

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Số: 878/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày 14 tháng 5 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Giang
đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu;

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Giang đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Theo đề nghị của Ban Chỉ đạo Chính sách Nhà ở và Thị trường Bất động sản tỉnh tại Văn bản số 04/TTr-BCĐ ngày 13/5/2013 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Giang đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Giang đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Trưởng Ban Chỉ đạo Chính sách Nhà ở và Thị trường Bất động sản tỉnh Hà Giang; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan và đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- T.Tr Tỉnh ủy;
- T.Tr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH khóa XIII;
- Các sở, ban, ngành trong tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Công nghệ thông tin và truyền thông (Công nghệ thông tin điện tử tỉnh);
- Lưu: VT, CV NCTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đàm Văn Bông

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH HÀ GIANG ĐẾN NĂM 2015 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2020**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 876/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2013
của UBND tỉnh Hà Giang)

**Phần thứ nhất
SỰ CẦN THIẾT, KHÁI QUÁT VỀ VỊ TRÍ ĐỊA LÝ, KINH TẾ - XÃ HỘI
TỈNH HÀ GIANG**

1. Sự cần thiết.

Chính sách về nhà ở là một trong những vấn đề xã hội rất quan trọng đối với mọi tầng lớp nhân dân. Với tỉnh Hà Giang, địa bàn miền núi, nhiều dân tộc, điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, tỷ lệ hộ nghèo còn cao, thì chính sách về nhà ở cần được quan tâm nhiều hơn. Trong thời gian vừa qua, với sự đầu tư của nhà nước, của nhân dân và sự hỗ trợ của các doanh nghiệp, tổ chức, nhà ở nói chung và nhà ở cho các hộ nghèo nói riêng trên địa bàn tỉnh có chuyển biến tích cực về nhiều mặt như: *Tổng diện tích nhà ở, tỷ lệ nhà ở kiên cố tăng qua các năm; trên 16.000 hộ được hỗ trợ về nhà ở theo Quyết định 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ; nhà ở cho giáo viên, nhà công vụ được quan tâm đầu tư xây dựng.* Tuy nhiên, hiện nay còn rất nhiều khó khăn trong thực hiện chính sách nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện Luật Nhà ở, Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Quyết định số: 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; căn cứ điều kiện thực tế của tỉnh Hà Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh lập Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Giang đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, nhằm quản lý chặt chẽ và khắc phục những tồn tại, hạn chế và bất cập trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, phục vụ ngày một tốt hơn nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội.

2. Căn cứ pháp lý để xây dựng Chương trình.

- Luật Nhà ở số: 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Nghị quyết số 02/NQ-CP, ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

3. Khái quát về vị trí địa lý, kinh tế.

Hà Giang là tỉnh miền núi, nằm ở cực Bắc của Tổ quốc, có diện tích tự nhiên là 791.488,92 ha, Phía Đông giáp tỉnh Cao Bằng; Phía Tây giáp tỉnh Lào Cai; Phía Tây Nam giáp tỉnh Yên Bái; Phía Nam giáp tỉnh Tuyên Quang; Phía Bắc tiếp giáp với các tỉnh Vân Nam và Quảng Tây - Trung Quốc. GDP năm 2011 của tỉnh là 7.190,7 tỷ đồng, tăng 29,23% so với năm 2010, tốc độ tăng trưởng là 13,02% (Niên giám thống kê năm 2011).

4. Dân số và đô thị.

Dân số trung bình năm 2011 của tỉnh Hà Giang là 749.537 người, trong đó dân số đô thị là 112.659 người, nông thôn là 636.878 người; lao động đang làm việc là 365.052 người; tỷ lệ hộ nghèo chiếm 35,38% (theo chuẩn nghèo mới). Tỉnh Hà Giang có 11 đô thị gồm: Thành phố Hà Giang (đô thị loại III); thị trấn Việt Quang huyện Bắc Quang (đô thị loại IV); thị trấn Cốc Pài huyện Xín Mần, thị trấn Đồng Văn huyện Đồng Văn, thị trấn Yên Phú huyện Bắc Mê, thị trấn Yên Minh huyện Yên Minh, thị trấn Vị Xuyên huyện Vị Xuyên, thị trấn Yên Bình huyện Quang Bình (đô thị loại V); Thị trấn Mèo Vạc huyện Mèo Vạc, thị trấn Tam Sơn huyện Quan Bạ, thị trấn Vinh Quang huyện Hoàng Su Phì (được phân loại đô thị trong năm 2012 - 2013).

Phần thứ hai

THỰC TRẠNG NHÀ Ở VÀ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Thực trạng nhà ở.

a) *Số hộ có nhà ở và hình thức sở hữu:* Theo kết quả tổng điều tra dân số về nhà ở năm 2009, tổng số hộ đến ngày 1/4/2009 là 159.581, trong đó có 157.776 hộ có nhà ở, chiếm 98,87%; có 1.805 hộ không có nhà ở, chiếm 1,13%.

b) *Diện tích nhà ở:* Diện tích nhà ở bình quân trên địa bàn tỉnh Hà Giang là 16,7m²/người.

c) *Kiến trúc nhà ở:* Nhà ở của nhân dân đa số là tự xây dựng, việc quản lý kiến trúc, quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng chưa đi vào nề nếp, nhận thức của người dân về kiến trúc, thẩm mỹ công trình đang còn hạn chế nên tình trạng kiến trúc nhà ở phát triển lộn xộn, gây nhiều bức xúc cho bộ mặt kiến trúc, cảnh quan các đô thị và nông thôn.

Ở khu vực đô thị, nhất là tại thành phố Hà Giang, nhà ở hầu như chỉ đơn điệu kiểu nhà ống; nhà cửa xây dựng sát nhau, không có đủ khoảng không khí và ánh sáng tối thiểu, không gian sống thiếu tiếp xúc với thiên nhiên; công năng, kiểu dáng kiến trúc chưa phù hợp; chỉ giới xây dựng, chiều cao tầng, cốt nền, màu sắc kiến trúc công trình không thống nhất làm giảm mỹ quan các tuyến phố.

Ở khu vực nông thôn, do ảnh hưởng của đô thị, nhiều người dân cũng chuyển từ các kiểu nhà truyền thống sang xây dựng các kiểu nhà ống, nhà phố, lạm dụng kết cấu bê tông cốt thép làm mất đi bản sắc kiến trúc nông thôn mà không tính đến các yếu tố phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất, sinh hoạt.

Tuy nhiên, hiện nay các vấn đề về kiến trúc nhà ở đã được cải thiện, nhiều ngôi nhà đã có kiểu dáng kiến trúc đẹp, nội ngoại thất hiện đại, hòa hợp với thiên nhiên, cải thiện điều kiện sống. Nhà nước cũng đã đưa ra những định hướng trong việc xây dựng, phát triển nhà ở, hạn chế dần nhà ở phân lô tự xây dựng để khắc phục tình trạng hỗn loạn trong kiến trúc nhà ở. Tuy nhiên, sự cải thiện chưa đáng kể, kiến trúc nhà ở vẫn đang làm ảnh hưởng lớn đến các bộ mặt kiến trúc đô thị trong thời gian dài.

d) Chất lượng nhà ở.

- *Diện tích:* Nhà ở bình quân 1 hộ gia đình có diện tích là 75,1m²/nhà. Toàn tỉnh có 76,11% số hộ gia đình có diện tích ở bình quân một người trên 10m², (khu vực thành thị là 83,03%, nông thôn là 74,85%). Số hộ có diện tích ở bình quân đầu người dưới 4m² rất ít (toàn tỉnh có 0,38%). Số hộ có diện tích ở rộng trên 25m²/người chiếm 18,53%, (khu vực thành thị là 37,93%, nông thôn là 14,99%).

- *Kết cấu:* Trong 157.776 hộ có nhà ở thì nhà kiên cố là 23.843 hộ, nhà bán kiên cố là 43.822 hộ, nhà thiếu kiên cố là 48.390 hộ và nhà đơn sơ là 41.721 hộ.

- *Hệ thống kỹ thuật:* Đa số là nhà ở của nhân dân tự xây dựng, quy mô nhỏ nên hệ thống kỹ thuật cũng tương đối đơn giản; ở đô thị, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống vệ sinh trong các nhà ở tương đối đầy đủ, tuy nhiên chưa được đồng bộ và hiện đại; nhà ở nông thôn đa số chưa chú ý đến hệ thống kỹ thuật.

đ) Kết cấu hạ tầng, môi trường khu dân cư, khu nhà ở.

- *Cấp nước:* Tại 11/11 đô thị của tỉnh Hà Giang có hệ thống cấp nước, vùng nông thôn tỷ lệ được cấp nước sạch còn thấp, chủ yếu từ các dự án cấp nước sinh hoạt của Chương trình nước sạch nông thôn. Khoảng trên 85% dân số đô thị được cấp nước sạch để sinh hoạt. Khu vực nông thôn ngoài các vùng có dự án cấp nước sinh hoạt của Chương trình nước sạch và Vệ sinh môi trường nông thôn, còn lại chủ yếu dùng nước giếng, sông hay từ các hồ chứa, bể chứa nước mưa gia đình để sinh hoạt.

- *Thoát nước:* Tại 11/11 đô thị của tỉnh Hà Giang đã và đang được đầu tư hệ thống thoát nước theo quy hoạch (trước mắt tập trung ở một số tuyến đường chính). Vùng nông thôn tỉnh Hà Giang chưa có hệ thống thoát nước, nước thoát chủ yếu qua sông, suối và hòa vào nguồn nước tự nhiên.

- *Giao thông:* ở khu vực đô thị và nông thôn hiện nay đã cơ bản thông suốt, 100% xã trong tỉnh đã có đường ô tô đến trung tâm xã. Đường ở các khu dân cư đô thị được đầu tư cơ bản, tuy nhiên chưa đồng bộ, khu vực dân cư nông thôn tỷ lệ đường đất chiếm còn cao.

- *Điện sinh hoạt:* Năm 2011, 100% số xã, phường, thị trấn của tỉnh đã được cấp điện, số thôn, bản có điện là 1.375 chiếm tỷ lệ 70%; Tổng số hộ có điện là

111.466 hộ, chiếm tỷ lệ 73% (trong đó số hộ nông thôn có điện là 87.473 hộ, đạt 68,9%).

- *Hạ tầng xã hội*: Hầu hết các khu dân cư trên địa bàn tỉnh đều có đầy đủ kết cấu hạ tầng xã hội đáp ứng cơ bản nhu cầu cơ bản của người dân như trường học, chợ, trạm y tế, bưu điện....., trừ một số nơi ở vùng núi cao.

- *Vệ sinh môi trường*: Tại các đô thị cũng như nông thôn, tình trạng vệ sinh môi trường nhìn chung đang được duy trì đảm bảo yêu cầu, các hiện tượng gây ô nhiễm môi trường như rác, bụi, tiếng ồn, khói, nước thải....đang được kiểm soát.

e) *Nhà ở của các đối tượng thuộc Chương trình phát triển nhà ở xã hội*

- Các đối tượng xã hội thuộc phạm vi của Chương trình này gồm 06 nhóm:

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

+ Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

+ Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

+ Công nhân làm việc tại khu công nghiệp.

+ Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

+ Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay dân lập được thuê nhà ở trong thời gian học tập.

- Đối với cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước, phần lớn thu nhập đều từ lương với khả năng tích lũy thấp. Đặc điểm của nhóm đối tượng này là công việc và thu nhập ổn định, tuy nhiên việc sở hữu nhà ở rất khó khăn nếu không có sự hỗ trợ của nhà nước. Qua khảo sát cho thấy, đại bộ phận nhóm đối tượng này hiện đang thuê nhà ở trong dân với mức thuê trung bình từ 1.000.000 đến 2.000.000 đồng/tháng/hộ. Đây là mức thuê quá cao so với thu nhập (chiếm từ 30% đến 70% thu nhập bình quân của một hộ gia đình, trong khi mức chi vào nhà ở hợp lý chiếm 15% tổng thu nhập hộ gia đình). Với mức chi này phần lớn các hộ gia đình thuê nhà đều phải trông chờ vào các khoản hỗ trợ khác.

- Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề, đại bộ phận đều thuê nhà trọ theo hình thức ở tập thể; diện tích bình quân để ở rất thấp (cá biệt có những nơi chỉ đạt 2m²/người); điều kiện để ở tối thiểu không được đảm bảo, không đáp ứng yêu cầu để tái sản xuất sức lao động. Đặc điểm nhà ở của nhóm đối tượng này là giá thuê nhà thấp, dao động trong khoảng 200.000 đến 400.000 đồng/người/tháng (chiếm từ 5% đến 15% tổng thu nhập).

f) Về các dự án nhà ở xã hội.

Hiện tại trên địa bàn tỉnh chưa triển khai xây dựng các dự án nhà ở xã hội. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ lệ gần như tuyệt đối.

g) Thị trường bất động sản.

Do kinh tế chưa phát triển nên thị trường bất động sản về nhà ở trên tỉnh Hà Giang cũng chưa phát triển; các dự án phát triển nhà ở chưa có nên giao dịch bất động sản về nhà ở còn hạn chế, chủ yếu là giao dịch về đất đai. Không có sản phẩm giao dịch bất động sản, việc giao dịch chủ yếu thông qua giữa các cá nhân có nhu cầu mua - bán với nhau.

2. Chính sách phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội trên địa bàn.

a) Các chính sách.

- Những năm gần đây, nhà nước đưa ra nhiều chính sách để phát triển nhà ở trên toàn quốc như cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (*Nghị quyết số 18/NQ-CP của Chính phủ*), tỉnh Hà Giang đã chủ động chỉ đạo triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh.

- Các chính sách về nhà ở như hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định 167/2008/QĐ-TTg của Chính phủ, đến nay đã cơ bản thực hiện xong, đúng tiến độ, đến hết năm 2012 hoàn thành (giai đoạn 1) cho 16.626 hộ nghèo, góp phần đảm bảo an sinh cho xã hội.

b) Công tác phát triển nhà ở.

Mặc dù còn nhiều khó khăn, nhưng tỉnh cũng đã quan tâm phát triển và chăm lo nhà ở cho nhân dân, như lập quy hoạch các khu dân cư, giao đất cho hộ dân tự xây dựng nhà ở, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, cho vay vốn làm nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở..., nên nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn cơ bản đáp ứng được yêu cầu sinh hoạt của người dân. Vì vậy loại hình nhà ở cho thuê chủ yếu là do người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ lệ gần như tuyệt đối; nhà ở tập thể còn rất ít; nhà chung cư không có. Bên cạnh đó chưa có sự tham gia các tổ chức, các thành phần kinh tế trong phát triển các dự án nhà ở. Nhà nước chỉ giữ vai trò tổ chức quy hoạch, đấu giá và cấp quyền sử dụng đất để cho người dân tự xây dựng nhà ở.

c) Công tác quản lý nhà ở.

- Công tác quản lý nhà ở của tỉnh chưa thành hệ thống chặt chẽ; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở chưa được thiết lập đồng bộ ở các cấp chính quyền, nội dung quản lý chỉ mới thực hiện được việc cấp phép khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa; tuy nhiên, số lượng nhà ở được cấp giấy phép xây dựng hiện nay rất ít và cũng chỉ thực hiện ở khu đô thị, vùng nông thôn chưa thực hiện.

- Vấn đề hiểu biết pháp luật của người dân về các quy định về quản lý nhà ở chưa cao, cơ quan quản lý nhà nước chưa tăng cường công tác quản lý nhà ở.

- Ở cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn (Sở Xây dựng) đã thành lập phòng Quản lý kiến trúc quy hoạch và nhà ở (là Phó ban thường trực thị trường bất động sản) để tham mưu quản lý trong lĩnh vực Nhà ở và Thị trường bất động sản. Ở cấp huyện nhiệm vụ này được giao cho phòng Công thương hoặc phòng Quản lý Đô thị (thành phố Hà Giang). Tuy nhiên, việc quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật mới bắt đầu thực hiện nên còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Phần thứ ba **QUAN ĐIỂM, DỰ BÁO NHU CẦU, MỤC TIÊU, LỘ TRÌNH** **CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

1. Quan điểm.

- Từng bước góp phần nâng cao chất lượng nhà ở và môi trường sống của các đối tượng thu nhập thấp, đảm bảo có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, từng bước giảm khoảng cách chênh lệch về chất lượng chỗ ở giữa các nhóm đối tượng trong xã hội, đảm bảo công bằng, góp phần phát triển đô thị bền vững, văn minh, hiện đại phù hợp với bản sắc của địa phương.

- Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư vào phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư và của người dân.

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được duyệt, đảm bảo sự bền vững, giữ gìn sự cân bằng sinh thái, bảo vệ cảnh quan môi trường.

2. Dự báo nhu cầu.

- *Nhà ở cho công nhân tại các khu, cụm công nghiệp:* Dự báo đến năm 2015 sẽ có 5.000 và đến năm 2020 sẽ có 10.000 người làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, cụm công nghiệp trong tỉnh. Số công nhân có nhu cầu giải quyết chỗ ở dự báo là 3.500 người (đến năm 2015) và 7.000 người (đến năm 2020). Tương đương phải xây dựng 17.500m² nhà ở cho công nhân (đến năm 2015) và 56.000m² (đến năm 2020).

- *Nhà ở của học sinh, sinh viên:* Dự báo đến năm 2015 số học sinh, sinh viên là 4.500 người; Đến năm 2020 là 9.000 người. Số học sinh, sinh viên cần ở ký túc xá dự báo là 3.900 người (đến năm 2015) và 7.000 người (đến năm 2020). Tương đương phải xây dựng 15.600m² nhà ở (đến năm 2015) và 42.000m² (đến năm 2020).

- *Nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp tại đô thị (Bao gồm cả các đối tượng: Cán bộ, công chức, viên chức; Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ):* Theo số liệu rà soát thực trạng nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp của tỉnh Hà Giang năm 2012 là 3.258 người. Dự báo số người thu nhập thấp ở đô thị có khó khăn về nhà ở giai đoạn 2011-2020 khoảng 5.000 người; như vậy diện tích nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị cần có đến 2015 là

48.800m² (tương đương 1.084 căn hộ); đến 2020 là 100.000m² (tương đương 1.666 căn hộ).

3. Mục tiêu, kế hoạch.

3.1. *Mục tiêu tổng quát:* Thực hiện có hiệu quả chính sách nhà ở xã hội, góp phần thực hiện thành công phương hướng nhiệm vụ phát triển nhà ở đã được Đại hội Đại biểu Đảng toàn quốc lần thứ XI xác định: "Có chính sách để phát triển mạnh nhà ở cho nhân dân, nhất là cho các đối tượng chính sách và người có thu nhập thấp". Tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, nông thôn của tỉnh theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

3.2. *Mục tiêu cụ thể:*

- Mục tiêu đến 2015:

+ Nhà ở sinh viên: Phần đầu có 60% sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở trong ký túc xá với diện tích ở tối thiểu là 4m²/sinh viên (khoảng 2.400 sinh viên, tương đương khoảng 9.600m² sản xây dựng).

+ Nhà ở công nhân các khu, cụm công nghiệp: Phần đầu có 50% số công nhân có nhu cầu được thuê nhà ở trong các dự án nhà ở công nhân với diện tích ở tối thiểu là 5m²/người (khoảng 1.800 công nhân, tương đương khoảng 9.000m² sản xây dựng).

+ Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (Bao gồm cả các đối tượng: Cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại điểm a Khoản 6, Điều 30 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ): Phần đầu giải quyết chỗ ở cho 50% nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang nhân dân, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được mua, thuê và thuê mua nhà ở, trong đó 50% là nhà mua và 50% là nhà cho thuê và thuê mua với diện tích bình quân 15m²/người (khoảng 1.630 người, tương đương khoảng 24.500m² sản xây dựng = 542 căn hộ).

+ Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu đô thị mới phải được thiết kế và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng. Tỷ lệ dân cư được sử dụng nước hợp vệ sinh (nước máy, nước mưa, nước giếng khoan và giếng đào được bảo vệ) tại đô thị đạt 95%, nông thôn đạt 75% đến 80%; tỷ lệ hộ có công trình nhà xí hợp vệ sinh ở đô thị đạt 100%, nông thôn đạt 75%. Xử lý và quản lý được trên 70% nguồn chất thải, loại và lượng rác thải nói chung trên toàn tỉnh, riêng chất thải rắn phần đầu thu gom, vận chuyển và xử lý được trên 85% tại các đô thị.

- Mục tiêu đến 2020:

+ Nhà ở sinh viên: Phần đầu có 70% sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở trong ký túc xá với diện tích ở khoảng là 6m²/sinh viên cho khoảng 4.900 sinh viên (tương ứng cần cần xây dựng bổ sung 19.800m²).

+ Nhà ở công nhân các khu, cụm công nghiệp: Phần đầu có 70% số công nhân có nhu cầu được thuê nhà ở trong các dự án nhà ở công nhân với diện tích ở

khoảng là 8m²/người với khoảng 4.900 công nhân (tương ứng cần xây dựng bổ sung 30.200m²).

+ Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (Bao gồm cả các đối tượng: Cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại điểm a khoản 6 Điều 30 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ): Phần đầu giải quyết chỗ ở cho 50% nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang nhân dân, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được mua và thuê và thuê mua nhà ở (khoảng 2.500 người, với diện tích nhà ở cần xây dựng bổ sung 25.500m², tương đương 833 căn hộ), trong đó 50% là nhà mua và 50% là nhà cho thuê và thuê mua với diện tích bình quân 20m²/người.

+ Tỷ lệ dân cư được sử dụng nước hợp vệ sinh tại đô thị đạt 100%, nông thôn đạt 85% đến 90%; tỷ lệ hộ gia đình có công trình hố xí hợp vệ sinh tại đô thị đạt 100%, nông thôn đạt 90%. Xử lý và quản lý được trên 90% nguồn chất thải, loại và lượng rác thải trên toàn tỉnh; riêng chất thải rắn, phần đầu thu gom, vận chuyển và xử lý được trên 90% tại các đô thị.

4. Giải pháp thực hiện.

- *Có cơ chế, chính sách để phát triển nhà ở xã hội như:*

+ Nhà nước tạo hành lang pháp lý thông thoáng và cơ chế ưu đãi nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong và ngoài nước phát triển nhà ở xã hội.

+ Các dự án nhà ở xã hội phải được gắn với các dự án khu đô thị mới để đảm bảo tính đồng bộ, văn minh của đô thị, tạo điều kiện cho những người thu nhập thấp sống hoà nhập với cộng đồng, được tiếp cận với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các khu đô thị mới thay vì nhà nước phải đầu tư xây dựng nếu các dự án nhà ở xã hội được xây dựng theo quy hoạch riêng.

+ Về mặt xã hội, người thu nhập thấp sống hoà đồng với người có thu nhập cao trong cùng một khu đô thị sẽ khơi dậy ý chí vươn lên để tạo lập một cuộc sống khá giả hơn. Đối với công nhân lao động làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, nhà ở cần được bố trí gần với nơi làm việc, vì vậy các dự án nhà ở dành cho công nhân thuê phải gắn với các dự án phát triển khu công nghiệp.

- *Cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư nhà ở xã hội.*

Việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010/NĐ-CP và các hệ thống Luật, các văn bản pháp quy của các ngành liên quan. Để giúp các doanh nghiệp thực hiện các thủ tục hành chính đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được thuận lợi, tỉnh Hà Giang thực hiện cải cách một số thủ tục hành chính sau:

+ Lĩnh vực đầu tư xây dựng:

Căn cứ vào điều kiện, nhu cầu thực tế các huyện, thành phố lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị để bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp.

Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, chủ đầu tư chỉ cần thực hiện tuyển chọn phương án kiến trúc đối với các vị trí yêu cầu tổ chức thi tuyển và tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định.

Việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, trong quá trình lập dự án có thể yêu cầu Sở Xây dựng cung cấp thông tin về quy hoạch (nếu cần), Sở Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời gian tối đa là 05 ngày làm việc kể từ được yêu cầu.

Các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp không phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 2 ha thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đầu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

+ Các lĩnh vực khác: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được áp dụng cơ chế ưu đãi đầu tư theo các quy định hiện hành.

- Các dự án nhà ở xã hội (đặc biệt nhà ở sinh viên) phải được đầu tư xây dựng thí điểm nhằm thực hiện một số mục đích sau:

+ Tạo quỹ nhà ở xã hội đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của một số đối tượng xã hội có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.

+ Xây dựng mô hình thí điểm, từ đó tổng hợp, đánh giá kết quả, đúc rút kinh nghiệm để nhân rộng và kêu gọi xã hội hóa trên địa bàn tỉnh.

- *Thế chế hóa các quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về đất đai để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.*

+ Các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên có trách nhiệm dành tối thiểu 20% diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội.

+ Đối với quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp trong trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành: Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân theo quy hoạch được duyệt, sau đó chuyển giao lại quỹ đất đã có hạ tầng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân được phân bổ vào tiền thuê đất tại khu công nghiệp;

+ Đối với các dự án nhà ở xã hội xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng nhưng chưa có quỹ đất sạch, doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được nhà nước hỗ trợ để tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí giải phóng mặt bằng và

đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào của dự án được UBND tỉnh xem xét hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần từ ngân sách địa phương.

5. Giải pháp tài chính.

- Thành lập Quỹ phát triển nhà ở.

Thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo Khoản 6, Điều 1 Quyết định 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ và Khoản 2 Điều 75 Nghị định 71/2010/NĐ-CP. Đây là tổ chức tài chính nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận. Thông qua quỹ này người dân có thể tiếp cận với nguồn vốn để mua nhà, đồng thời cũng là một kênh huy động vốn để nhà nước tiến hành đầu tư các dự án nhà ở xã hội.

- Nhà nước đầu tư xây dựng thí điểm là khâu then chốt và đột phá.

+ Việc phát triển nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngân sách hoặc vốn vay do nhà nước bảo lãnh phải được xác định là khâu then chốt và đột phá, bởi đây là vấn đề an sinh xã hội, là hoạt động đầu tư từ phi lợi nhuận hoặc lợi nhuận thấp.

+ Việc đầu tư từ vốn ngân sách không có nghĩa là tái thực hiện chế độ bao cấp về nhà ở (nhà nước bỏ tiền ra xây nhà ở để phân phối theo kế hoạch, không xác định yếu tố thu hồi vốn ngân sách) mà là chính sách ứng trước vốn ngân sách hoặc nhà nước bảo lãnh vốn vay, giao cho đơn vị nhà nước thực hiện vay vốn, đầu tư, vận hành và tính toán thu hồi vốn với lãi suất bảo toàn trong thời gian xác định.

- Nhà ở cho sinh viên được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn Trái phiếu Chính phủ.

- Nhà ở cho người thu nhập thấp, Nhà ở cho công nhân được thực hiện đầu tư theo hình thức xã hội hóa.

6. Danh mục các dự án và khái toán kinh phí.

TT	Dự án	Quy mô	Khái toán kinh phí (tỷ đồng)
I	NHÀ Ở SINH VIÊN		
1	Nhà ở sinh viên tập trung tại xã Phong Quang huyện Vị Xuyên	42.000m ² sàn x7.894 triệu/m ² x1,019	338,0
II	NHÀ Ở CÔNG NHÂN		
1	Nhà ở cho công nhân tại khu công nghiệp Bình Vàng	44.800m ² sàn x7.894 triệu/m ² x1,019	360,0
2	Nhà ở cho công nhân tại các Cụm công nghiệp (rải rác)	11.200m ² sàn x7.894 triệu/m ² x1,415	125,0
III	NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI ĐÔ THỊ		
1	Dự án nhà ở tại thành phố Hà Giang	62.000m ² sàn x7.894 triệu/m ²	490,0
2	Dự án nhà ở tại các huyện	38.000m ² sàn x7.894 triệu/m ² x1,415	425,0

TỔNG KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN

TT	Dự án	Khái toán kinh phí (tỷ đồng)	Phân ra theo nguồn vốn			
			Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn vay ngân hàng CS-XH	Vốn các tổ chức, thành phần kinh tế
1	Nhà ở sinh viên	338,0	338 (100%)	Xem xét hỗ trợ GPMB	-	-
2	Nhà ở công nhân	485,0		Xem xét hỗ trợ GPMB		485 (100%)
3	Nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị	915,0	-	Xem xét hỗ trợ GPMB	-	915 (100%)
Tổng cộng		1.738	338		0	1.400

* Đơn giá khái toán được xây dựng trên cơ sở công văn số 716/UBND-CTNGTXD, ngày 22/3/2013 của UBND tỉnh Hà Giang V/v Công bố tập suất vốn đầu tư năm 2012.

* Khái toán kinh phí được xây dựng trên tổng nhu cầu dự báo đến năm 2020.

Phần thứ tư TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng.

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo Chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản, giúp Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, tổng hợp tình hình và đề xuất giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Chương trình này. Chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan xây dựng kế hoạch triển khai thí điểm một số dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại các địa bàn trọng điểm có nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội, qua đó tiến hành công tác tổng kết, đánh giá rút kinh nghiệm, xây dựng hoàn chỉnh các cơ chế, chính sách cụ thể về mô hình phát triển và quản lý quỹ nhà ở xã hội áp dụng thực hiện trên toàn tỉnh.

- Hướng dẫn các địa phương, đơn vị trong công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng theo tinh thần phát triển nhà ở của Chương trình.

- Tham mưu ban hành tiêu chuẩn, quy trình xét chọn đối tượng được thuê, thuê mua, mua; điều kiện được thuê, thuê mua; mẫu hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các địa phương có liên quan lập kế hoạch vốn từ nguồn ngân sách Nhà nước cho phát triển quỹ nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét đề trình Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt trong dự toán ngân sách hàng năm;

- Chủ trì phối hợp Sở Xây dựng xây tham mưu ban hành chính sách ưu đãi đối với các dự án đầu tư phát triển các khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại đô thị, các cụm công nghiệp, khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan nghiên cứu chính sách khuyến khích các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhằm tạo nguồn lực thực hiện các dự án nhà ở xã hội đồng thời đảm bảo sự phát triển đồng bộ của các dự án.

3. Sở Tài chính.

- Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hà Giang và Sở Xây dựng tham mưu thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Hà Giang; hướng dẫn việc quản lý và sử dụng Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Hà Giang để tạo nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội;

- Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hà Giang triển khai thực hiện Quyết định số 105/2007/QĐ-TTg ngày 13 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng Chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch sử dụng đất phục vụ yêu cầu phát triển nhà ở xã hội;

- Cải cách các thủ tục về đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư khi tham gia xây dựng nhà ở xã hội tại địa phương;

5. Các cơ quan khác.

Sở Thông tin và Truyền Thông, Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh, Báo Hà Giang có trách nhiệm phổ biến, tuyên truyền rộng rãi chính sách phát triển nhà ở xã hội để nhân dân tiếp cận, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc tổ chức thực hiện.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

- Triển khai thực hiện việc điều tra, tổng hợp nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn; chỉ đạo xây dựng chương trình phát triển nhà ở xã hội của địa phương giai đoạn 2011-2015 và công tác lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội; bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội; lựa chọn, xác định địa điểm xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Giang có trách nhiệm bố trí quỹ đất phù hợp với quy hoạch xây dựng, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành có liên quan tổ chức triển khai xây dựng thí điểm một số dự án nhà ở xã hội trên địa bàn.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đàm Văn Bông