binh và Xã hội và các đơn vị liên quan tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội. Thực hiện cho vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở; vay để đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở công nhân để cho thuê, cho thuê mua, bán và xây dựng nhà ở tái định cư theo quy định.

**8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:** 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.

**9. Liên Đoàn lao động tỉnh:** Phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp”.

**10. Cục Thuế tỉnh:** Phối hợp với Sở xây dựng trong việc cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quyền hạn được giao.

### **11. UBND các huyện, thị xã, thành phố (viết tắt là UBND cấp huyện)**

11.1. Tổ chức, chỉ đạo triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ;

11.2. Trên cơ sở Kế hoạch 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 (nếu có) 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 Kế hoạch phát triển nhà ở các địa phương;

11.3. Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, lập thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, phối hợp thực hiện lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm.

11.4. Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn huyện, tỉnh hàng năm; 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);

11.5. 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.

## **12. Chủ đầu tư dự án nhà ở**

12.1. Triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

12.2. Xây dựng kế hoạch và lộ trình thực hiện đối với khu đất đầu tư; khẩn trương triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định; cân đối nguồn vốn để xây dựng cụ thể lộ trình, tiến độ thực hiện để đảm bảo tuân thủ các quy định về lập dự án đầu tư theo quy định.

12.3. Thực hiện báo cáo tiến độ dự án theo định kỳ hoặc đột xuất làm căn cứ đánh giá kết quả triển khai kế hoạch phát triển nhà ở.

12.4. Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.