

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI
Số: ~~46~~ 22/QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Lào Cai, ngày 27 tháng 12 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai
đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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 Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị quyết số 81/NQ – HĐND ngày 15/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 785/TTr-SXD 21/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, như sau:

I. THỰC TRẠNG VỀ NHÀ Ở TỈNH ĐẾN NĂM 2015

- Theo số liệu báo cáo từ các huyện, thành phố tính đến 31/12/2015, tổng số nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh Lào Cai là 161.712 căn, trong đó: khu vực đô thị có 39.282 căn nhà, chiếm tỷ lệ 22,9%; khu vực nông thôn có 122.430 căn nhà chiếm tỷ lệ 77,1%.

- Tổng diện tích nhà ở của toàn tỉnh là 13.572.315 m² sàn; diện tích sàn bình quân một căn đạt 83,93 m²; trong đó: tại khu vực đô thị, diện tích sàn mỗi căn đạt 96,9 m²; khu vực nông thôn, diện tích sàn mỗi căn đạt 79,77 m²;

- Diện tích bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 20,2 m²/người, khu vực đô thị là 24,7 m²/người, khu vực nông thôn là 18,9 m².

- Chất lượng nhà ở: Nhà ở kiên cố có 67.899 căn (chiếm tỷ lệ 42,0%), nhà ở bán kiên cố có 68.563 căn (chiếm tỷ lệ 42,4%), nhà ở thiếu kiên cố có 18.392 căn (chiếm tỷ lệ 11,4%) và nhà ở đơn sơ có 6.858 căn (chiếm tỷ lệ 4,2%).

II. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Giai đoạn 2016 – 2020:

1.1 Về diện tích nhà ở:

a) Diện tích nhà ở bình quân: $25\text{m}^2/\text{người}$ (trong đó: đô thị $29,1\text{m}^2/\text{người}$; nông thôn $23,7\text{m}^2/\text{người}$). Diện tích nhà ở tối thiểu $8\text{m}^2/\text{người}$.

b) Tổng nhu cầu diện tích nhà ở là $17.881.187\text{ m}^2$, nhu cầu nhà ở tăng thêm là $4.308.872\text{ m}^2$, trong đó:

+ Tổng diện tích nhà ở tại khu vực đô thị là $5.142.343\text{ m}^2$, nhu cầu nhà ở tăng thêm là $1.335.810\text{ m}^2$;

+ Tổng diện tích nhà ở tại khu vực nông thôn là $12.738.843\text{ m}^2$, nhu cầu nhà ở tăng thêm là $2.973.061\text{ m}^2$.

c) Mục tiêu cụ thể giải quyết nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội:

- Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức là 142.439 m^2 ;

- Nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang là 87.162 m^2 ;

- Nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn là 149.670 m^2 ;

- Nhà ở cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị là 193.103 m^2 ;

- Nhà ở cho người có công với cách mạng là 148.950 m^2 ;

- Nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng và trung cấp nghề là 3.600 m^2 ;

- Nhà ở cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp là 15.624m^2 ;

d) Mục tiêu phát triển nhà ở thương mại:

Kêu gọi các tổ chức doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng 26.411 căn nhà ở thương mại tương đương $2.451.990\text{ m}^2$ sàn nhà ở, tập trung chủ yếu tại thành phố Lào Cai, huyện Sa Pa và một số địa bàn khác.

đ) Mục tiêu phát triển nhà ở do dân tự xây tăng thêm $1.370.641\text{ m}^2$ sàn.

1.2 Về chất lượng nhà ở:

Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 50%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố đạt 44%, giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố xuống mức 4% và đưa nhà đơn sơ xuống mức 2%.

2. Giai đoạn 2021 – 2030:

- Diện tích nhà ở bình quân: $28,6\text{m}^2/\text{người}$ (trong đó: Đô thị $30,9\text{m}^2/\text{người}$; nông thôn $27,6\text{m}^2/\text{người}$). Diện tích nhà ở tối thiểu $12\text{m}^2/\text{người}$.

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 60%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố đạt 32%; giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố xuống 3%, nhà ở đơn sơ xuống dưới 1%.

3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030:

- Gắn kết giữa phát triển nhà ở với phát triển đô thị theo quy hoạch chung đô thị tỉnh Lào Cai, phát triển nhà ở đến năm 2030 hướng tới ngày càng nâng cao tính tiện nghi, độc lập cho mỗi cá nhân, hộ gia đình (nhà ở khép kín, có đầy đủ không gian, không chỉ phục vụ nhu cầu ăn, ngủ, vệ sinh mà còn đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt khác như nghiên cứu, học tập, thể dục thể thao, giải trí,...); đồng thời đáp ứng

thêm không gian, tăng cường hoạt động giao lưu, sinh hoạt cộng đồng dân cư (sân chơi, vườn hoa, đường dạo, thảm cỏ,... đồng bộ, sạch đẹp).

- Tăng tỷ lệ phát triển nhà ở chung cư tại các đô thị, phát triển nhà ở chuyển từ giai đoạn phân đầu đủ về số lượng, đảm bảo chất lượng sang giai đoạn hoàn thiện và tiện nghi về thẩm mỹ. Thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở khu vực nông thôn và khu vực thành thị.

- Áp dụng khoa học, công nghệ, trang thiết bị hiện đại, phát triển nhà ở thông minh, nhà ở hữu cơ, có khả năng tự động kiểm soát, bảo vệ sức khỏe và sự an toàn cho con người sống bên trong (cung cấp đầy đủ ánh sáng tự nhiên, kiểm soát ổn định về điều kiện ánh sáng, dưỡng khí, nhiệt độ, độ ẩm,...) cũng như kiểm soát bảo vệ không gian, môi trường xung quanh (sử dụng tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu dễ tái tạo, giảm thiểu chất thải, khí thải CO₂).

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 28,6 m² sàn/người. Tỷ lệ nhà ở có chất lượng xây dựng và tiện nghi sinh hoạt đảm bảo đủ trên 60%.

- Đáp ứng tối thiểu 80% nhu cầu nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp và học sinh, sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng, dân tộc nội trú trên địa bàn tỉnh.

4. Vốn đầu tư thực hiện Chương trình:

a) Giai đoạn 2016 – 2020:

- Tổng số vốn đầu tư cho nhà ở là 36.821,7 tỷ đồng, trong đó:

+ Vốn ngân sách: 495,3 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên, cán bộ y tế, các bộ công chức cấp xã, hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, hỗ trợ người nghèo về nhà ở (Trung ương hỗ trợ 193,8 tỷ đồng, địa phương 301,5 tỷ đồng).

+ Vốn ngoài ngân sách: 36.326,4 tỷ đồng.

b) Giai đoạn 2021 – 2030:

- Tổng số vốn đầu tư cho nhà ở là 43.157,8 tỷ đồng, đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách.

III. NHIỆM VỤ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị:

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

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh 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.

- Các khu vực đô thị như thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa; thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà 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.

- Đẩy mạnh kêu gọi đầu tư, khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường.

- Rà soát, quản lý chặt chẽ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong tất cả các dự án nhà ở thương mại.

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Lào Cai, huyện Sa Pa, thị trấn Tàng Loong với loại hình ưu tiên xây dựng nhà ở chung cư.

- Tăng cường quản lý việc xây dựng nhà ở của người dân tại khu vực đô thị; tuyên truyền tư vấn về văn minh kiến trúc đô thị để người dân hiểu và chấp hành tự giác việc xây dựng đồng bộ, có khoa học và theo hệ thống của đô thị.

- Đối với các khu đô thị hiện hữu: Cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội. Rà soát, di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị.

- Dành tối thiểu 20% tổng diện tích cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. 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.

2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn:

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; thực hiện việc quy hoạch, xây dựng hạ tầng để đầu giá đất xen kẹt trong khu vực dân cư và các khu vực phát triển nhà ở theo quy hoạch.

- 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.

- Công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các tuyến đường, nút giao thông và điểm dân cư kết hợp chặt chẽ với quy hoạch nhà ở khu vực miền núi, đảm bảo sự gắn kết giữa phát triển nhà ở với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng.

- Tuyên truyền và hướng dẫn người dân xây dựng phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát.

- Phát triển nhà ở nông thôn phải giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc nhà ở truyền thống, các công trình kiến trúc đặc thù mang bản sắc văn hóa địa phương.

- 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 các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình có nguy cơ bị thiên tai và hộ gia đình có nhà ở chất lượng quá kém, ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt.

3. Phát triển nhà ở xã hội:

- Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp cần xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được thuê, mua nhà ở xã hội, để bán theo Điều 49, Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014.

- Có cơ chế ưu đãi đầu tư trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội để các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng.

IV. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Hoàn thiện bộ máy quản lý:

- Tiếp tục củng cố, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, công chức hoạt động trong lĩnh vực quản lý nhà ở, nhất là ở cấp huyện.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý và phát triển nhà ở cho cán bộ, công chức bảo đảm đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ.

2. Giải pháp về đất ở:

- Rà soát quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội bảo đảm tỉ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực phù hợp với quá trình đô thị hóa, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

- Rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội.

- Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để xây dựng, phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch:

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng: Nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước tổ chức thực hiện.

- Tăng cường công tác kiểm tra cấp phép xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở, kết hợp giữa nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

- Đối với nhà ở nông thôn, cần định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà ở. Kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với việc xây mới và cải tạo nhà ở. Giữ gìn và bảo tồn bản sắc địa phương, các công trình kiến trúc, văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số.

- Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm

theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công. Thực hiện đồng bộ quy hoạch chi tiết với các quy hoạch khác.

4. Giải pháp về vốn:

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ cho cán bộ giáo viên và nhân viên y tế: Thực hiện đầu tư lồng ghép bằng các nguồn vốn chương trình mục tiêu và các nguồn vốn khác.

- Vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư chủ yếu là vốn tự có của các thành phần kinh tế, chủ đầu tư, hộ gia đình, vốn ngân sách Trung ương, vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có). Khuyến khích, kêu gọi các nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại bằng cách ban hành các cơ chế ưu đãi đầu tư trong lĩnh vực này.

5. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở:

- Lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm để làm căn cứ quản lý, điều hành việc phát triển nhà ở.

- Có cơ chế ưu đãi đầu tư trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại.

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước về nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

6. Giải pháp về công nghệ:

- Áp dụng công nghệ hiện đại và sử dụng vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng, giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như vật liệu không nung, vật liệu tái chế.

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

- Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

7. Giải pháp về nhà ở vùng có nguy cơ ngập lụt, sạt lở cao:

- Thực hiện giải tỏa, di dời đối với một số khu vực nhà ở của người dân nằm ở khu vực ven sông, suối, dưới chân và ven núi có nguy cơ sạt lở, ngập lụt; có chính sách hỗ trợ phù hợp về đất ở, nhà ở tái định cư cho đối tượng này. Tuyên truyền, khuyến cáo người dân không xây dựng nhà ở tại các khu vực có nguy cơ sạt lở, không bảo đảm an toàn.

- Tăng cường kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đào xả mái taluy trái phép, tự ý san lấp, lấn chiếm dòng chảy.

Điều 2. Sở Xây dựng căn cứ vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, tổ chức triển khai thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Lao động Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Lào Cai, Kho bạc nhà nước tỉnh Lào Cai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Lào Cai và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *l. x*

Nơi nhận:

- TT: TU, HĐND, UBND;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Như điều 3 QĐ;
- VP TU, HĐND, Đoàn ĐBQH, UBND tỉnh;
- Báo Lào Cai, Đài PT-TH tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, Các CV *l. x*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đặng Xuân Phong
Đặng Xuân Phong

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI
SỞ XÂY DỰNG**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH LÀO CAI ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH
HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

(Dự thảo)

LÀO CAI, NĂM 2016

MỤC LỤC

ĐẶT VẤN ĐỀ	1
I. Vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế.....	1
II. Sự cần thiết phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở.....	1
III. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình.....	2
IV. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu	3
PHẦN I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI	4
I. Đặc điểm, điều kiện tự nhiên.....	4
1. Vị trí địa lý	4
2. Đặc điểm địa hình, đất đai	4
3. Đặc điểm khí hậu	5
4. Ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên đến việc phát triển nhà ở	5
II. Đặc điểm xã hội.....	6
1. Đơn vị hành chính.....	6
2. Đặc điểm phân bố dân cư.....	7
3. Dân số - lao động và xu hướng phát triển.....	8
III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển tỉnh Lào Cai.....	9
1. Điều kiện kinh tế.....	9
2. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế.....	10
PHẦN II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÀO CAI	12
I. Thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai	12
1. Thực trạng chung về nhà ở	12
2. Thực trạng về kiến trúc – quy hoạch nhà ở	16
3. Thực trạng về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	19
II. Thực trạng nhà ở của các đối tượng chính sách	21
1. Nhà ở đối tượng là người có công với cách mạng.....	21
2. Nhà ở đối tượng là hộ nghèo.....	22
3. Nhà ở người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị	22
4. Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức, giáo viên, y tế.....	23
5. Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang.....	24
6. Nhà ở học sinh, sinh viên.....	24

7. Nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN, khu chế xuất.....	25
8. Nhà ở cho các đối tượng Tái định cư.....	25
III. Thực trạng nhà ở của từng đơn vị hành chính của tỉnh Lào Cai.....	25
1. Thành phố Lào Cai.....	26
2. Huyện Bát Xát.....	32
3. Huyện Mường Khương.....	37
4. Huyện Si Ma Cai.....	41
5. Huyện Bắc Hà.....	45
6. Huyện Bảo Thắng.....	50
7. Huyện Bảo Yên.....	54
8. Huyện Sa Pa.....	59
9. Huyện Văn Bàn.....	64
IV. Thực trạng công tác phát triển nhà ở.....	69
V. Thực trạng công tác quản lý nhà ở.....	70
1. Vấn đề quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch, công tác cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng nhà ở.....	70
2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.....	70
3. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	70
VI. Thực trạng thị trường bất động sản là nhà ở.....	71
1. Giá nhà ở, đất ở.....	71
2. Tình hình giao dịch về nhà ở.....	71
VII. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai.....	72
1. Kết quả đạt được.....	72
2. Những tồn tại.....	73
3. Nguyên nhân.....	74
PHẦN III: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở CỦA TỈNH LÀO CAI ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030.....	76
I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở.....	76
1. Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai.....	76
2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo.....	76
II. Dự báo nhu cầu nhà ở tỉnh Lào Cai.....	77
1. Nhu cầu chung.....	77
2. Nhu cầu và chỉ tiêu nhà ở.....	81

3. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở.....	88
4. Nhu cầu về nguồn vốn dành cho việc đầu tư xây dựng nhà ở.....	88
5. Nhu cầu về quỹ đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm	91
III. Nhu cầu về nhà ở của từng đơn vị hành chính.....	92
1. Thành phố Lào Cai.....	93
2. Huyện Bát Xát.....	95
3. Huyện Mường Khương.....	96
4. Huyện Si Ma Cai.....	98
5. Huyện Bắc Hà	100
6. Huyện Bảo Thắng	102
7. Huyện Bảo Yên.....	103
8. Huyện Sa Pa	105
9. Huyện Văn Bàn.....	107

PHẦN IV: ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH..... 93

I. Quan điểm phát triển nhà ở	110
II. Nguyên tắc phát triển nhà ở.....	110
III. Định hướng phát triển nhà ở.....	111
1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị.....	111
2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn.....	113
3. Phát triển nhà ở xã hội	115
4. Định hướng phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2030	116
IV. Nhiệm vụ và mục tiêu thực hiện.....	117
1. Nhiệm vụ.....	117
2. Mục tiêu cụ thể đến năm 2020.....	118
V. Giải pháp thực hiện.....	118
1. Hoàn thiện bộ máy quản lý	119
2. Giải pháp về đất ở	119
3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch	122
4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở	124
5. Giải pháp công nghệ	125
6. Giải pháp về nguồn vốn.....	126
7. Giải pháp về cơ chế chính sách.....	128
8. Giải pháp tuyên truyền, vận động.....	129
9. Giải pháp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.....	129

10. Giải pháp cho nhà ở vùng có nguy cơ ngập lụt, sạt lở cao	130
PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	132
I. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.....	132
1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai	132
2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố của tỉnh Lào Cai	133
II. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành	134
1. Sở Xây dựng	134
2. Sở Tài nguyên và Môi trường.....	135
3. Sở Kế hoạch và Đầu tư	136
4. Sở Tài chính	137
5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội	137
6. Sở Nội vụ	137
7. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn	138
8. Sở Giao thông - Vận tải	138
9. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lào Cai	138
10. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan	138
11. Các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở	138
PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	139
I. Kết luận	139
II. Kiến nghị.....	139
PHỤ LỤC	141

ĐẶT VẤN ĐỀ

I. Vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế

Nhà ở là tài sản lớn của mỗi hộ gia đình, cá nhân. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là nhu cầu chính đáng của mỗi hộ gia đình, cá nhân và là điều kiện cần thiết để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Giải quyết tốt vấn đề nhà ở là góp phần bảo đảm an sinh xã hội vì nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề quan trọng của các tầng lớp nhân dân, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng xã hội.

Nhà ở là một loại bất động sản quan trọng nên việc quản lý và phát triển nhà ở góp phần quan trọng trong điều hành và quản lý thị trường bất động sản. Phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước và gián tiếp tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động, góp phần thực hiện có kết quả chính sách kích cầu của Nhà nước. Có thể nói nhà ở là yếu tố quan trọng thể hiện trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia.

Nhà nước ta nhận thức rõ vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, từ đó khẳng định: Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế xã hội.

II. Sự cần thiết phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở

Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 nêu rõ: “Xây dựng và 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 trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện” và yêu cầu UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: “Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020; thực hiện bố trí vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo, các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”.

Tỉnh Lào Cai là một trong những địa phương thực hiện khá tốt các chính sách nhà ở cho các đối tượng là đồng bào dân tộc, người có công với cách mạng, người

nghèo và các đối tượng chính sách xã hội góp phần tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho một bộ phận dân cư, khuyến khích và huy động được nguồn lực của các thành phần trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Tuy nhiên, công tác quản lý, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Lào Cai vẫn còn một số nhược điểm như: chưa đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng từ đất đai, tài chính nên phát triển kinh tế còn hạn chế; vai trò kích cầu nền kinh tế kết hợp với chỉnh trang đô thị thông qua phát triển nhà ở chưa phát huy được tác dụng; công tác nghiên cứu, dự báo nhu cầu nhà ở chưa được chú trọng.

Vì vậy, để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển, chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội và từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân thì cần thiết phải xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030”.

III. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/04/2013 của Thủ tướng về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;
- Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người nghèo tại khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở;
- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011–2015;
- Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Chính phủ về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Công văn số 413/BXD-QLN ngày 20/3/2012 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn 2030;

- Quyết định 1636/QĐ-TTg ngày 22/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lào Cai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Niên giám thống kê tỉnh Lào Cai năm 2014;

- Số liệu điều tra, khảo sát và báo cáo tính đến 31/12/2015 của thành phố Lào Cai, các huyện và các Sở, Ban, Ngành có liên quan để phục vụ cho việc lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

IV. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu

1. Phạm vi nghiên cứu

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu và dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh. Trong đó đặc biệt quan tâm tới nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội: người nghèo ở nông thôn, gia đình chính sách, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh, người thu nhập thấp ở đô thị, ... trên phạm vi toàn tỉnh.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Điều tra, khảo sát đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng: 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, tri 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 trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp;

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà của tỉnh;

- Xác định quy mô và các mô hình dự án điểm 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.

PHẦN I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI

I. Đặc điểm, điều kiện tự nhiên

1. Vị trí địa lý

Lào Cai là một tỉnh miền núi nằm ở phía Bắc Việt Nam, diện tích tự nhiên 6.383,89 km². Vị trí nằm ở các điểm: Phía Bắc giáp tỉnh Vân Nam - Trung Quốc; phía Nam giáp tỉnh Yên Bái; phía Đông giáp tỉnh Hà Giang; phía Tây giáp tỉnh Lai Châu. Lào Cai có 203,5 km đường biên giới với tỉnh Vân Nam - Trung Quốc.

Tỉnh có vị trí địa lý quan trọng trên tuyến hành lang kinh tế Côn Minh (Trung Quốc) - Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, là “cửa ngõ”, “cầu nối” của Việt Nam, các nước ASEAN với thị trường Vân Nam và miền Tây Nam Trung Quốc. Với vị trí địa lý như vậy, tỉnh có vị trí đặc biệt quan trọng về quốc phòng, an ninh, kinh tế đối với Vùng biên giới phía Tây Bắc của Tổ quốc.

2. Đặc điểm địa hình, đất đai

2.1. Đặc điểm địa hình

Địa hình tỉnh Lào Cai đặc trưng là núi cao xen kẽ với đồi núi thấp, bị chia cắt lớn, với phần thung lũng dọc sông Hồng và các tuyến đường bộ, đường sắt chạy qua vùng trung tâm của tỉnh. Các huyện miền núi nằm bao quanh hành lang trung tâm này từ Đông - Bắc sang Tây - Nam, gồm nhiều dãy núi và thung lũng nhỏ biệt lập, nơi có các cộng đồng dân cư sinh sống. Địa hình tự nhiên của tỉnh có độ cao thay đổi từ 80 m đến 3.143 m so với mực nước biển tại đỉnh Phan Si Păng, đỉnh núi cao nhất Việt Nam. Địa hình vùng núi với các tác động tiểu khí hậu đã giúp tạo nên một môi trường thiên nhiên rất đa dạng với nhiều vùng sinh thái khác nhau (tiểu vùng)

Do chịu ảnh hưởng của những hoạt động kiến tạo nên địa hình của Lào Cai rất phức tạp. Cấu trúc địa hình núi cao là phổ biến và chiếm phần lớn diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Ngoài ra còn có dạng địa hình thung lũng, sông, suối, thềm bãi bồi, nón phóng vật, sườn tích, hang động Các-xtơ, mô sụt võng... phân bố rộng khắp trên địa bàn tỉnh với diện tích nhỏ hẹp.

2.2. Đất đai, tài nguyên thiên nhiên

Lào Cai Có 10 nhóm đất chính, được chia làm 30 loại đất. 10 nhóm đất chính là: đất phù sa, đất lầy, đất đen, đất đỏ vàng, đất mùn vàng đỏ, đất mùn alit trên núi, đất mùn thô trên núi, đất đỏ vàng bị biến đổi do trồng lúa, đất sỏi mùn mạnh trơ sỏi đá và đất dốc tụ.

Nước: hệ thống sông suối dày đặc được phân bố khá đều trên địa bàn tỉnh với 2 con sông lớn chảy qua là sông Hồng và sông Chảy bắt nguồn Trung Quốc và hàng nghìn sông, suối lớn nhỏ. Đây là điều kiện thuận lợi cho Lào Cai phát triển các công trình thủy điện vừa và nhỏ. Trên địa bàn tỉnh có bốn nguồn nước khoáng, nước nóng và nguồn nước siêu nhạt ở huyện Sa Pa, hiện chưa được khai thác, sử dụng.

Rừng: 348.327 ha, chiếm 53,3% tổng diện tích tự nhiên, trong đó có 267.100,4 ha rừng tự nhiên và 81.227,2 ha rừng trồng.

Khoáng sản: Lào Cai đã phát hiện được 150 mỏ và điểm mỏ với trên 30 loại khoáng sản, trong đó có một số mỏ chất lượng thuộc loại quy mô lớn nhất nước và khu vực như: mỏ apatit Cam Đường với trữ lượng 2,5 tỷ tấn, mỏ sắt Quý Xa trữ lượng 124 triệu tấn, mỏ đồng Sin Quyền trữ lượng 53 triệu tấn, mỏ Molipden Ô Quy Hồ trữ lượng 15,4 nghìn tấn.

3. Đặc điểm khí hậu

Lào Cai có chế độ khí hậu nhiệt đới gió mùa rõ rệt do bị chi phối bởi yếu tố địa hình phức tạp, phân tầng độ cao lớn nên có đan xen một số tiểu vùng á nhiệt đới, ôn đới rất thuận lợi cho phát triển nông, lâm nghiệp, thủy sản, đặc biệt là nhiều loại cây trồng, vật nuôi có giá trị kinh tế cao như cây ăn quả ôn đới, cây dược liệu, thảo quả, v.v.

Nhiệt độ trung bình hàng năm thường từ 22 – 24° C; cao nhất 36° C, thấp nhất 10° C (có nơi dưới 0° C như ở Sa Pa); độ ẩm trung bình năm trên 80%, cao nhất là 90% và thấp nhất 75%. Thường có sự chênh lệch giữa các vùng, vùng cao độ ẩm lớn hơn vùng thấp; lượng mưa trung bình năm trên 1.700 mm, năm cao nhất ở Sa Pa là 3.400 mm, năm thấp nhất ở thành phố Lào Cai 1.320 mm. Sương mù thường xuất hiện phổ biến trên toàn tỉnh, có nơi mật độ rất dày. Trong các đợt rét đậm thường xuất hiện sương muối, ở những vùng có độ cao trên 1.000m (Sa Pa, Bát Xát) nhiều năm có tuyết rơi.

4. Ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên đến việc phát triển nhà ở

Qua khảo sát, với điều kiện tự nhiên Lào Cai là tỉnh có tỷ lệ đồi núi chiếm tỷ lệ cao với độ cao thay đổi từ 80 m đến 3.143 m so với mực nước biển, địa hình bị chia cắt mạnh, hình thành các thung lũng nhỏ hẹp với độ dốc lớn. Trong đó, tại các điểm dân cư vùng núi cách xã trung tâm, vấn đề về việc đi lại và vận chuyển vật liệu xây dựng, công nhân gặp nhiều khó khăn, làm tăng chi phí xây dựng, đặc biệt những đối tượng đó chủ yếu là người dân tộc thiểu số, người nghèo lại càng khó khăn hơn trong việc nâng cấp và cải tạo nhà của những đối tượng này. Đối với đối

tượng ở khu vực thị trấn, thành phố, trung tâm huyện nhà ở khu vực này tốt hơn, tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố chiếm tỷ lệ cao, như thành phố Lào Cai tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố chiếm tỷ lệ trên 91%. Vì thế, ngoài những kết quả đạt được về công tác phát triển nhà, tỉnh Lào Cai cũng gặp nhiều khó khăn như các tỉnh vùng núi khác, về việc phát triển nhà cho các đối tượng vùng sâu vùng xa và sống rải rác.

II. Đặc điểm xã hội

1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Lào Cai có 9 đơn vị hành chính cấp huyện, thành phố, bao gồm:

- Thành phố Lào Cai: có 17 đơn vị hành chính bao gồm 12 phường (Bắc Cường, Bắc Lệnh, Bình Minh, Cốc Lếu, Duyên Hải, Kim Tân, Lào Cai, Nam Cường, Phố Mới, Pom Hán, Thống Nhất, Xuân Tăng) và 5 xã (Cam Đường, Đồng Tuyển, Hợp Thành, Tả Phời, Vạn Hoà);

- Huyện Sa Pa: có 17 xã (Bản Hồ, Bản Khoang, Bản Phùng, Hầu Thào, Lao Chải, Nậm Cang, Nậm Sài, Sa Pả, San Sả Hồ, Sử Pán, Suối Thầu, Tả Giàng Phình, Tả Phìn, Tả Van, Thanh Kim, Thanh Phú, Trung Chải) và 01 thị trấn (thị trấn Sa Pa);

- Huyện Bát Xát: có 01 thị trấn (thị trấn Bát Xát) và 22 xã (A Lù, A Mú Sung, Bản Qua, Bản Vược, Bản Xèo, Cốc Mỳ, Cốc San, Dền Sáng, Dền Thàng, Mường Hum, Mường Vi, Nậm Chạc, Nậm Pung, Ngải Thầu, Pa Cheo, Phìn Ngan, Quang Kim, Sàng Ma Sáo, Tòng Sành, Trịnh Tường, Trung Lèng Hồ, Y Tý);

- Huyện Mường Khương: có 1 thị trấn (thị trấn Mường Khương) và 15 xã (Bản Lầu, Bản Sen, Cao Sơn, Dìn Chín, La Pan Tẩn, Lùng Khẩu Nhìn, Lùng Vai, Nậm Chảy, Nậm Lư, Pha Long, Tả Gia Khâu, Tả Ngải Chồ, Tả Thàng, Thanh Bình, Tung Chung Phố);

- Huyện Si Ma Cai: có 13 xã (Bản Mế, Cán Cấu, Cán Hồ, Lử Thần, Lùng Sui, Mản Thần, Nàn Sán, Nàn Xín, Quan Thần Sán, Sán Chải, Si Ma Cai, Sín Chéng, Thào Chư Phìn);

- Huyện Bắc Hà: có 01 thị trấn (thị trấn Bắc Hà) và 20 xã (Bản Cái, Bản Già, Bản Liên, Bản Phố, Bảo Nhai, Cốc Lầu, Cốc Ly, Hoàng Thu Phố, Lầu Thí Ngài, Lùng Cái, Lùng Phình, Na Hối, Nậm Đét, Nậm Khánh, Nậm Lúc, Nậm Mòn, Tả Chải, Tả Củ Tỷ, Tả Van Chư, Thải Giàng Phố);

- Huyện Bảo Thắng: có 03 thị trấn (Phổ Lu, Nông trường Phong Hải, Tăng Loông) và 12 xã (Bản Cầm, Bản Phiệt, Gia Phú, Phổ Lu, Phong Niên, Phú Nhuận, Sơn Hà, Sơn Hải, Thái Niên, Trì Quang, Xuân Giao, Xuân Quang);

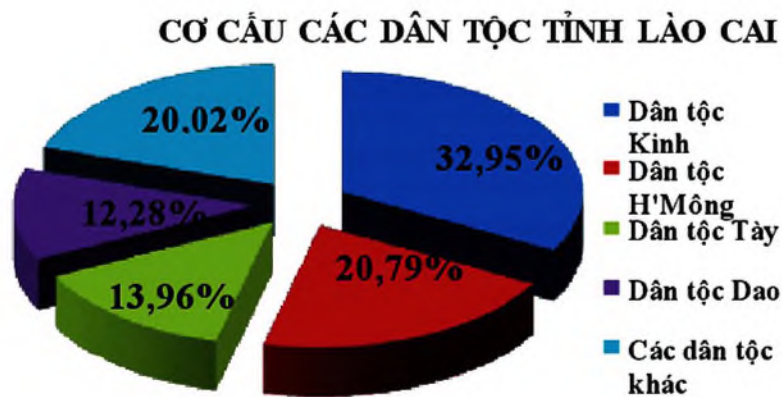
- Huyện Bảo Yên có 01 thị trấn (thị trấn Phố Ràng) và 17 xã (Bảo Hà, Cam Con, Điện Quan, Kim Sơn, Long Khánh, Long Phúc, Lương Sơn, Minh Tân, Nghĩa Đô, Tân Dương, Tân Tiến, Thượng Hà, Việt Tiến, Vĩnh Yên, Xuân Hòa, Xuân Thượng, Yên Sơn);

- Huyện Văn Bàn: có 01 thị trấn (thị trấn Khánh Yên) và 22 xã (Chiềng Ken, Dần Thàng, Dương Quý, Hòa Mạc, Khánh Yên Hạ, Khánh Yên Thượng, Khánh Yên Trung, Làng Giàng, Liêm Phú, Minh Lương, Nậm Chầy, Nậm Thượng, Thẩm Dương, Văn Sơn, Võ Lao).

2. Đặc điểm phân bố dân cư

Lào Cai là một trong những tỉnh có mật độ dân số thấp nhất cả nước và thấp hơn nhiều so với mật độ dân số trung bình của vùng Tây Bắc. Tuy vậy, dân số phân bố không đều, tập trung chủ yếu vào khu vực thành phố Lào Cai và các thị trấn của Huyện. Mật độ dân số theo niên giám thống kê 2014, thành phố Lào Cai (469 người/km²), huyện Bát Xát (71 người/km²), huyện Mường Khương (102 người/km²), huyện Si Ma Cai (148 người/km²), huyện Bắc Hà (87 người/km²) và huyện Bảo Thắng (156 người/km²), huyện Bảo Yên (98 người/km²), huyện Sa Pa (86 người/km²), huyện Văn Bàn (59 người/km²).

Hiện tại cộng đồng dân cư tỉnh Lào Cai có 25 dân tộc cùng chung sống, trong đó: dân tộc Kinh (chiếm 32,95%), tiếp đến là dân tộc H'Mông (20,79%), dân tộc Tày (13,96%), dân tộc Dao (12,28%) còn lại là các dân tộc khác Thái, Nùng, Phù La, Hà Nhì, Kháng ... (chiếm 20,02%)



3. Dân số - lao động và xu hướng phát triển

3.1. Dân số và xu hướng phát triển

Tính đến đầu năm 2015 tỉnh Lào Cai có 671.631 người. Trong đó dân số đô thị là 154.073 người chiếm 22,94%, dân số nông thôn là 517.557 người chiếm 77,06%.

Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên của tỉnh năm 2014 là 1,298%. Dự báo tỷ lệ tăng dân số tự nhiên trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới có xu hướng giảm dần dựa trên tác động của các chương trình dân số, tuy nhiên tỷ lệ tăng dân số cơ học lại tăng và chủ yếu tập trung tại khu vực thị trấn Sa Pa là nơi thu hút nhiều lao động đến làm việc, tỷ lệ tăng dân số cơ học trung bình của Sa Pa là 2%/năm;

3.2. Tình hình phát triển dân số lao động

Trong những năm vừa qua tỉnh tập trung vào những ngành nghề trọng điểm, có ưu thế của địa phương, như phát triển du lịch, khai thác quặng sắt, quặng đồng, quặng Apatit... Thực hiện đào tạo nghề cho lao động nông thôn gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới; nhân rộng các mô hình dạy nghề có hiệu quả. Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh Lào Cai, trong khoảng thời gian từ năm 2010-2014, tổng số lao động tăng từ 356.872 người đến 412.623 người, tốc độ tăng lao động đạt 104,8%/năm vào năm 2014. Trong đó, khu vực tăng lao động nhiều nhất là khu vực ngoài nhà nước và đặc biệt khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (tăng 272,06 % vào năm 2014).

3.3. Tình hình tách hộ trên địa bàn tỉnh

Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung, cùng đóng góp công sức để hoạt động kinh tế chung trong sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định là chủ thể khi tham gia quan hệ dân sự thuộc các lĩnh vực này. Tính đến đầu năm 2015, toàn tỉnh Lào Cai có 160.512 hộ gia đình, với quy mô là 4,5 người/hộ.

Lào Cai là một tỉnh miền núi nên người dân ở đây vẫn chủ yếu sống từ 3 thế hệ trên hộ. Tuy nhiên những năm gần đây quy mô hộ có xu hướng giảm dần do nhu cầu tách hộ người dân lớn, nhu cầu tách hộ tại khu vực đô thị cao hơn khu vực nông thôn.

III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển tỉnh Lào Cai

1. Điều kiện kinh tế

Với vị trí địa kinh tế, địa chính trị, vai trò là cầu nối quan trọng trên tuyến Hành lang kinh tế Côn Minh – Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, là cửa ngõ của Việt Nam và các nước ASEAN cùng với các điều kiện về giao thông, nguồn tài nguyên khoáng sản, tiềm năng du lịch... Lào Cai có điều kiện phát triển nền kinh tế nhanh, mạnh, bền vững, trở thành vùng kinh tế động lực của khu vực Tây Bắc Việt Nam và có tác động lan tỏa ra các vùng lân cận.

Tỉnh có cặp cửa khẩu Quốc tế Lào Cai – Hà Khẩu (đường sắt và đường bộ) với 3 điểm thông quan: Ga quốc tế Lào Cai, cầu đường bộ qua sông Nậm Thi, cầu đường bộ qua sông Hồng (là điểm nối giữa đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai (Việt Nam) với đường cao tốc Hà Khẩu - Côn Minh (Trung Quốc) là cầu nối quan trọng trên tuyến Hành lang kinh tế Côn Minh – Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng; Là cửa ngõ của Việt Nam và các nước ASEAN. Trung tâm của Hành lang Bắc Nam trong hợp tác các nước tiểu vùng sông Mê Kông mở rộng (GMS) với thị trường Tây Nam – Trung Quốc. Cửa khẩu quốc tế Lào Cai là cửa khẩu duy nhất ở phía Bắc Việt Nam nằm trong lòng một thành phố trực thuộc tỉnh, có đầy đủ hệ thống dịch vụ của đô thị loại III cũng như các dịch vụ thương mại vận tải, kho bãi, logistics, giám định hàng hóa, cảng ICD...

Lào Cai là vùng đầu nguồn đặc biệt xung yếu của sông Hồng, nguồn sinh thủy dồi dào và ổn định, cấp nước cho vùng châu thổ sông Hồng. Đây là điều kiện quan trọng để tỉnh phát triển kinh tế nông - lâm nghiệp - thủy sản, góp phần giúp cho kinh tế của tỉnh phát triển bền vững.

Tỉnh có nguồn tài nguyên du lịch phong phú, đa dạng, mang những nét đặc trưng độc đáo như: có đỉnh Phan xi păng cao nhất Đông Dương; một số nơi khí hậu quanh năm mát mẻ như Bắc Hà, Sa Pa; có bãi đá cổ huyền bí; có các di tích lịch sử được xếp hạng; có 25 dân tộc anh em cùng sinh sống với những nét văn hóa đặc trưng từ chữ viết, trang phục, kiểu dáng nhà ở, văn hóa ẩm thực, tâm linh... Tỉnh có vai trò là một trung tâm du lịch tiểu vùng miền núi tây Bắc và cũng là tỉnh biên giới cửa ngõ, tiếp giáp với tỉnh Vân Nam – một tỉnh du lịch đầy tiềm năng của Trung Quốc, đây là một trong những điều kiện thuận lợi để Lào Cai phát triển kinh tế du lịch. Từ những lợi thế về địa lý, tài nguyên du lịch đã giúp cho tỉnh phát triển nhiều loại hình du lịch như: Du lịch Văn hóa, du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch tham quan, du lịch thể thao, du lịch nghiên cứu khoa học. Với dự án cáp treo Fansipan được khánh thành ngày 02/02/2016, không chỉ rút ngắn thời gian di chuyển lên “nóc nhà Đông Dương” từ 2 ngày xuống còn 15 phút mà còn giúp nơi

đây ghi tên vào Guinness thế giới với 2 kỷ lục giúp Lào Cai và Fansipan trở thành tâm điểm du lịch dành cho tất cả mọi người trong và ngoài nước.

Được sự quan tâm, đầu tư của Đảng và nhà nước, sự đoàn kết, cố gắng nỗ lực vượt khó đi lên của Đảng bộ, chính quyền và nhân dân các dân tộc trên địa bàn đã góp phần làm thay đổi bộ mặt đô thị, cải thiện chất lượng đời sống nhân dân, nâng cao hiệu quả quá trình phát triển kinh tế xã hội. Trong những năm qua, kinh tế xã hội của tỉnh luôn phát triển nhanh và ổn định, năm sau cao hơn năm trước, tốc độ tăng trưởng kinh tế tăng cao, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực, hiệu quả và năng lực cạnh tranh sản phẩm từng bước được nâng lên. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh năm 2015 tăng 10,81% so với năm 2014. Mức tăng trưởng năm 2015 cao hơn mức tăng 10,12% của năm 2013 và mức tăng 10,7% năm 2014 qua đây cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế. Theo bảng xếp hạng chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh 2015 (PCI 2015), Lào Cai nằm trong nhóm có chất lượng điều hành rất tốt với số điểm 62,32, xếp thứ 5 về chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của 63 tỉnh, thành Việt Nam.

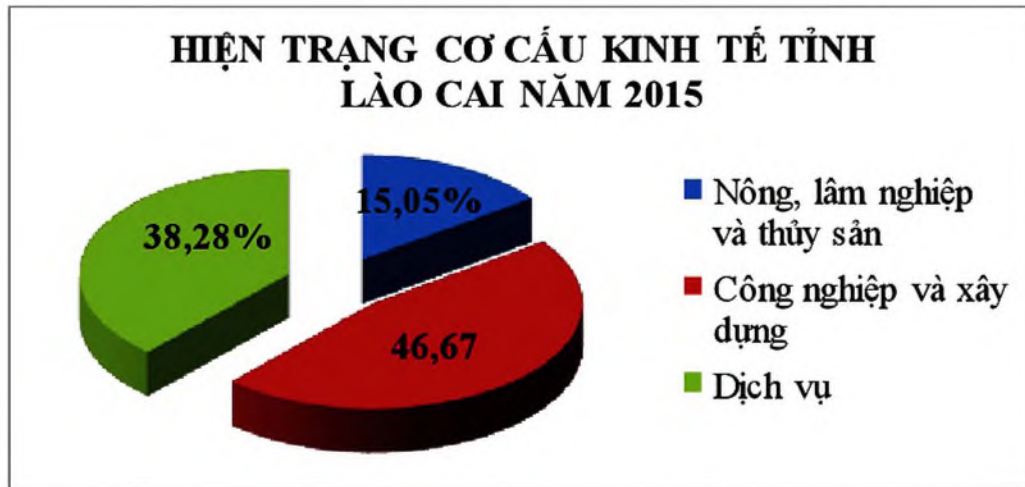
2. Cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế

Kinh tế tỉnh Lào Cai những năm gần đây phát triển ổn định và đạt được nhiều kết quả: Ngành công nghiệp phát triển tốt; Công tác quản lý về khoáng sản có hiệu quả; Tháo gỡ nhiều khó khăn cho doanh nghiệp, cho cơ sở; Gia tăng giá trị các ngành dịch vụ: Ngân hàng, tài chính, vận tải; Du lịch phát triển mạnh, tiêu biểu là việc khánh thành đưa dự án cáp treo vào hoạt động và phát triển thêm nhiều cơ sở lưu trú cao cấp...

- Cơ cấu kinh tế năm 2013: Nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 16,33%; công nghiệp và xây dựng chiếm 50,51%; dịch vụ chiếm 32,16%

- Cơ cấu kinh tế năm 2014: Nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 15,36%; công nghiệp và xây dựng chiếm 52,06%; dịch vụ chiếm 33,16%

- Số liệu thống kê kinh tế năm 2015 (Chi cục thống kê tỉnh Lào Cai): Nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 15,05%; công nghiệp và xây dựng chiếm 46,67%; dịch vụ chiếm 38,28%.



Như vậy có thể thấy, cơ cấu kinh tế ngành của Lào Cai đang có sự chuyển chuyển dịch sang công nghiệp – dịch vụ. Theo số liệu thống kê của Cục Thống kê tỉnh, những năm qua tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng đạt khá cao. Khu vực dịch vụ có tốc độ tăng trưởng nhanh, điều này cho thấy tiềm năng phát triển ngành Dịch vụ ở Lào Cai, đặc biệt là ngành du lịch của địa phương là rất lớn. Đây là tín hiệu khả quan đối với sự phát triển kinh tế của tỉnh trong thời gian tới.

PHẦN II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÀO CAI

I. Thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai

1. Thực trạng chung về nhà ở

1.1. Về diện tích

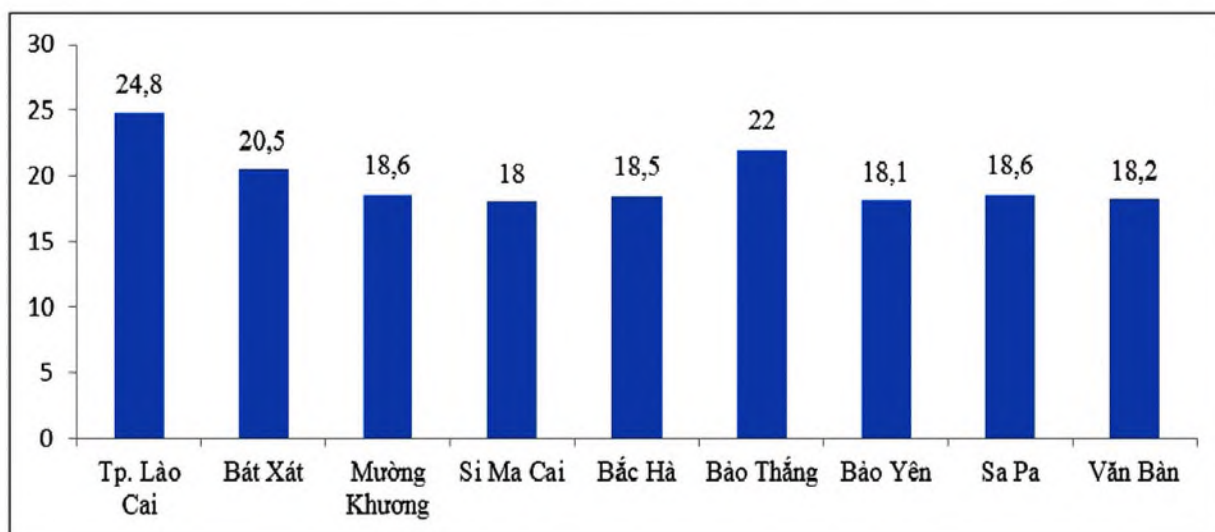
Theo số liệu báo cáo từ các huyện, thành phố tính đến 31/12/2015, tổng số nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh Lào Cai là 161.712 căn trong đó khu vực đô thị có 39.282 căn nhà, chiếm tỷ lệ 22,9%; khu vực nông thôn có 122.430 căn nhà chiếm tỷ lệ 77,1%.

Tổng diện tích nhà ở của toàn tỉnh là 13.172.315 m² sàn; diện tích sàn bình quân một căn đạt 83,93 m²; trong đó tại khu vực đô thị, diện tích sàn mỗi căn đạt 96,9 m²; khu vực nông thôn, diện tích sàn mỗi căn đạt 79,77 m²;

Diện tích bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 20,2 m²/người, khu vực đô thị là 24,7 m²/người, khu vực nông thôn là 18,9 m². Trong đó, thành phố Lào Cai có diện tích bình quân đầu người cao nhất với 24,8 m²/người, huyện Si Ma Cai là địa phương có diện tích bình quân đầu người thấp nhất với 18,0 m²/người;

Có thể thấy là diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Lào Cai vẫn còn thấp so với bình quân cả nước (20,6 m²/người). Tuy nhiên, đây là mức cao nếu như so sánh với mức bình quân của khu vực Tây Bắc (khoảng 17,5 m²/người). Cao hơn so với các tỉnh Tuyên Quang (19,1 m²/người), Điện Biên (15,6 m²/người) và Lai Châu (15,8 m²/người).

Diện tích nhà ở bình quân của các đơn vị hành chính tỉnh Lào Cai năm 2015 (ĐVT: m²/người)



1.2 Về chất lượng

Chất lượng nhà ở được thể hiện ở sự vững chắc, lâu bền của căn nhà (tuổi thọ của căn nhà) có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, lối sống theo kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/ bao che (theo độ bền chắc của 3 thành phần chính của căn nhà: vật liệu chính làm mái nhà, vật liệu chính làm tường, cột nhà).

Trong đó:

- Nhà kiên cố: là nhà có cả 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà bán kiên cố: là nhà có 2 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 1 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 3 thành phần trên không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

Theo kết quả tổng hợp số liệu báo cáo của các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Lào Cai, đến hết 31/12/2015 toàn tỉnh có tổng cộng 161.712 căn nhà, trong đó: 67.899 căn nhà ở kiên cố (chiếm tỷ lệ 42,0%); 68.563 căn nhà ở bán kiên cố (chiếm tỷ lệ 42,4%); 18.392 căn nhà ở thiếu kiên cố (chiếm tỷ lệ 11,4%) và 6.858 căn nhà ở đơn sơ (chiếm tỷ lệ 4,2%)

Theo số liệu thu thập được tại các địa phương cho thấy, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố tại hầu hết các huyện, thành phố đều ở mức khá (trên 80%). Tuy nhiên, tỷ lệ này có sự chênh lệch khá lớn giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ vẫn còn ở mức cao, đặc biệt là huyện Bảo Yên (chiếm tỷ lệ 32,2%).

BẢNG II.1 HIỆN TRẠNG NHÀ Ở CỦA TỈNH LÀO CAI TÍNH ĐẾN 31/12/2015

Stt	Đơn vị hành chính (***)	Tổng diện tích nhà ở (m ² sàn)	Dân số năm 2015 (Người)	DT bình quân (m ² /người)	Số căn	Chia theo chất lượng nhà (**)							
						Kiên cố		Bán kiên cố		Thiếu kiên cố		Đơn sơ	
						Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn	Diện tích (m ² sàn)	Số căn
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Tổng cộng toàn tỉnh	13.572.315	671.631	20,2	161.712	6.657.792	67.899	5.585.612	68.563	1.029.399	18.392	299.512	6.858
	Vùng đô thị	3.806.533	154.073	24,7	39.282	2.835.679	26.607	769.913	8.992	159.149	2.796	41.792	887
	Vùng nông thôn	9.765.782	517.557	18,9	122.430	3.822.113	41.292	4.815.699	59.571	870.250	15.596	257.720	5.971
1	Thành phố Lào Cai	2.709.176	109.096	24,8	26.513	2.226.397	20.006	346.309	3.869	103.458	1.894	33.012	744
	Khu vực đô thị	2.183.413	84.259	25,9	20.865	1.920.912	17.151	169.189	1.901	70.362	1.303	22.950	510
	Khu vực nông thôn	525.763	24.837	21,2	5.648	305.485	2.855	177.120	1.968	33.096	591	10.062	234
2	Huyện Bát Xát	1.555.467	75.815	20,5	18.038	857.300	8.896	597.942	7.102	69.300	1.265	30.925	775
	Khu vực đô thị	105.985	4.622	22,9	1.120	82.100	821	20.610	229	2.750	55	525	15
	Khu vực nông thôn	1.449.482	71.193	20,4	16.918	775.200	8.075	577.332	6.873	66.550	1.210	30.400	760
3	Huyện Mường Khương	1.078.833	58.118	18,6	14.003	251.948	2.792	650.947	8.155	174.456	3.016	1.482	40
	Khu vực đô thị	179.138	8.179	21,9	2.062	80.445	865	94.945	1.117	2.950	59	798	21
	Khu vực nông thôn	899.695	49.939	18,0	11.941	171.503	1.927	556.002	7.038	171.506	2.957	684	19
4	Huyện Si Ma Cai	633.072	35.169	18,0	8.112	253.130	2.978	366.852	4.827	10.166	221	2.924	86
	Khu vực đô thị	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Khu vực nông thôn	633.072	35.169	18,0	8.112	253.130	2.978	366.852	4.827	10.166	221	2.924	86
5	Huyện Bắc Hà	1.128.075	60.987	18,5	14.049	311.057	3.506	702.906	8.481	110.712	1.977	3.400	85

	Khu vực đô thị	145.168	5.827	24,9	1.472	86.700	850	58.468	622	0	0	0	0
	Khu vực nông thôn	982.907	55.160	17,8	12.577	224.357	2.656	644.438	7.859	110.712	1.977	3.400	85
6	Huyện Bảo Thắng	2.354.247	107.224	22,0	27.973	1.276.182	13.860	939.852	11.716	109.342	1.792	28.871	605
	Khu vực đô thị	605.825	24.989	24,2	7.174	241.239	2.487	296.476	3.572	56.482	911	11.628	204
i	Khu vực nông thôn	1.748.422	82.235	21,3	20.799	1.034.943	11.373	643.376	8.144	52.860	881	17.243	401
7	Huyện Bảo Yên	1.480.047	81.578	18,1	19.301	471.620	5.044	662.950	8.039	237.525	3.969	107.952	2.249
	Khu vực đô thị	225.575	9.293	24,3	2.358	176.600	1.766	42.210	469	6.765	123	0	0
	Khu vực nông thôn	1.254.472	72.285	17,4	16.943	295.020	3.278	620.740	7.570	230.760	3.846	107.952	2.249
8	Huyện Sa Pa	1.092.265	58.838	18,6	13.959	575.623	6.119	418.977	5.418	58.780	1.311	38.885	1.111
	Khu vực đô thị	223.728	10.305	21,7	2.534	174.248	1.894	47.760	597	1.720	43	0	0
	Khu vực nông thôn	868.537	48.532	17,9	11.425	401.375	4.225	371.217	4.821	57.060	1.268	38.885	1.111
9	Huyện Văn Bàn	1.541.133	84.805	18,2	19.764	434.535	4.698	898.877	10.956	155.660	2.947	52.061	1.163
	Khu vực đô thị	137.701	6.598	20,9	1.697	73.435	773	40.255	485	18.120	302	5.891	137
	Khu vực nông thôn	1.403.432	78.207	17,9	18.067	361.100	3.925	858.622	10.471	137.540	2.645	46.170	1.026

2. Thực trạng về kiến trúc – quy hoạch nhà ở

2.1 Kiến trúc

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Là một tỉnh có nhiều lợi thế, tiềm lực phát triển mạnh, hệ thống hạ tầng của Lào Cai đang từng bước thay đổi nhanh chóng theo hướng hiện đại. Tại các thị trấn, hệ thống đường giao thông hiện đều được trải nhựa, nâng cấp thường xuyên; hệ thống chiếu sáng đô thị được trang bị ở hầu hết các tuyến phố chính; nhà ở của người dân được đầu tư xây dựng kiên cố, kiến trúc hiện đại kết hợp với những công trình cũ tạo nên cảnh quan hài hòa, có tính thẩm mỹ tạo điểm nhấn cho bộ mặt đô thị và nông thôn. Kiến trúc nhà ở đô thị của tỉnh Lào Cai có một số đặc điểm chính như sau:

- Nhà ở riêng lẻ: Là một tỉnh có tới 25 dân tộc cùng sinh sống, do đó kiến trúc nhà ở của tỉnh Lào Cai rất đa dạng, mang nhiều bản sắc riêng của mỗi dân tộc thành phần mà trong đó nổi bật là nhà ở của người Kinh, người H'Mông, người Tày và người Dao. Các dạng kiến trúc phổ biến:

+ Nhà ở của người Kinh: Dạng nhà ngang có 3 hoặc 5 gian, được xây dựng trên một mảnh đất rộng, có sân vườn hoặc chuồng trại để chăn nuôi. Tuy nhiên cùng với sự phát triển thì mô hình nhà ở truyền thống này dần được thay thế bằng các mô hình nhà ở hiện đại hơn mà cụ thể là nhà ống hay biệt thự với diện tích nhỏ và mật độ xây dựng cao. Loại hình nhà ở này chiếm đại đa số tại các đô thị của tỉnh Lào Cai. Kết cấu nhà ở thường bằng bê tông cốt thép, các mặt đứng thường không có sự đồng nhất và chịu ảnh hưởng bởi nhiều kiến trúc khác nhau.

+ Nhà ở của người H'Mông: Nhà ba gian lợp ván gỗ phơi mu. Bộ khung nhà là kèo 3 cột ngang. Cột nhà đều được kê lên phiến đá tròn hoặc vuông. Vách nhà được lợp bằng gỗ xẻ, có 3 cửa ra vào: cửa chính ở gian giữa, 2 cửa phụ ở 2 đầu nhà. Cửa chính nhà luôn được đóng kín, chỉ mở khi có việc lớn như đám cưới, đám tang, dịp lễ tết... Trong nhà có không gian thờ, sà n gác lương thực dự trữ, nơi ngủ, bếp và nơi tiếp khách. Bên cạnh đó, tại các khu vực núi cao như huyện Bắc Hà vẫn giữ được mẫu nhà ở trình tường độc đáo. Nhà có 3-4 mặt được đắp bằng đất dày 40-50 cm cùng với khung gỗ để giữ ổn định. Trước đây, nhà thường lợp bằng cỏ gianh hoặc rơm rạ, ngói âm dương. Hiện nay, nhiều nhà lợp bằng fibrô - xi măng hoặc tôn.

+ Nhà ở của người Tày: Với người Tày thì kiến trúc nhà ở đặc trưng là nhà sàn, thường có chiều cao từ 7 - 8 m, nếu là nhà 3 gian thì phải có 4 vì cột, mỗi vì có từ 5 - 7 hoặc 9 cột, cột được đẽo, xẻ từ các loại cây gỗ to, chắc như nghiến, lim, táu...

Chiều sâu nhà trung bình từ 5 - 9 hàng cột, mỗi hàng cột cách nhau 2,5 - 3m. Phần dưới sàn là một hệ thống xà ngang được ken dày xỏ qua các lỗ đục của những hàng cột xung quanh, mỗi xà cách nhau khoảng 20cm tạo thành một thể liên kết vững chãi. Bên ngoài vách ngăn của ngôi nhà còn tạo một hành lang chạy dọc theo sàn nhà. Nghệ thuật trang trí trong nhà sàn cũng mang tính đặc trưng của người Tày.

+ Nhà ở của người Dao: Cũng giống như các dân tộc H'Mông, Tày, người Dao thường sinh sống tập trung thành các bản làng. Tuy nhiên về kiến trúc nhà ở thì người Dao lại có sự phong phú hơn với 3 loại chính: nhà đất, nhà sàn và nhà nửa sàn - nửa đất. Mỗi loại nhà đều mang những đặc điểm riêng có của mình để làm phong phú thêm kho tàng văn hóa kiến trúc của họ. Tuy nhiên, dù với loại nhà nào thì nguyên liệu làm nhà thường kiếm được ngay tại chỗ như: gỗ, các loại tre, dây rừng, lá gồi, cỏ tranh...

+ Nhìn chung: kiến trúc nhà ở của tỉnh Lào Cai khá đa dạng về quy mô cũng như hình thức. Nhà ở luôn được cải tạo nâng cấp cả về hình thức lẫn chất lượng đã dần làm thay đổi bộ mặt của đô thị và nông thôn. Tuy nhiên, do ít được quản lý về kiến trúc nên có thể thấy rằng tại một số đô thị (kể cả đô thị lớn như thành phố Lào Cai), kiến trúc nhà ở vẫn còn đơn điệu, chưa tạo được điểm nhấn đặc trưng và đặc thù riêng. Còn tại khu vực nông thôn, các dạng kiến trúc truyền thống đang dần bị mai một, mất đi những nét truyền thống trong kiến trúc cảnh quan. Do đó cần có các chiến lược về quy hoạch, tổ chức không gian cụ thể và chi tiết nhằm phát huy giá trị kinh tế và bảo tồn giá trị cảnh quan của khu vực Tây Bắc.

- Nhà ở chung cư: Giống như nhiều địa phương khác, mô hình nhà ở chung cư vẫn còn là khá mới mẻ đối với dân cư tỉnh Lào Cai. Do các đô thị của tỉnh vẫn đang trên đà phát triển, chưa gặp nhiều áp lực về đất đai hay mật độ dân số, phần khác do tâm lý của người dân vẫn chưa thích nghi được với lối sống, cách thức sở hữu đối với nhà ở chung cư.

Nhà ở chung cư hiện chỉ mới xuất hiện tại thành phố Lào Cai, tuy nhiên số lượng còn khá hạn chế. Hiện mới chỉ có 1 dự án nhà ở chung cư được hoàn thành và đưa vào sử dụng là khu chung cư Lâm Viên nằm trên trục đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường. Nhà ở được xây dựng đồng bộ hạ tầng với lối kiến trúc hiện đại, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực và về cơ bản đáp ứng được cho nhu cầu của người dân.

Bên cạnh đó, tại thành phố Lào Cai vẫn còn tồn tại một số khu nhà ở chung cư cũ như khu tập thể cho cán bộ, công nhân của Công ty Apatit Lào Cai nằm tại phường Pom Hán. Nhà ở có kết cấu cũng như kiến trúc cũ kỹ, lạc hậu, không còn

phù hợp với giai đoạn phát triển hiện nay và cần thiết phải được cải tạo, xây dựng lại với mục đích chỉnh trang đô thị.

2.2 Quy hoạch

- *Quy hoạch đô thị*: Công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch có vai trò rất quan trọng, đây là vấn đề vừa mang tính chiến lược nhưng phải đi trước một bước làm cơ sở cho đầu tư xây dựng các công trình, chỉnh trang và phát triển đô thị... Đồng thời là một trong những giải pháp chủ yếu để quản lý xây dựng đô thị phát triển theo hướng văn minh, hiện đại, góp phần làm tăng trưởng kinh tế, nâng cao đời sống nhân dân, đảm bảo an ninh xã hội. Các đồ án quy hoạch được duyệt là căn cứ pháp lý để cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Xác định rõ tầm quan trọng này nên trong những năm qua công tác này được tỉnh rất quan tâm chỉ đạo, hàng năm Sở Xây dựng đã chủ động phối hợp với UBND các huyện, thành phố tập trung rà soát đề xuất với UBND tỉnh hàng trăm đồ án quy hoạch, tham mưu cho tỉnh kiến nghị với Bộ Xây dựng xem xét điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Sa Pa, tiến hành lập quy hoạch chung các đô thị thuộc huyện Bảo Thắng, Bảo Yên hay Văn Bàn. Đây là cơ sở quan trọng để lập kế hoạch, triển khai lập các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị, các khu du lịch, nghỉ dưỡng tạo động lực phát triển kinh tế xã hội và phát triển hệ thống đô thị trên địa bàn toàn tỉnh.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, sự phát triển của các đô thị cũng đã bộc lộ những hạn chế như: chưa đáp ứng ngang tầm yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện nay chưa đáp ứng được yêu cầu, công tác quy hoạch chưa thật sự đi trước một bước. Việc lập và quản lý quy hoạch mới chỉ chú trọng vào các khu đô thị mới, các dự án kinh doanh hạ tầng và chủ yếu do các doanh nghiệp thực hiện. Công tác triển khai lập các đồ án quy hoạch trên địa bàn do các đơn vị tư vấn thực hiện còn chậm, đặc biệt là các đồ án quy hoạch phân khu tại Sa Pa, điều chỉnh quy hoạch chung điều chỉnh, mở rộng tại huyện Bảo Thắng...

- *Quy hoạch Nông thôn mới*: Sở Xây dựng phối hợp với các Sở ngành liên quan và UBND cấp huyện đã tiến hành kiểm tra, rà soát hồ sơ đồ án quy hoạch nông thôn mới theo chỉ đạo của UBND tỉnh. Qua quá trình đánh giá thấy rằng chất lượng quy hoạch chung các xã chưa cao, nhiều xã chưa có quy hoạch chi tiết chung tâm xã, do vậy kết quả đánh giá và công nhận xã đạt tiêu chí nông thôn mới gặp nhiều khó khăn. Đến nay có 20/144 xã hoàn thành quy hoạch chi tiết trung tâm xã (gồm: Các xã Ý Tý, Bản Vược, Quang Kim, Cốc San - Huyện Bát Xát; xã Nậm Cang, Tả Van, Trung Chải, Tả Phìn, Thanh Phú - Huyện Sa Pa; xã Bản Lầu, huyện Mường Khương; xã Tả Chải - Huyện Bắc Hà; xã Văn Sơn, - Huyện Văn Bàn và xã

Vạn hòa, xã Hợp thành, xã Tả phời, xã Đồng tuyền, xã Cam Đường - thành phố Lào Cai).

3. Thực trạng về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

3.1 Hệ thống giao thông

Những năm gần đây, được sự quan tâm hỗ trợ của Đảng, Nhà nước, mạng lưới giao thông trên địa bàn tỉnh Lào Cai không ngừng được tăng cường đầu tư nâng cấp bằng nhiều nguồn vốn như: vốn các chương trình mục tiêu Quốc gia, vốn vay, vốn ngân sách... đáp ứng được phần lớn nhu cầu vận chuyển hàng hóa và đi lại của người dân.

Với 203 km đường biên giới với tỉnh Vân Nam - Trung Quốc, Lào Cai là một trong những đầu mối giao thông quan trọng của cả nước nối liền với nước bạn Trung Hoa. Là một tỉnh miền núi nên địa hình Lào Cai phức tạp, nhiều đồi núi cao, chia cắt mạnh, rất khó khăn cho việc phát triển giao thông. Nhưng bằng sự nỗ lực hết mình trong hơn 10 năm qua kể từ khi tái lập tỉnh, ngành giao thông vận tải Lào Cai đã xây dựng được một hệ thống giao thông thông suốt 4 mùa, phục vụ đắc lực cho phát triển kinh tế - xã hội, đảm nhiệm được vai trò cầu nối của cả nước với vùng Tây Nam - Trung Quốc rộng lớn. Lào Cai là một trong số ít tỉnh miền núi có mạng lưới giao thông vận tải đa dạng, bao gồm: đường bộ, đường sắt, đường sông.

- Giao thông: Hệ thống giao thông đi và đến Lào Cai rất thuận lợi: Nơi đây hội đủ các loại hình giao thông.

+ Đường bộ: Có 5 tuyến quốc lộ chạy qua địa bàn tỉnh (4, 4D, 4E, 279, 70) với tổng chiều dài 451km; 10 tuyến đường tỉnh lộ với chiều dài gần 500km và gần 4.500 km đường liên xã, liên thôn. Đặc biệt tuyến đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai dài 264km đang được khẩn trương thi công sẽ rút ngắn thời gian đi lại giữa Hà Nội – Lào Cai xuống còn hơn 3 giờ. Tuyến đường này được nối với đường cao tốc Côn Minh – Hà Khẩu (Trung Quốc) qua cầu Kim Thành tạo mạch nối thông suốt tuyến hành lang kinh tế Côn Minh – Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng.

+ Đường sắt: Có tuyến đường sắt liên vận quốc tế Hải Phòng – Hà Nội – Lào Cai (Việt Nam) – Hà Khẩu – Côn Minh (Trung Quốc): vận tải hàng hóa, hành khách trong nước và quốc tế. Hiện nay, tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai đang được nâng cấp sửa chữa nhằm đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa và nhu cầu đi lại của khách du lịch ngày càng cao.

+ Đường sông: Có 2 tuyến sông Hồng và sông Chảy chạy dọc giữa tỉnh, tạo thành một hệ thống giao thông đường thủy liên hoàn.

+ Đường hàng không: Trong tương lai gần Lào Cai sẽ có Cảng hàng không tại xã Cam Cạn, huyện Bảo Yên theo Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết cảng hàng không Lào Cai giai đoạn đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 (Quyết định số 455/QĐ-BGTVT ngày 04/02/2016 của Bộ Giao thông Vận tải).

Trong lĩnh vực giao thông đối ngoại, ngành giao thông vận tải Lào Cai đã có quan hệ chặt chẽ với ngành giao thông Vân Nam - Trung Quốc. Những năm qua, hai bên thường xuyên trao đổi các vấn đề liên quan đến giao thông giữa hai nước như: xây dựng các cầu qua sông biên giới hai nước, thực hiện tốt Hiệp định vận tải đã ký kết...

3.2 Hạ tầng điện - nước:

- Điện: Điện lưới quốc gia được cấp đến 100% các xã, phường, thị trấn.

- Nguồn điện cung cấp cho tỉnh Lào Cai hiện nay gồm 03 nguồn:

+ Nguồn điện 110 KV mua của Trung Quốc qua đường dây 110 kV Hà Khẩu - Lào Cai năm 2014 mua qua đường dây này 143 triệu Kwh.

+ Nguồn phát của các nhà máy thủy điện nhỏ trên địa bàn tỉnh Lào Cai vào lưới điện khu vực Lào Cai. Năm 2014 đã phát được sản lượng điện hơn 1 tỷ kwh.

+ Nguồn từ hệ thống điện quốc gia lấy từ trạm 220 kV Lào Cai, trạm 220kV Bảo Thắng trong trường hợp nguồn thủy điện tại địa phương và nguồn điện từ Trung Quốc không đủ.

Hiện nay Công ty Điện lực Lào Cai đang quản lý:

+ 1970 km đường dây Trung thế

+ 2794 km đường dây Hạ thế.

+ 5 trạm biến áp trung gian.

+ 1009 trạm biến áp phân phối.

- Nước: Hệ thống nước sạch được cấp đến tất cả các huyện, thành phố, đảm bảo cung cấp đủ cho sinh hoạt và hoạt động sản xuất kinh doanh.

3.3 Hạ tầng Viễn thông, Công nghệ thông tin:

Hạ tầng viễn thông phát triển mạnh, ngày càng hiện đại, 100% trung tâm các xã được phủ sóng di động. Mạng truyền dẫn cáp quang được đầu tư đến tất cả 9/9 trung tâm huyện, thành phố; 100% các doanh nghiệp triển khai cung cấp dịch vụ viễn thông chất lượng cao bằng công nghệ hiện đại; phát triển điện thoại và internet tại tỉnh Lào Cai khá là cao, năm 2014 thuê bao điện thoại đạt 561,9 (năm 2013 là

422,1 nghìn thuê bao), thuê bao internet đạt 58,3 nghìn thuê bao (năm 2013 là 36,3 nghìn thuê bao). Hạ tầng CNTT đang được xây dựng hiện đại, đồng bộ với nhiều ứng dụng thiết thực.

3.4 Hạ tầng cơ sở Giáo dục và đào tạo:

Theo số liệu thống kê trên địa bàn tỉnh, ta có 205 trường mầm non, trong đó có 195 trường công lập, 11 đối tượng ngoài công lập, tổng số lớp là 2.845 lớp học, 4.190 giáo viên mầm non; 463 trường học phổ thông với 6.004 lớp học và, trong đó, 238 trường tiểu học, 9 trường phổ thông cơ sở, 184 trường trung học cơ sở, 27 trường trung học phổ thông, 5 trường trung học cơ sở và phổ thông; 1 trường trung cấp chuyên nghiệp với 22 giáo viên; 3 trường cao đẳng với 278 giáo viên.

3.5 Y tế:

100% số xã, phường, thị trấn có Trạm xá và cán bộ y tế. Có 4 bệnh viện tuyến tỉnh, 8 bệnh viện tuyến huyện với tổng số 2.910 giường bệnh và 36 phòng khám đa khoa khu vực. Số cán bộ ngành y là 3.077 cán bộ và ngành dược là 668 cán bộ.

II. Thực trạng nhà ở của các đối tượng chính sách

1. Nhà ở đối tượng là người có công với cách mạng

Theo số liệu rà soát của UBND các huyện và thành phố thì tính đến hết 31/12/2015 trên địa bàn tỉnh Lào Cai, tổng số hộ có công và thân nhân thuộc diện rà soát toàn tỉnh là 9.789 hộ, bao gồm các đối tượng: Liệt sĩ và thân nhân liệt sĩ, Bà mẹ Việt Nam Anh hùng, thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học, người có công giúp đỡ cách mạng, cựu thanh niên xung phong.

Ngày 21/7/2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã phê duyệt Quyết định số 2016/QĐ-UBND về việc Phê duyệt Đề án “Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ”. Theo Đề án có 3.310 hộ có nhu cầu về nhà ở (xây mới là 1.448 hộ; nâng cấp, sửa chữa là 1.862 hộ) với tổng kinh phí thực hiện là 110.188,2 triệu đồng (xây mới: 72.400 triệu đồng; nâng cấp, sửa chữa: 38.240 triệu đồng; còn lại 548,2 triệu đồng là chi phí quản lý thực hiện Đề án). Trong đó, nguồn Ngân sách Trung ương hỗ trợ 95.160 triệu đồng; ngân sách địa phương hỗ trợ 15.028,2 triệu đồng.

Tính đến tháng 10 năm 2016, tổng số lượng hộ Người có công với cách mạng đã được hỗ trợ là 133 hộ (phá dỡ để xây mới nhà ở), kinh phí thực hiện là 6.700 triệu đồng từ ngân sách Trung ương bổ sung cho ngân sách tỉnh và Quỹ Đền ơn đáp nghĩa các cấp. (Nguồn: Số liệu của Sở Tài chính cung cấp)

2. Nhà ở đối tượng là hộ nghèo

Trong báo cáo số 225/BC-SLĐTBXH ngày 02/12/2014 của Sở Lao động-TB&XH, về việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở theo Quyết định số 167/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ làm nhà ở cho hộ nghèo, đến hết năm 2011 đã thực hiện xoá 6.668 nhà tạm, đạt 100% số hộ thực tế phải hỗ trợ toàn chương trình.

Theo số liệu tổng hợp từ báo cáo của các địa phương trên địa bàn tỉnh, tính đến thời điểm 31/12/2015, toàn tỉnh có 16.682 hộ nghèo và cận nghèo. Còn theo Quyết định số 516/QĐ –UBND tỉnh Lào Cai ngày 01/3/2016, về “Phê duyệt đề án hỗ trợ người nghèo về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định 33/2015/TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ” thì số đối tượng được hỗ trợ 3.326 hộ. Trong đó:

- Số hộ nghèo có nhu cầu đăng ký vay vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở mới là 2.166 hộ;

- Hộ nghèo có nhu cầu đăng ký vay vốn hỗ trợ sửa chữa nhà ở là 1.160 hộ.

Phấn đấu đến năm 2020, hoàn thành đề án hỗ trợ nhà ở cho người nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015 đã được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 516/QĐ-UBND tỉnh Lào Cai.

Qua khảo sát thực trạng cho thấy các hộ nghèo của tỉnh chủ yếu sống ở khu vực nông thôn, các vùng sâu, vùng xa, đặc biệt khó khăn trên địa bàn toàn tỉnh nên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn rất thấp kém vì chưa được đầu tư, điều kiện đảm bảo vệ sinh môi trường chưa được quan tâm đúng mức. Đặc biệt là đồng bào nghèo dân tộc sinh sống trên các núi cao, địa hình phức tạp, giao thông đi lại khó khăn, phong tục tập quán còn lạc hậu, như tại hai huyện Si Ma Cai và Bát Xát. Nhà ở của các đối tượng là hộ nghèo nơi đây phổ biến là nhà tạm, dột nát được làm từ những vật liệu tạm bợ, có nguy cơ đổ sập rất cao. Vì thế, tỉnh cùng các cấp chính quyền cần tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo hỗ trợ phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng này trong thời gian tới.

3. Nhà ở người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Tính đến hết ngày 31/12/2015, trên địa bàn tỉnh hiện có 4.291 hộ có nhu cầu về nhà ở. Qua đó có thể thấy rằng nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng là người thu nhập thấp khu vực đô thị tỉnh Lào Cai là lớn, chủ yếu tập trung ở thành Phố Lào Cai.

Lào Cai là tỉnh miền núi phía Bắc đầu tiên xây nhà chung cư cho người thu nhập thấp có nhà ở, giúp họ ổn định cuộc sống, góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Sự thành công của dự án nhà ở chung cư cho người thu nhập thấp giai đoạn 1 và 2 (xây dựng hoàn chỉnh 4 block nhà A,B,C,D, các hạng mục hạ tầng phụ trợ như sân

đường hàng rào) Khu chung cư Lâm Viên hiện đại, khang trang đầu tiên ở tỉnh Lào Cai, điểm nhấn của khu đô thị mới Lào Cai- Cam Đường. Quy mô xây dựng hai block nhà A và nhà B, mỗi Block nhà bao gồm 72 căn hộ, nhà A có sáu loại căn hộ diện tích khác nhau, nhà B có 4 loại căn hộ diện tích khác nhau. Diện tích xây dựng: Nhà A (6 tầng) khoảng 4.550 m², nhà B (6 tầng) khoảng 4120 m², trong đó diện tích sử dụng nhà A là 3.675m², nhà B là 3.303 m². 02 Block nhà C và nhà D được thiết kế giống nhau, mỗi Block nhà gồm 72 căn hộ được xây dựng khép kín và có 6 loại căn hộ có diện tích khác nhau. Mỗi Block cao 06 tầng, tổng diện tích sàn 5.312 m², mỗi tầng có 12 căn hộ (diện tích mỗi căn hộ từ 55,4m² đến 65,0m²), mỗi căn hộ gồm 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, khu vệ sinh khép kín, khu bếp và khu sân phơi. Dự án đã giải quyết được một phần nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, viên chức, công chức, lực lượng vũ trang, người lao động ... khi chuyển trụ sở về khu đô thị mới.

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của tỉnh Lào Cai, tỉnh đã quan tâm và dành những quỹ đất ở khu vực đô thị, thực hiện dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị có nhu cầu cần thuê, mua. Đặc biệt, Quyết định 1078/QĐ-UBNN ngày 14/4/2016, tỉnh đã phê duyệt danh mục dự án Nhà ở dành cho người thu nhập thấp phường Kim Tân, thành phố Lào Cai thời gian thực hiện 2016-2019. Xây dựng 02 khối nhà 17 tầng, cao 65m, với tổng số 420 căn hộ, diện tích mỗi căn từ 42 – 76m². khi dự án đi vào hoạt động sẽ góp phần giải quyết số lượng lớn người thu nhập thấp có nhu cầu về nhà ở. Đặc biệt ở thành phố Lào Cai, nơi tập trung nhiều người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, có nhu cầu lớn là cán bộ viên chức, công chức trẻ, từ các tỉnh khác lên công tác làm việc và định cư. Đó là những đối tượng chưa có nhà ở, vẫn phải đi thuê ngoài, với thu nhập như hiện tại thì đối tượng này rất cần được hỗ trợ về nhà ở.

4. Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức, giáo viên, y tế

Tính đến hết ngày 31/12/2015, số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh Lào Cai có khoảng 27.000 người. Qua khảo sát, phần lớn nhóm đối tượng này đã có chỗ ở ổn định tại địa phương, chất lượng nhà ở đều ở mức kiên cố và bán kiên cố. Theo kết quả tổng hợp số liệu từ các báo cáo, trên địa bàn toàn tỉnh còn 4.734 đối tượng gặp khó khăn về nhà ở, chủ yếu là các cán bộ, công chức, viên chức trẻ tuổi mới tạo lập gia đình, có nhu cầu ở riêng hoặc các cá nhân trẻ, độc thân di chuyển từ địa phương khác đến Lào Cai làm việc. Các đối tượng này do thời gian công tác còn ngắn, thu nhập hạn hẹp, chưa tích lũy đủ để mua hoặc gặp khó khăn khi thuê nhà ở theo giá thị trường. Vì vậy, họ cần sự hỗ trợ của Nhà nước để ổn định chỗ ở.

Căn cứ báo cáo ngày 13/4/2016 của Sở Y tế về hiện trạng và nhu cầu nhà ở công vụ, trong tổng số 1.324 đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức của Sở Y tế (gồm cả đơn vị trực thuộc tuyến tỉnh) có 200 đối tượng có nhu cầu về nhà ở.

Theo kết quả tổng hợp số liệu của Sở Xây dựng về nhu cầu nhà ở công vụ giáo viên giai đoạn 2016-2020, tổng số giáo viên hiện có trên địa bàn tỉnh là 9.924 người, số giáo viên có nhu cầu nhà ở công vụ là 4.534 người.

5. Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang

Theo số liệu cung cấp về hiện trạng (31/12/2015) và nhu cầu ở của Công an tỉnh Lào Cai, hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 2.815 cán bộ, trong đó có 1.971 cán bộ có nhu cầu về nhà ở (khoảng 70% tổng số cán bộ có nhu cầu về nhà ở). Theo pháp luật nhà ở hiện hành, nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng này được giải quyết như sau:

- Giải quyết bằng nhà ở công vụ (đối với những cán bộ đủ tiêu chuẩn ở nhà công vụ).
- Giải quyết bằng nhà ở xã hội do bộ công an đầu tư xây dựng.
- Giải quyết bằng nhà ở xã hội thông thường trên thị trường.

Đây là đối tượng quan trọng, tỉnh cần đặc biệt quan tâm đến nhà ở của nhóm đối tượng này để đảm bảo ổn định an ninh kinh tế, chính trị, đời sống của nhân dân tỉnh Lào Cai.

6. Nhà ở học sinh, sinh viên

6.1 Nhà ở học sinh

Lào Cai là một tỉnh miền núi có nhiều đồng bào dân tộc sinh sống, điều kiện địa hình phức tạp, đường xá đi lại khó khăn. Hiện nay, chín đơn vị hành chính của tỉnh đều có trường Phổ thông Dân tộc nội trú, qua khảo sát tạm thời đã đáp ứng được nhu cầu nhà ở của các em học sinh đến năm 2020.

6.2 Nhà ở sinh viên

Qua khảo sát, sinh viên chủ yếu là người trên địa bàn tỉnh, một số ít là sinh viên tại tỉnh khác. Một bộ phận các em ở tại gia đình hoặc nhà người thân, số còn lại các em ở ký túc xá hoặc thuê ngoài. Tại trường Cao đẳng Nghề Lào Cai khu ký túc xá của trường có 54 phòng, trường cao đẳng Cộng đồng Lào Cai cũng có 2 khu ký túc xá ở 2 cơ sở đào tạo; khu ký túc xá cơ sở 1 (phường Nam Cường, thành phố Lào Cai) có 125 sinh viên đang ở tại 21 phòng, khu ký túc xá cơ sở 2 (phường Cốc

Lếu, thành phố Lào Cai) có 15 phòng. Thực trạng chỗ ở hiện tại cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu của sinh viên.

Dự kiến thành lập và xây dựng Đại học Lào Cai tại trường Cao đẳng sư phạm hiện nay với quy mô 60 ha cho nên cần xây dựng khu kí túc xá tập trung tại khu vực này.

7. Nhà ở cho công nhân lao động tại các Khu công nghiệp (KCN), Khu chế xuất (KCX)

Qua quá trình khảo sát, hiện nay trên địa bàn tỉnh Lào Cai có 02 khu công nghiệp (KCN Đông Phố Mới, KCN Tăng Loỏng), 01 cụm công nghiệp (Bắc Duyên Hải) và 01 khu thương mại công nghiệp Kim Thành, trong đó:

- Khu công nghiệp Bắc Duyên Hải, KCN Đông Phố Mới, khu thương mại công nghiệp Kim Thành chưa có nhu cầu về nhà ở cho công nhân (do số lao động làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên chủ yếu là lao động trong tỉnh, số lao động không lớn).

- KCN Tăng Loỏng có số lượng công nhân lớn, dự kiến số công nhân có nhu cầu nhà ở tại KCN Tăng Loỏng đến năm 2020 là 1.953 người, đến năm 2030 là 2.210 người. Qua khảo sát, KCN Tăng Loỏng có diện tích 1.100 ha. Hiện số lượng công nhân đang làm việc tại đây lên tới 4.583 người. Số lượng công nhân hiện có nhu cầu nhà ở về nhà ở tại đây là 1.953 người. Hiện nay, có 2 hình thức chủ yếu đáp ứng nhu cầu nhà ở của công nhân là nhà ở công nhân do doanh nghiệp xây dựng và nhà trọ do người dân xây dựng. Nhà ở cho công nhân do doanh nghiệp xây dựng hiện nay số lượng còn hạn chế, chủ yếu là các doanh nghiệp lớn xây dựng như công ty TNHH khoáng sản và luyện kim Việt Trung, công ty TNHH hóa chất Đức Giang, ... Chính vì vậy rất nhiều công nhân hiện đang phải thuê trọ trong các khu dân cư lân cận. Hầu hết các khu nhà này đều phát triển tự phát, không có giấy phép kinh doanh, không được quản lý về chất lượng, diện tích. Đây là một vấn đề mà tỉnh Lào Cai cần phải quan tâm trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

8. Nhà ở cho các đối tượng Tái định cư

Với tốc độ phát triển kinh tế và tình hình phát triển các dự án đầu tư tại Lào Cai, thì nhu cầu về tái định cư cho các đối tượng nằm trong phạm vi dự án cần di chuyển là rất lớn. Theo số liệu thống kê, từ nay đến năm 2020 toàn tỉnh cần tái định cư 12.391 hộ dân. Trong đó: Tái định cư cho dự án là 11.500 hộ (tập trung chủ yếu ở thành phố Lào Cai khoảng 4.000 hộ; huyện Bảo Thắng khoảng 1500 hộ; huyện Sa Pa khoảng 1.500 hộ; huyện Bảo Yên khoảng 1.500 hộ) và tái định cư do sạt lở là

891 hộ (tập trung tại các huyện Sa Pa là 364 hộ; huyện Bảo Yên là 271 hộ), các hộ này đều nằm trong vùng nguy hiểm, có nguy cơ ngập lụt, sạt lở.

Đến năm 2020, tại các huyện và thành phố trên địa bàn tỉnh sẽ triển khai các dự án trọng điểm sau:

- Thành phố Lào Cai: Khu hồ điều phối lũ, Tiểu khu 10,17,18, 20, 14, 15; Khu Trường Y cũ; KDC xã Vạn Hòa; KDC đường BM2, BM3; Khu TĐC đường Lào Cai-Sa Pa...

- Huyện Sa Pa: Các dự án của Công ty CP cáp treo Phan Xi Păng (Công viên văn hóa, Tàu điện leo núi, Khu đi ga, Khu bảo tồn Ý Linh Hồ). Ngoài ra có Khu hành chính mới; Khu đô thị Đông Bắc; Khu bến xe Tả Phìn; Đường tránh Quốc lộ 4D; Đường Lào Cai-Sa Pa; Đường tránh Đông Nam từ Vườn Đào đi Hầu Thào; Khu dân cư Tổ 7 đất...

- Huyện Bảo Yên: Dự án Sân bay Lào Cai (thi công dự kiến vào năm 2017 và hoàn thành vào năm 2019); Khu dân cư (KDC) Hồng Bùn; KDC Liên Hà; KDC hành chính Bảo Yên; Khu Đền Bảo Hà, Khu Đền Phúc Khánh.

- Huyện Bảo Thắng: KCN còn GPMB khoảng 100 hộ và dự kiến di chuyển các hộ trong phạm vi bán kính 200m.

- Huyện Bát Xát: Dự án Khu công viên giải trí Bát Xát 232 ha; đường Lào Cai – Sa Pa; Khu kinh tế cửa khẩu.....

- Huyện Văn Bàn: Khu hành chính huyện Văn Bàn; Khu đô thị phía Tây Văn Bàn ; đường cao tốc đi Lai Châu theo QL 279; Dự án KDC Đền cô Tân An...

III. Thực trạng nhà ở của từng đơn vị hành chính của tỉnh Lào Cai

1. Thành phố Lào Cai

1.1 Một số đặc điểm chung

Thành phố Lào Cai được thành lập vào năm 2004 trên cơ sở sáp nhập hai thị xã Lào Cai và Cam Đường. Thành phố là đô thị nằm ở vùng Tây Bắc của Tổ Quốc, giáp biên giới Việt Nam- Trung Quốc, đóng vai trò là cầu nối hết sức quan trọng trên hành trình xuyên á đầy tiềm năng của cả nước. Cửa khẩu Quốc tế Lào Cai- Hà Khẩu đang là cửa ngõ giao thương buôn bán quan trọng giữa thị trường Việt Nam với thị trường phía Tây Nam- Trung Quốc. Thành phố Lào Cai không những là trung tâm kinh tế- chính trị- văn hóa và KHKT của Tỉnh, mà trong tương lai sẽ là khu vực đối trọng với phía Tây Nam Trung Quốc trên nhiều lĩnh vực: Kinh tế thương mại, dịch vụ, biên giới, du lịch, vận tải quá cảnh, quốc phòng và an ninh Quốc gia.

Thành phố Lào Cai giáp các huyện Mường Khương, Bảo Thắng, Bát Xát, Sa Pa cùng của tỉnh Lào Cai. phía bắc, thành phố giáp huyện Hà Khẩu châu tự trị dân tộc Hani và Yi Hồng Hà, tỉnh Vân Nam, Trung Quốc. Từ thành phố lên thị trấn du lịch Sa Pa theo Quốc lộ 4D chỉ chừng 40 km.

Khí hậu Lào Cai là khí hậu gió mùa chí tuyến, á nhiệt đới có mùa đông lạnh và khô. Khí hậu chia làm hai mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 9, mùa khô từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau.

Thành phố có tổng diện tích tự nhiên 221 km², 17 đơn vị hành chính, bao gồm 12 phường: Duyên Hải, Lào Cai, Phố Mới, Cốc Lếu, Kim Tân, Bắc Lệnh, Pom Hán, Xuân Tăng, Bình Minh, Thống Nhất, Bắc Cường, Nam Cường và 5 xã: Đồng Tuyển, Vạn Hòa, Cam Đường, Tả Phời, Hợp Thành.

1.2 Thực trạng về nhà ở

Theo số liệu thống kê được thì trên địa bàn toàn thành phố Lào Cai hiện có 26.513 căn nhà, trong đó: số lượng nhà kiên cố là 26.513 căn; nhà bán kiên cố là 3.869 căn; nhà thiếu kiên cố là 1.894 căn và nhà đơn sơ là 744 căn. Diện tích sàn trung bình của mỗi căn là 102,2 m². Tổng diện tích sàn là 2.709.176 m², diện tích bình quân 24,8 m²/người (khu vực các phường là 25,9 m²/người và các xã là 21,2 (m²/người).

a) Nhà ở riêng lẻ

Trong nhiều năm qua, thành phố Lào Cai đã đạt được những kết quả hết sức ấn tượng trong công tác phát triển đô thị nói chung và phát triển nhà ở nói riêng. Từ sau quy hoạch chung được duyệt tốc độ phát triển nhà ở tương đối cao. Nhà ở riêng lẻ của thành phố được chia thành 2 khu vực chính:

- Khu vực cải tạo nâng cấp và mở rộng: gồm các phường nằm ở khu vực trung tâm thành phố như Lào Cai, Phố Mới, Duyên Hải, Cốc Lếu... và các khu vực đô thị hóa khác nằm ngoài vi khu trung tâm. Đây là khu vực về cơ bản đã phát triển ổn định qua nhiều năm với các dạng nhà ở phổ biến như sau:

+ Nhà ở chia lô liền kề, được xây dựng dọc trục phố thương mại với quỹ đất hẹp tiêu chuẩn 80÷120 m²/hộ, tầng cao 2÷3 tầng, mật độ xây dựng 50÷60% thường kết hợp với kinh doanh buôn bán.

+ Nhà ở liền kề dọc các đường phố nhỏ: Tiêu chuẩn 80÷120 m²/hộ, tầng cao 1,5÷2 tầng, mật độ xây dựng 50÷60%. Không giống các khu phố thương mại, nhà ở tại đây thường được sử dụng với mục đích để ở.

+ Nhà ở biệt thự: Tiêu chuẩn 200÷400 m²/hộ, tầng cao 1÷1,5 tầng, mật độ xây dựng 30÷40%. Dạng nhà này thường nằm tại các dự án phát triển nhà ở vừa và nhỏ, có vị trí thuận lợi. Mức giá khá cao và chỉ đáp ứng được cho số ít các đối tượng có khả năng chi trả.

+ Nhà ở dạng vườn xa trung tâm, ven đồi, ven sông, chủ yếu là khu vực được đô thị hóa. Tiêu chuẩn 200÷400 m²/hộ, tầng cao 1÷1,5 tầng, mật độ xây dựng 15÷20%.



Nhìn chung chất lượng nhà ở tại khu vực này tương đối tốt và phân bố đồng đều. Phần lớn đều là nhà ở kiên cố và bán kiên cố, có đủ các thành phần kết cấu cần thiết, thời gian sử dụng trên 20 năm. Có đủ các công trình phục vụ sinh hoạt và đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu.

Bên cạnh các khu vực phát triển kể trên thì trên địa bàn thành phố vẫn còn tồn tại nhiều khu vực mà nhà ở có chất lượng khá thấp, đó là các khu vực mà người dân đã sinh sống lâu đời, nhà ở trải qua nhiều năm sử dụng mà không được cải tạo sửa chữa và các khu vực phát triển một cách tự phát không theo quy hoạch mà điển hình là khu phố số 8 phường Kim Tân. Tại đây tồn tại nhiều nhà cấp 4, mái fibroximăng với kết cấu không đảm bảo. Cơ sở hạ tầng không được xây dựng và kết nối đồng bộ với cơ sở hạ tầng chung của khu vực. Với mục tiêu phát triển đô thị “xanh-sạch-đẹp” thì thành phố cần thiết phải tổ chức, sắp xếp lại khu vực này nhằm đạt được mục tiêu đề ra.

- *Các khu ở xây mới:* Các khu này chủ yếu nằm dọc đường trục chính Lào Cai – Cam Đường và một số các tuyến đường ngang chính (chủ yếu bố trí 2 bên trục

chính Lào Cai – Cam Đường và khu Bắc Cường). Về cơ bản đây là một khu đô thị hiện đại nhưng vẫn giữ được bản sắc miền núi dân tộc. Các dạng nhà chính như sau:

+ Nhà ở liền kề: Chủ yếu bố trí dọc các đường phố nhỏ, trong khu dân cư được đô thị hóa. Tiêu chuẩn 120÷150 m²/hộ, tầng cao trung bình là 2 tầng, mật độ xây dựng: 30÷40%, hệ số sử dụng đất 0,6÷0,8 lần.

+ Nhà biệt thự: Các khu biệt thự thấp tầng xây dựng hiện đại, tiện nghi, có khuôn viên rộng, chất lượng cao (chủ yếu bố trí tại khu vực dọc trục bờ sông Hồng và ven đồi bảm theo dọc trục chính Lào Cai - Cam Đường). Tiêu chuẩn: 200÷400 m²/hộ, tầng cao: 1,5÷3 tầng, mật độ xây dựng: 20÷25%, hệ số sử dụng đất: 0,4 - 0,5 lần.



Mặc dù khu vực này đã được quy hoạch phát triển từ khá lâu, tuy nhiên tới nay thì tốc độ còn khá chậm, thể hiện ở việc tỷ lệ lấp đầy tại các dự án vẫn chưa cao, gây lãng phí cơ sở hạ tầng và nguồn tài nguyên đất đai.

b) Nhà ở chung cư

+ Các khu chung cư mới:

Mặc dù nhà ở riêng lẻ ở thành phố Lào Cai phát triển rất mạnh trong thời gian qua, tuy nhiên loại hình nhà ở chung cư vẫn còn là khá mới mẻ đối với người dân thành phố. Một phần do quỹ đất dành cho phát triển nhà ở riêng lẻ của thành phố vẫn đáp ứng được cho nhu cầu của người dân, phần khác là do thị hiếu của người dân.

Hiện trên địa bàn thành phố nổi bật có khu chung cư Lâm Viên, nằm trên trục đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Nam Cường. Đây là khu chung cư dành cho người thu nhập thấp đầu tiên của thành phố và tỉnh Lào Cai. Cả khu gồm có block nhà với tổng cộng 272 căn hộ, mỗi căn hộ có diện tích dao động từ 55-65 m² với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đảm bảo. Tuy nhiên, việc quản lý vận hành vẫn còn có những bất

cập do ý thức của người dân chưa cao, trong khi lại không có quy chế xử phạt đối với các hộ dân vi phạm. Bên cạnh đó, các chung cư vẫn chưa thành lập được ban quản trị (theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư) dẫn tới việc chưa tìm được tiếng nói chung giữa ban quản lý tòa nhà và các hộ dân.



+ Các khu chung cư, nhà tập thể cũ:

Bên cạnh các khu chung cư mới được xây dựng đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật lẫn hạ tầng xã hội thì trên địa bàn thành phố vẫn còn tồn tại một số khu nhà tập thể cũ mà điển hình trong đó là khu tập thể cho cán bộ, công nhân của Công ty Apatit Lào Cai nằm tại phường Pom Hán.

Toàn bộ khu tập thể có 12 dãy nhà 2 tầng được xây dựng từ trước những năm 80 của thế kỷ trước với khoảng 200 hộ dân đang sinh sống. Toàn bộ các căn hộ đều đã được bán cho các hộ dân (theo Nghị định số 61-CP của Chính Phủ ngày 05/07/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở).



Các tòa nhà có kết cấu tường xây chịu lực, mái ngói, xà gồ bằng gỗ. Trải qua nhiều năm sử dụng cùng sự coi nới, sửa chữa trái phép của các hộ dân đã dẫn tới việc các tòa nhà tới nay đều đã bị hư hỏng và xuống cấp khá nghiêm trọng và cần thiết phải được cải tạo, xây dựng lại. Mặc dù, công tác cải tạo, xây dựng lại đã được triển khai từ khá lâu nhưng gặp rất nhiều khó khăn do không có được sự đồng thuận của các hộ dân.

Để việc cải tạo các chung cư được hiệu quả thì thành phố cần thiết phải tổ chức kiểm định, đánh giá mức độ nguy hiểm của các chung cư, lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực cần cải tạo đồng thời tuyên truyền, vận động các hộ dân chấp thuận các phương án cải tạo, xây dựng lại.

1.3. Cơ sở hạ tầng

Từ sau điều chỉnh quy hoạch chung thành phố được duyệt năm 2004 đến nay, cơ sở hạ tầng của thành phố đã phát triển tương đối nhanh. Đặc biệt là các khu vực phía Tây bắc và hai bên sông Hồng. Hệ thống giao thông đô thị được phát triển và thực hiện đúng quy hoạch. Hệ thống hạ tầng và dịch vụ từng bước được đầu tư. Đặc biệt là hệ thống đường giao thông đô thị và các trung tâm dịch vụ thương mại.

Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng tại thành phố còn một số hạn chế về các chỉ tiêu thoát nước hay thu gom rác thải, đặc biệt là tại khu vực 5 xã ngoại ô thành phố. Việc xây dựng cơ sở hạ tầng tại đây còn mang tính tự phát và không có kết nối tới mạng lưới hạ tầng chung của khu vực. Nước thải đổ trực tiếp ra các sông suối chảy qua thành phố chưa qua xử lý gây ô nhiễm môi trường nước.

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng số tổ của đơn vị	Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (%)								
			Cấp nước hợp vệ sinh	Hệ thống thoát nước	BT, nhựa hóa giao thông	Cáp điện	Thu gom rác thải	Y tế	Giáo dục	Văn hóa	Th. mại
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Phường Duyên Hải	42	99	78	98	100	97	100	100	100	100
2	Phường Cốc Lếu	44	99	78	100	100	99	100	100	100	100
3	Phường Lào Cai	12	99	81	96	100	97	100	100	100	100
4	Phường Phố Mới	41	99	87	93	100	97	100	100	100	100
5	Phường Kim Tân	57	99	83	97	100	98	100	100	100	100
6	P. Bắc Cường	29	99	82	76	100	91	100	100	100	100

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng số tổ của đơn vị	Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (%)								
			Cấp nước hợp vệ sinh	Hệ thống thoát nước	BT, nhựa hóa giao thông	Cấp điện	Thu gom rác thải	Y tế	Giáo dục	Văn hóa	Th. mại
7	Phường Nam Cường	18	99	75	78	100	84	100	100	100	100
8	Phường Bình Minh	35	99	79	73	100	91	100	100	100	100
9	Phường Bắc Lệnh	17	99	82	82	100	95	100	100	100	100
10	Phường Pom Hán	44	99	73	89	100	90	100	100	100	100
11	Phường Xuân Táng	5	99	59	32	100	50	100	100	100	100
12	Phường Thống Nhất	6	99	32	47	100	70	100	100	100	100
13	Xã Vạn Hòa	11	97	25	95	100	37	100	100	100	100
14	Xã Cam Đường	21	97	35	89	99	13	100	100	100	100
15	Xã Hợp Thành	17	97	12	87	99	15	100	100	100	100
16	Xã Tả Phời	22	97	15	83	99	10	100	100	100	100
17	Xã Đồng Tuyển	9	97	62	79	99	30	100	100	100	100
	Tổng cộng	430	98,6	69,0	88,0	99,8	79,4	100	100	100	100

2. Huyện Bát Xát

2.1 Vị trí, điều kiện kinh tế xã hội

Huyện Bát Xát nằm về phía Tây Bắc thành phố Lào Cai. Diện tích tự nhiên 1050 km² (chiếm 13% diện tích toàn tỉnh Lào Cai). Ranh giới tự nhiên như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp tỉnh Vân Nam (Trung Quốc).
- Phía Tây Bắc: Giáp tỉnh Vân Nam (Trung Quốc).
- Phía Tây : Giáp huyện Phong Thổ (Lai Châu).
- Phía Nam : Giáp huyện Sa Pa và thành phố Lào Cai.

Huyện Bát Xát có 23 xã và thị trấn, bao gồm: Tòng Sành, Cốc San, Mường Vi, Mường Hùm, Trịnh Tường, A Lù, Quang Kim, Bản Xéo, Bản Vược, Cốc Mỳ, Bản Qua, Ngải Thầu, Sàng Ma Sáo, Trung Lèng Hồ, Dền Sáng, A Mú Sung, Dền Thàng, Pa Cheo, Phìn Ngan, Y Tý, Nậm Pung, Nậm Chạc.

Huyện Bát Xát có 02 cửa khẩu phụ, 04 tuyến đường bộ quan trọng (quốc lộ 4D, tỉnh lộ 156, 158, 155) phục vụ sản xuất, khai thác công nghiệp nối liền các

huyện trong tỉnh chạy qua, đường liên xã, liên thôn cơ bản được hình thành thuận lợi cho việc phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng-an ninh.

Hệ thống sông, suối trên địa bàn huyện khá dày và phân bố tương đối đều. Sông Hồng là nguồn cung cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân dọc ven sông. Nước sông Hồng có hàm lượng phù sa lớn từ 6000-8000g/m³ do đó các vùng đất ven sông được phù sa bồi đắp có độ phì nhiêu màu mỡ thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp. Ngoài ra trên địa bàn huyện còn có hệ thống suối, khe khá dày mật độ trung bình từ 1-1,5km suối/km². Các suối chính bao gồm: Ngòi Phát, suối Lũng Pô, Suối Quang Kim, ngòi Đum. Các suối này đều có lưu lượng lớn, dòng chảy xiết thuận lợi cho việc xây dựng các công trình thủy điện vừa và nhỏ. Tuy nhiên, cần quan tâm đến phòng chống lũ và các giải pháp kỹ thuật khi thi công các công trình xây dựng.

Theo số liệu thống kê năm 2015, tổng số dân là 77.449 người

Với mật độ dân số trung bình 62 người/km², Bát Xát là huyện có mật độ dân số thấp của tỉnh Lào Cai, dân số các xã phân bố đồng đều.

Địa hình tự nhiên vùng núi ảnh hưởng trực tiếp đến việc phân bố dân cư trên toàn huyện, nhà cửa xây dựng tại các xã vùng ven còn thưa thớt. Do mức thu nhập của người dân chủ yếu từ lao động nông nghiệp (chiếm 80%) nên nhìn chung chất lượng nhà ở trên địa bàn huyện thấp.

2.2 Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát, trên địa bàn toàn huyện có 18.038 căn nhà; trong đó nhà ở kiên cố chiếm 49,31%, nhà ở bán kiên cố chiếm 39,37%, nhà thiếu ở kiên cố chiếm 4,31%, nhà ở đơn sơ chiếm %. Diện tích bình quân một căn nhà là 63,6 m².

Nhà ở trên địa bàn huyện Bát Xát có 3 nhóm chính, được phân chia theo vị trí phân bố:

- *Nhóm 1*: Nhà ở dọc quốc lộ 4D, tỉnh lộ 155,156 (chạy qua thị trấn Bát Xát, xã Bản Vược), tỉnh lộ 158 (chạy qua xã Y Tý, cao tốc G8011 (chạy qua xã Trịnh Tường).

+ *Hình thức, giá trị sử dụng*:

Nhà chạy dọc tỉnh lộ của huyện Bát Xát nằm rải rác, không tập trung, mật độ xây dựng thấp. Hầu hết nhà ở đơn thuần người dân không tổ chức kinh doanh buôn bán vì vậy nhà chạy dọc các tỉnh lộ có chất lượng không cao, mức đa dạng thấp. Chất lượng nhà tốt hơn ở những khu trung tâm các xã như đoạn tỉnh lộ chạy qua thị trấn Bát Xát, đoạn ngã tư giao giữa tỉnh lộ 155 và 156 (xã Bản Vược). Tại đây tập trung một số nhà hàng, trụ sở công ty, các cơ quan hành chính. Thông thường là nhà 1 tầng xây để kinh doanh ,buôn bán.



Nhà ở dọc quốc lộ của huyện Bát Xát

+ Kiến trúc:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình thấp, chỉ khoảng 1 đến 2 tầng. Hầu hết nhà ở đã được đầu tư đến kết cấu vững chắc, nhưng chưa có chất lượng về nội ngoại thất, chất lượng không gian còn hạn chế. Do kinh tế các hộ gia đình đa dạng tạo nên hình thái kiến trúc không đồng nhất cho các con phố/

+ Chất lượng nhà ở:

Tỷ lệ nhà xây dựng kiên cố, bê tông cốt thép là 65%. Diện tích đất xây dựng khu vực này lớn khoảng 70 - 100 m². Nhà ở khu vực này có tỷ lệ xây mới khá cao, khoảng 60% nhà ở được xây dựng trong vòng 10 năm trở lại đây. Mật độ xây dựng ở mức trên 70%. Hệ thống hạ tầng đi kèm tại trung tâm các xã cơ bản đầy đủ, cần đầu tư hệ thống thoát nước và cấp điện cho các xã: Tòng Sành, A Lù, Bản Vược .

-Nhóm 2: Nhà ở thị trấn

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Khu vực này các hộ dân ít tập trung buôn bán, kinh doanh chỉ kinh doanh đại lý tạp hóa, cửa hàng quần áo, cửa hàng ăn uống, .. với lòng đường bé (8 – 10m), bảng hiệu cũ và phần lớn nhà ở xây dựng khoảng 5 đến 10 năm trở lại đây. Nên diện mạo kiến trúc kém hiện đại hơn so với các trục đường chính. Tầng cao trung bình khoảng 1 đến 3 tầng, chủ yếu là các hộ gia đình kinh doanh tầng 1 và sinh hoạt ở tầng 2,3. Khu vực này có hình thức sử dụng tương đối giống nhóm một, tuy nhiên giá trị sử dụng thì kém hơn do yếu tố vị trí.

+ Kiến trúc nhà ở:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 3 tầng. Ngoài kết cấu vững chắc, việc trang trí nội ngoại thất của nhà ở khu vực này không được sự quan tâm, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở cũng bị bó hẹp do diện tích bé, kết hợp kinh doanh và ở. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại cũng góp phần nâng cao chất lượng nhà ở khu vực này, tuy nhiên số lượng còn ít, phân bố rải rác, chưa có sự đồng bộ.

+ Chất lượng nhà ở:

Nhà ở khu vực này có 80% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 20% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn xuống cấp nên chỉ đạt ở mức bán kiên cố hoặc thiếu kiên cố. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 80 - 100 m². Hạ tầng khu vực này cũng đã hoàn thiện và ổn định.



Nhà ở dọc phố, trung tâm thị trấn huyện Bát Xát

- Nhóm 3: Nhà ở trong các khu dân cư nông thôn

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Các khu dân cư của huyện Bát Xát tập trung thành bản, thường ở ven thung lũng, triền núi thấp. Mỗi bản thường có từ 15 – 20 nóc nhà, mỗi nóc nhà là có từ 2

đến 3 thế hệ cùng chung sống. Diện mạo kiến trúc vẫn giữ được nét đặc trưng của kiến trúc nhà sàn người Tày, cần được gìn giữ và phát triển. Các hộ gia đình đều sinh sống bằng phát triển nông nghiệp nên không phát triển dịch vụ kinh doanh, buôn bán tại địa bàn.

+Kiến trúc nhà ở:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 2 tầng, chủ yếu là nhà sàn của dân tộc Tày thường là 4 gian hoặc 5 gian (3 gian chính và 2 gian trái), vì vậy diện mạo kiến trúc khu vực này mang tính đặc trưng hơn nhà ở nhóm 1 và nhóm 2 (không có tiểu cảnh, sân, vườn, ...). Chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở ở mức trung bình do chưa tận dụng được diện tích đất vườn, mỗi căn nhà được xây dựng theo tuổi của gia chủ không theo định hướng nên không gian khá lộn xộn. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại ở khu vực này rất ít, phân bố rải rác (chỉ chiếm 10%), chưa có sự đồng bộ.

+Chất lượng nhà ở:

Mật độ xây dựng trung bình khu vực này khoảng 50 - 60%. Nhà ở trong các khu dân cư nông thôn của Bát Xát giữ nét văn hóa đặc trưng. Khoảng 10% là nhà 2-3 tầng, 20% là nhà 2 tầng và khoảng 70% là nhà sàn. Khu vực này còn tồn tại nhiều bất cập về nhà ở của huyện, nhà ở kém chất lượng, hạ tầng cơ sở không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân. Các xã Dền Thành, Pa Cheo, Nậm Chạc chưa có nước hợp vệ sinh phục vụ người dân. Còn nhiều xã chưa có điểm thu gom rác thải, rác tập trung bờ bãi gây mất vệ sinh ảnh hưởng tới sức khỏe người dân: Mường Vi, Cốc Mỳ, Ngải Thầu, Sàng Ma Sáo, Trung Lèng Hồ...



Nhà ở tại khu dân cư nông thôn huyện Bát Xát

3. Huyện Mường Khương

3.1 Thực trạng chung

Huyện Mường Khương nằm về phía Bắc thành phố Lào Cai. Diện tích tự nhiên 554,35 km² (chiếm 9,68% diện tích toàn tỉnh Lào Cai). Ranh giới tự nhiên như sau:

- Phía Đông và phía Bắc: Giáp huyện Si Ma Cai;
- Phía Tây và phía Nam: Giáp huyện Bảo Thắng;
- Phía Đông Bắc: Giáp Trung Quốc

Huyện Mường Khương có 15 xã và thị trấn, bao gồm: Bản Lâu, Bản Sen, Cao Sơn, Dìn Chín, La Pan Tẩn, Lùng Khẩu Nhìn, Lùng Vai, Nậm Cháy, Nậm Lư, Pha Long, Tả Gia Khâu, Tả Ngải Chồ, Tả Thàng, Thanh Bình, Tung Chung Phố. Huyện lỵ là thị trấn Mường Khương nằm trên quốc lộ 4D, cách thành phố Lào Cai khoảng 50 km về hướng đông bắc và cách biên giới Việt - Trung khoảng 5 km.

Địa hình có nhiều vực sâu chia cắt xem kẽ các dải thung lũng hẹp. Độ cao trung bình so với mực nước biển tại thị trấn là 900 m, đỉnh cao nhất trên 1.600 m (La Pán Tẩn). Mạng lưới sông suối phân bố rải rác chiếm 1,46% tổng diện tích tự nhiên.

Theo số liệu thống kê năm 2015, tổng số dân là 58.118 người

Với mật độ dân số trung bình 93 người/km², Mường Khương là huyện có mật độ dân số cao của tỉnh Lào Cai, dân số các xã phân bố đồng đều.

3.2. Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát, trên địa bàn toàn huyện có 13.703 căn nhà, trong đó nhà ở kiên cố chiếm 20%, nhà ở bán kiên cố chiếm 57%, nhà thiếu ở kiên cố chiếm 22%, nhà ở đơn sơ chiếm 1%. Diện tích bình quân một căn nhà là 63,8 m².

Nhà ở trên địa bàn huyện Mường Khương chia làm 3 nhóm:

- *Nhóm 1: Nhà ở dọc đường, phố lớn (Quốc lộ 4D, Tỉnh lộ 153, Tỉnh lộ 154):*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng:*

Trên địa bàn huyện có Quốc lộ 4D, tỉnh lộ 153, tỉnh lộ 154 chạy qua. Nhà ở phân bố dọc theo các tuyến đường này cũng tương đối nhiều. Một số hộ dân có nhà ở dọc theo tỉnh lộ 153, và một phần tỉnh lộ 154 đoạn chạy qua thị trấn Mường Khương sử dụng nhà ở để kinh doanh buôn bán tạp hóa, ăn uống, dịch vụ ... kết hợp với mục đích ở. Vì vậy, giá trị sử dụng nhà ở khu vực này khá cao so với toàn huyện, vì vừa

có hiệu quả kinh doanh, lại vừa gần trạm xá, bệnh viện, trường học, ... Ngược lại, giá trị sử dụng của nhà ở dọc theo quốc lộ 4D không cao, vì chủ yếu nhà ở không kết hợp kinh doanh, lại bị cách xa trường học, trạm xá, khu vực trồng trọt, chăn nuôi.

+ *Kiến trúc:*

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 tầng. Gồm có hai loại: Loại thứ nhất là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách truyền thống, chất lượng kém và thường sử dụng một trong các vật liệu như mái lá, mái ngói, vách tốc xi, vách gỗ, vách đất, ... thường phân bố ở dọc đường, đoạn không qua thị trấn. Loại thứ hai là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách hiện đại, sử dụng các vật liệu như: mái fibro xi măng; mái bê tông cốt thép, tường gạch, ... tập trung chủ yếu tại khu vực thị trấn. Nhà ở khu vực này hầu hết không được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở còn nhiều bất cập (nhà vệ sinh, bếp, thoát nước, thoát cống, ...).

+ *Chất lượng nhà ở*

Tỷ lệ nhà xây dựng kiên cố, bê tông cốt thép khoảng 30%. Diện tích đất xây dựng khu vực này tương đối ít, do tùy thuộc vào địa thế của khu vực vì vậy nhà ở diện tích bé, thông thường 1 căn khoảng 50 m² đến 60 m². Ngoài ra, nhà ở khu vực này có một số ít là xây 2 tầng (khoảng 2 - 3%), được xây dựng mới trong vòng 10 năm trở lại đây. Mật độ xây dựng ở mức trên 50%. Tỷ lệ nhà kiên cố khoảng 50%, bán kiên cố 30%, thiếu kiên cố 15% và nhà tạm khoảng 5%.



Nhà ở dọc các phố lớn của huyện Mường Khương

- *Nhóm 2: Nhà ở khu dân cư đô thị (Khu dân cư tại thị trấn Mường Khương)*

+Hình thức, giá trị sử dụng

Nhà ở khu dân cư tại thị trấn Mường Khương bám dọc hai bên tỉnh lộ 153, đoạn đi qua thị trấn Mường Khương. Do quy mô đô thị chưa lớn, sức thu hút dân cư chưa cao nên mật độ dân số và sức ép về nhà ở hiện nay tại thị trấn Mường Khương là không đáng kể. Các khu dân cư này cố đều đã có đường bê tông, cứng hóa, đi lại thuận tiện. Tuy nhiên, khác với các hộ dân ở dọc đường tỉnh lộ, các hộ dân trong khu dân cư này chủ yếu xây dựng nhà để ở, không kinh doanh buôn bán. Giá trị sử dụng ở mức cao hơn so với hai nhóm nhà còn lại của huyện Mường Khương.

+Kiến trúc nhà ở

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 2 tầng. Gồm có hai loại: Loại thứ nhất là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách truyền thống, chất lượng kém và thường sử dụng một trong các vật liệu như mái lá, mái ngói, vách tốc xi, vách gỗ, vách đất, (chiếm khoảng 40%)... thường phân bố ở khu dân cư xa trục đường chính. Loại thứ hai là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách hiện đại, sử dụng các vật liệu như: mái fibro xi măng; mái bê tông cốt thép, tường gạch, ... tập trung chủ yếu tại gần trục đường chính (chiếm khoảng 60%). Nhà ở khu vực này hầu hết không được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở còn nhiều bất cập (nhà vệ sinh, bếp, thoát nước, thoát cống, ... không đảm bảo chất lượng). Số nhà ở có không gian kiến trúc sân, vườn cũng chỉ chiếm khoảng 20% tổng số nhà ở khu vực này.

+Chất lượng nhà ở

Nhà ở khu vực này có 60% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 30% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn hoặc fibro xi măng xuống cấp nên chỉ đạt ở mức bán kiên cố hoặc thiếu kiên cố. Khoảng 10% là nhà ở tạm. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 60 - 80 m². Hạ tầng khu vực này cũng đã hoàn thiện và ổn định.



- *Nhóm 3: Nhà ở khu dân cư nông thôn (khu dân cư tại các xã)*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng*

Các điểm dân cư của các xã tập trung tại trung tâm xã, nhà ở chỉ dùng để ở, không có giá trị kinh doanh, du lịch. Nhà ở gần ruộng, nương, trạm y tế, trường học nên giá trị sử dụng khá tốt. Tuy nhiên, do kinh tế chủ yếu vẫn dựa vào nông nghiệp nên còn yếu kém, không có điều kiện để phát triển nhà ở khang trang, hiện đại.

+ *Kiến trúc nhà ở*

Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà một tầng, do các dân tộc Mông, ... chủ yếu dùng nhà trệt với kiến trúc và nguyên vật liệu truyền thống. Nhà trệt ở đây có nhiều loại, làm bằng nhiều vật liệu. Tuy nhiên, phổ biến là nhà mái lá, mái fibro, tường vách đất, vách tốc xi, vách gỗ, ... số ít là nhà bê tông cốt thép, tường gạch, cửa nhựa, cửa sắt theo kiểu hiện đại (khoảng 1%)

+ *Chất lượng nhà ở*

Nhà ở khu vực này có 30% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 50% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn hoặc fibro xi măng xuống cấp nên chỉ đạt ở mức bán kiên cố hoặc mái ngói, mái lá thiếu kiên cố. Khoảng 10% là nhà ở tạm. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 60 - 70 m². Mật độ xây dựng khu vực này khoảng 60%



4. Huyện Si Ma Cai

4.1. Vị trí địa lý, tự nhiên, kinh tế, xã hội

Si Ma Cai nằm ở phần Đông Bắc của tỉnh Lào Cai, cách thành phố Lào Cai chừng 95 km. Si Ma Cai giáp với huyện Mường Khương (Lào Cai) và huyện Mã Quan (Châu tự trị dân tộc Choang, Miêu Văn Sơn, Vân Nam, Trung Quốc) ở phía Bắc, huyện Bắc Hà ở phía Nam, huyện Mường Khương ở phía Tây và huyện Xín Mần tỉnh (Hà Giang) ở phía Đông.

Si Ma Cai rộng 235 km² và có dân số là 35.169 người, bao gồm 11 dân tộc trong đó chủ yếu là người H'Mông (chiếm 82,52%), Nùng (chiếm 12,25%), La Chí (chiếm 0,75%), Cờ Lao (chiếm 3,98%), Phù Lá (chiếm 0,09%), Kinh (chiếm 0,28%).

Toàn huyện có 13 xã: Bản Mế, Cán Cấu, Cán Hồ, Lử Thần, Lùng Sui, Mản Thần, Nàn Sán, Nàn Xín, Quan Thần Sán, Sán Chải, Si Ma Cai, Sín Chéng, Thào Chư Phìn, trong đó xã Si Ma Cai là huyện lỵ.

Si Ma Cai là huyện vùng cao biên giới, địa hình phức tạp, nhiều núi đã vôi đồi trọc. Do đó đất nông nghiệp rất ít, chỉ có khoảng 1/5 diện tích là ruộng bậc thang trồng lúa mỗi năm chỉ có một vụ, và một vụ trồng ngô trên các nương dốc. Ngô vẫn là lương thực chính của người dân địa phương. Do đó để phát triển kinh tế hạ tầng, Si Ma Cai vẫn phụ thuộc vào ngân sách của nhà nước cấp

Là huyện vùng cao, nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Lào Cai, huyện Si Ma Cai giàu tiềm năng phát triển du lịch, còn nhiều bản làng vẫn còn giữ nguyên bản nét truyền thống, khí hậu ôn hoà mát mẻ,... Ngoài ra, việc phát triển kinh tế hạ tầng ở

Si Ma Cai gặp rất nhiều khó khăn , chủ yếu vẫn phụ thuộc vào ngân sách của nhà nước cấp.

Những điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên đã ảnh hưởng trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn huyện. Do mật độ dân số thấp, kinh tế kém phát triển nên nhiều khu dân cư với mật độ xây dựng thấp, phân bố rải rác được hình thành trên địa bàn huyện.

4.2. Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát Thực trạng chất lượng nhà ở huyện Si Ma Cai hết ngày 31/12/2015, tổng số căn nhà trên toàn huyện 8.112 căn, trong đó nhà kiên cố chiếm tỷ lệ 36%; bán kiên cố chiếm tỷ lệ 60%; còn lại 4% là nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ.

Nhà ở trên địa bàn huyện Si Ma Cai có 3 nhóm chính, được phân chia theo vị trí phân bố:

- Nhóm 1: Nhà ở khu vực xã Si Ma Cai trung tâm huyện Si Ma Cai:

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Xã Si Ma là trung tâm hành chính huyện Si Ma Cai. Với lợi thế đó, xã Si Ma Cai được thừa hưởng những công trình hạ tầng đồng bộ, điều kiện phát triển kinh tế tốt hơn với các xã khác trên địa bàn của huyện. Vì vậy, giá trị sử dụng nhà ở của xã Si Ma Cai cao hơn so với các xã khác.

Về hình thức sử dụng, nhà ở khu vực này các hộ dân xây dựng chủ yếu để ở, một số hộ thì kết hợp ở và kinh doanh, buôn bán nhưng có quy mô nhỏ lẻ...

+ Kiến trúc:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 tầng, chỉ có khoảng 10% số nhà ở của xã là nhà 2 tầng. Qua điều tra khảo sát, khoảng 40% nhà ở của xã được xây dựng kết cấu bê tông cốt thép, mái tôn kiên cố, trong thời gian khoảng 15 năm trở lại đây. 60% số nhà ở còn lại là nhà ở bán kiên cố, thiếu kiên cố, sử dụng vách đất hoặc vách tốc xi, mái lá cọ, nền nhà chủ yếu là nền xi măng, chỉ có các hộ khá giả sử dụng gạch lát nền.

+ Chất lượng nhà ở:

Nhà ở trong các khu dân cư của xã Si Ma Cai rất đa dạng. Tỷ lệ nhà ở kiên cố khoảng 60%, bán kiên cố khoảng 30%, còn lại là thiếu kiên cố và nhà đơn sơ.



Nhà ở trung tâm huyện Si Ma Cai.

- *Nhóm 2: Nhà ở khu vực Nông thôn trên địa bàn Huyện*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng:*

Về hình thức sử dụng, nhà ở khu vực nông thôn trên địa bàn huyện chủ yếu để ở. Ngoài ra, trong khuôn viên nhà ở khu vực nông thôn thường kết hợp chăn nuôi và trồng trọt (quy mô nhỏ) nên hình thức sử dụng đa dạng hơn khu vực xã Si Ma Cai.

Về giá trị sử dụng, nhà ở khu vực nông thôn có giá trị sử dụng thấp hơn ở xã Si Ma Cai. Có hai nguyên nhân chính là: Do chất lượng nhà ở thấp hơn và do chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thấp hơn dẫn đến nhìn chung về giá trị nhà ở thấp hơn.

+ *Kiến trúc nhà ở:*

Là một tỉnh có nhiều dân tộc sinh sống, trong đó chủ yếu là người H'mông, người Nùng và có một bộ phận nhỏ người Kinh. Vậy nên tùy theo từng khu vực lưu trú mà nhà ở khu vực nông thôn huyện Si Ma Cai lại có những nét kiến trúc đặc trưng của từng dân tộc kể trên. Với người Kinh thì kiến trúc nhà ở là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; người Nùng có kiểu nhà gần giống như người Tày. Có nhà sàn nhà đất và đôi khi có cả nhà sàn kết hợp với nửa đất; còn đối với người

H'Mông thì nếp nhà ở hiện nay là mẫu nhà trệt, dựng trên nền đất, Cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thung ván hoặc rào bằng cây, mái lợp ngói hoặc tấm lợp, ngoài ra tại một số nơi vẫn còn giữ được mẫu nhà vách đất truyền thống (nhà trình tường) có kết hợp sân phơi, chuồng trại, khu sinh hoạt chung trong khuôn viên của mỗi nhà. Nhìn chung, kiến trúc vẫn giữ nét truyền thống, có những điểm dân cư vẫn còn nguyên bản kiến trúc truyền thống không pha trộn những kiến trúc khác;

+ Chất lượng nhà ở:

Nhà ở khu vực nông thôn của huyện chủ yếu phân bố tại các khu vực trung tâm xã, các điểm dân cư nông thôn và một số thì nằm rải rác tại dọc các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ, một số nằm ở vùng ven chân núi theo các điểm bản.

Chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn huyện không cao, chủ yếu là nhà bán kiên cố, có kết cấu bền chắc. Tuy nhiên tỷ lệ nhà bê tông cốt thép trong số lượng nhà kiên cố, bán kiên cố chưa cao, chủ yếu là nhà kiên cố với cột gỗ, vách đất xây dựng từ khoảng 20 năm trước, hiện nay đang trong quá trình xuống cấp. Tỷ lệ nhà ở dân xây mới từ năm 2010 đến năm 2015 thấp, chỉ chiếm khoảng 10%.



Điểm dân cư truyền thống đặc trưng người Nùng

- Nhóm 3: Nhà ở nằm rải rác dọc các tuyến đường.

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Nhà ở khu vực này thường bám theo các trục đường liên huyện, nằm ở ven núi bên cạnh là khu vực canh tác của các hộ dân. Mật độ xây dựng thấp, sống rải rác, được xây dựng ngay trên địa điểm canh tác của hộ gia đình, thuận tiện trong việc canh tác, nuôi, trồng và vận chuyển; tuy nhiên, vì sống rải rác nên gặp khó khăn trong việc hỗ trợ cũng như hưởng những cơ sở hạ tầng văn hóa. Nhà ở khu vực này chủ yếu phục vụ nhu cầu ở gần nơi canh tác. Giá trị sử dụng không cao.

+ *Kiến trúc nhà ở:*

Nhìn chung, nhà ở khu vực này đa phần là nhà 1 tầng và nhà tạm. Việc trang trí nội ngoại thất của nhà ở khu vực này không được chú trọng nhiều, vì vậy diện mạo kiến trúc khu vực này đơn giản, chất lượng thấp hơn so với các điểm dân cư tập trung. Chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở ở mức kém do diện tích sàn chỉ đạt khoảng 40 – 50 m²/căn. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại ở khu vực này rất ít, phân bố rải rác, chưa có sự đồng bộ.

+ *Chất lượng nhà ở:*

Mật độ xây dựng trung bình khu vực này là rất thấp khoảng 15-20%. Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà 1 tầng. Tỷ lệ nhà ở kiên cố khoảng 20%, bán kiên cố khoảng 70%, còn lại là thiếu kiên cố và rất ít nhà đơn sơ. Đây là khu vực tồn tại nhiều bất cập về nhà ở của huyện, hạ tầng cơ sở không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân. Do xuất phát từ đất đồi núi, đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư nên hạ tầng không được đầu tư đồng bộ, vẫn còn cảnh đường đất, cống rãnh thoát nước mặt, hay rác thải không được thu gom, gây mất vệ sinh, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống và sức khỏe của người dân.

5. Huyện Bắc Hà

5.1. Vị trí địa lý, tự nhiên, kinh tế, xã hội

Huyện Bắc Hà ở phía Đông Bắc tỉnh Lào Cai, với diện tích tự nhiên 682 km² và dân số là 60.987 người. Có quốc lộ 70 và tỉnh lộ 4D, 4E, 153 đi qua, kết nối Bắc Hà với các huyện trong tỉnh và các tỉnh biên giới như Hà Giang. Theo gianh giới hành chính, huyện Bắc Hà được giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp huyện Si Ma Cai.
- Phía Nam giáp huyện Bảo Thắng.
- Phía Đông giáp huyện Bảo Yên (Lào Cai), huyện Sìn Mần (Hà Giang).
- Phía Tây giáp huyện Mường Khương.

Huyện Bắc Hà gồm thị trấn Bắc Hà (huyện lỵ) và 20 xã: Bản Cỏi, Bản Già, Bản Liên, Bản Phố, Bảo Nhai, Cốc Lầu, Cốc Ly, Hoàng Thu Phố, Lầu Thí Ngài, Lùng Cỏi, Lùng Phình, Na Hối, Nậm Đét, Nậm Khánh, Nậm Lúc, Nậm Mòn, Tà Chải, Tả Củ Tỷ, Tả Van Chư, Thái Giàng Phố.

Bắc Hà là một huyện vùng cao, nằm ở phía Đông Bắc tỉnh Lào Cai. Huyện Bắc Hà là một trong những vùng giàu tiềm năng tự nhiên, giàu tiềm năng nhân văn, khí hậu ôn hoà mát mẻ, có lịch sử phát triển lâu đời, giao thông tương đối thuận

tiện... của tỉnh Lào Cai có điều kiện để phát triển một nền kinh tế tổng hợp nhiều thành phần, trong đó du lịch là một ngành kinh tế có triển vọng phát triển lớn và hứa hẹn giữ một vai trò quan trọng trong nền kinh tế của huyện Bắc Hà nói riêng, của tỉnh Lào Cai nói chung. Bắc Hà là một trong các cầu nối giữa Si Ma Cai với thành phố Lào Cai và các tỉnh Trung du miền núi.

Những điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên đã ảnh hưởng trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn huyện. Do mật độ dân số thấp nên nhiều khu dân cư nằm rải rác trên dọc tuyến đường. Do mức thu nhập của người dân đa dạng, nên tích lũy dành cho nhà ở cũng đa dạng, tạo nên nhiều loại hình nhà ở trên địa bàn huyện với chất lượng và loại hình đa dạng nhà liền kề, nhà truyền thống như nhà sàn, nhà trình tường... Ngoài ra, thị trấn Bắc Hà hình thành từ lâu, nên nhà ở trên địa bàn huyện nhiều khu vực có diện mạo cũ, chất lượng xuống cấp, cần được tu tạo, chỉnh trang trong thời gian tới.

5.2. Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát huyện Bắc Hà đến 31/12/2015 trên địa bàn toàn huyện có 14.049 căn nhà; trong đó nhà ở kiên cố chiếm trên 25%, nhà ở bán kiên cố chiếm 60% , 15% còn lại là nhà thiếu ở kiên cố chiếm và nhà ở đơn sơ . Diện tích bình quân 18,1 m²/người.

Nhà ở trên địa bàn huyện Bắc Hà có 3 nhóm chính, được phân chia theo vị trí phân bố:

- Nhóm 1: Nhà ở khu vực trung tâm thị trấn Bắc Hà:

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Khu vực này là những con phố tập trung nhà ở, buôn bán, kinh doanh nhưng có quy mô nhỏ lẻ như kinh doanh đại lý tạp hóa, cửa hàng quần áo, cửa hàng ăn uống... bằng hiệu nhỏ và phần lớn nhà ở xây dựng khoảng 10 đến 20 năm trở lại đây. Nên diện mạo kiến trúc có sự đan xen nhiều loại hình giữa kiến trúc hiện đại, kiến trúc cổ. Tầng cao trung bình khoảng 1 đến 3 tầng.

Do đặc thù nhà ở mặt phố là thuận tiện kinh doanh, buôn bán nên thu nhập của các hộ gia đình dọc phố nhìn chung cao hơn các hộ gia đình ở trong ngõ, phố nhỏ, các khu dân cư không có lợi thế kinh doanh, buôn bán. Chính vì vậy, nhà ở mặt phố của thị trấn Bắc Hà khá đa dạng và có chất lượng cao hơn so với nhà ở trong các khu dân cư khác. Các trục phố chính như đường 20/9, đường Na Hối, đường Na Cồ, đoạn đường 153 đi qua Thị trấn, đường Pạc Kha, đường Thanh Niên tập trung một số nhà hàng nhỏ lẻ, các cơ sở đơn vị hành chính sự nghiệp trên địa bàn huyện. Ngoài việc là nơi để ở, thì nhiều hộ cũng kết hợp tầng 1 dùng để kinh

doanh, buôn bán, với bảng hiệu lớn, lòng đường rộng tạo và kiểu kiến trúc hiện đại là đặc thù riêng của những khu phố này. Các tầng 2, 3 một số chủ nhà vẫn dùng để ở, tuy nhiên do kinh doanh tầng 1 nên giá trị sử dụng có nhiều bất tiện.

+ *Kiến trúc:*

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 2 đến 3 tầng, kết cấu vững chắc, xây dựng bê tông cốt thép. Do thị trấn Bắc Hà là một địa điểm du lịch nên nhà ở khu vực này được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở ngày càng sinh động và hợp lý hơn để phù hợp với loại hình kinh doanh. Về mặt phong cách kiến trúc, nhà mặt phố khu vực này chủ yếu mang phong cách kiến trúc hiện đại đan xen kiến trúc đô thị cũ.

+ *Chất lượng nhà ở:*

Mật độ xây dựng trung bình khu vực này khoảng 60 – 70%. Nhà ở trong các khu dân cư rất đa dạng. Khoảng 30% là nhà 3 tầng, 30% là nhà 2 tầng và khoảng 40% là nhà một tầng. Tỷ lệ nhà ở kiên cố khoảng 60%, bán kiên cố khoảng 30%, còn lại là thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Khu vực thị trấn tồn tại nhiều bất cập về nhà ở, nhà ở kém chất lượng, hạ tầng cơ sở không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân. Vùng ven khu trung tâm của thị trấn, do xuất phát từ đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư nên hạ tầng không được đầu tư đồng bộ, vẫn còn cảnh đường đất, cống rãnh thoát nước mặt gây mất vệ sinh, ảnh hưởng đến đời sống và sức khỏe của người dân.



Nhà ở dọc các phố thị trấn Bắc Hà

- Nhóm 2: Nhà ở khu vực Nông thôn trên địa bàn Huyện

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Khu vực này là những thôn, bản tập trung các nhóm dân tộc sinh sống tập trung với nhau, chủ yếu làm nương ruộng, trồng cây chăn nuôi,... với lòng đường bé, đường đi lại khó khăn và phần lớn nhà ở xây dựng đã lâu năm. Nên diện mạo kiến trúc kém hiện đại, có những nhà đã xuống cấp và kiến trúc lẫn chất lượng nhà. Nhà chủ yếu là nhà sàn, nhà trệt truyền thống theo từng bộ phận dân tộc, đan xen vào đó cũng có nhà tường gạch, mái lợp. Khu vực này có hình thức sử dụng tương đối giống nhau.

+) Kiến trúc nhà ở :

Là một tỉnh có nhiều dân tộc sinh sống, trong đó chủ yếu là người H'mông, người Nùng người Tày và người Kinh. Vậy nên tùy theo từng khu vực lưu trú mà nhà ở khu vực nông thôn huyện Bắc Hà lại có những nét kiến trúc đặc trưng của từng dân tộc kể trên. Với người Kinh thì kiến trúc nhà ở là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có khoảng 3 gian có kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với người Tày là mẫu nhà sàn truyền thống kết hợp với chuồng trại chăn nuôi bên dưới; còn đối với người H'Mông thì nếp nhà ở hiện nay là mẫu nhà trệt, dựng trên nền đất, Cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thung ván hoặc rào bằng cây, Mái lợp ngói hoặc tấm lợp, ngoài ra tại một số nơi vẫn còn giữ được mẫu nhà vách đất truyền thống (nhà trình tường) có kết hợp sân phơi, chuồng trại, khu sinh hoạt chung trong khuôn viên của mỗi nhà.

Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của Huyện thì nhà ở nông thôn tại đây cũng đang dần bị ảnh hưởng. Ngày càng có nhiều những căn nhà được xây dựng với những kiểu kiến trúc đa dạng hơn, chất lượng tốt hơn, kiên cố hơn. Tỉnh lộ để khai thác lợi thế về việc đi lại, kinh doanh. Thực tế cho thấy kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn huyện Bắc Hà vẫn chưa được quan tâm, quản lý sát sao của các cấp, các ngành dẫn đến việc xây dựng một cách tự phát, không theo Quy hoạch làm mất đi cảnh quan kiến trúc truyền thống của làng quê.

Thực trạng kể trên đòi hỏi phải có sự quan tâm của các cấp, các ngành trong việc quản lý, định hướng về kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn huyện. Đồng thời, tuyên truyền, hướng dẫn nhằm nâng cao nhận thức của của người dân trong việc bảo tồn, phát triển kiến trúc cảnh quan nông thôn theo hướng hiện đại mà không mất đi những nét đặc trưng của các dân tộc.

+ Chất lượng nhà ở:

Nhà ở khu vực nông thôn của huyện chủ yếu phân bố tại các khu vực trung tâm xã, các điểm dân cư nông thôn và một số thì nằm rải rác tại dọc các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ, một số nằm ở vùng ven chân núi theo các điểm bản.

Chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn huyện chưa cao, tồn tại nhiều nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Số lượng nhà ở dân xây mới, từ năm 2010 đến là ít, chỉ chiếm khoảng 15%.



Nhà ở truyền thống đặc trưng

- *Nhóm 3: Nhà ở nằm dọc các tuyến đường*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng:*

Nhà ở nằm trên nhưng khu vực này thường bám theo các trục đường liên tỉnh, liên huyện, nằm ở ven núi bên cạnh là khu vực canh tác của các hộ dân. Mật độ xây dựng thấp và thưa sống rải rác, nên gặp khó khăn cho việc đầu tư ở khu vực này so với các khu vực điểm dân cư sống tập trung. Nhà ở khu vực này chủ yếu phục vụ nhu cầu ở gần nơi canh tác. Giá trị sử dụng không cao. Hình thức sử dụng chủ yếu để ở.

+ *Kiến trúc nhà ở:*

Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà 1 tầng. Việc trang trí nội ngoại thất của nhà ở khu vực này không được chú trọng nhiều, vì vậy diện mạo kiến trúc khu vực này đơn giản, không cầu kì, chất lượng sơn, cửa chính, cửa sổ, hành lang ... đều thấp

hơn so với các điểm dân cư tập trung. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại ở khu vực này rất ít, phân bố rải rác, chưa có sự đồng bộ.

+ *Chất lượng nhà ở:*

Mật độ xây dựng trung bình khu vực này là rất thấp khoảng 20%. Tỷ lệ nhà ở kiên cố khoảng 30%, bán kiên cố khoảng 30%, còn lại là thiếu kiên cố và rất ít nhà đơn sơ. Đây là khu vực tồn tại nhiều bất cập về nhà ở của huyện, nhà ở kém chất lượng, hạ tầng cơ sở không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân. Do xuất phát từ đất đồi núi, đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư nên hạ tầng không được đầu tư đồng bộ, vẫn còn cảnh đường đất, cống rãnh thoát nước mặt, hay rác thải không được thu gom, gây mất vệ sinh, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống và sức khỏe của người dân

6. Huyện Bảo Thắng

6.1. Một số đặc điểm chung

Huyện Bảo Thắng nằm ở trung tâm tỉnh Lào Cai, phía Bắc giáp với huyện Hà Khẩu (Vân Nam - Trung Quốc) với 7 km đường biên và huyện Mường Khương, phía Đông và Đông Bắc giáp với huyện Bắc Hà và Mường Khương, phía tây giáp huyện Sa Pa, tây bắc tiếp giáp thành phố Lào Cai, phía nam là huyện Bảo Yên và Văn Bàn.

Huyện lỵ là thị trấn Phố Lu nằm cách thành phố Lào Cai khoảng 40 km về hướng đông nam. Huyện lỵ là thị trấn Phố Lu. Trên địa bàn huyện có Quốc lộ 70, có đường sắt Côn Minh-Hà Nội, quốc lộ 4E, sông Hồng đi qua. Ngoài ra còn có nhiều tỉnh lộ và đường liên xã tới các thôn bản.

Bảo Thắng có 15 xã, thị trấn bao gồm:

- 3 thị trấn: Phố Lu (huyện lỵ), Phong Hải, Tăng Loỏng.

- 12 xã: Bản Cầm, Bản Phiệt, Gia Phú, Phố Lu, Phong Niên, Phú Nhuận, Sơn Hà, Sơn Hải, Thái Niên, Trì Quang, Xuân Giao, Xuân Quang.

Là huyện vùng thấp nằm ở trung tâm Lào Cai, thuận đường giao thông sắt, thủy, bộ, trình độ dân cư cao hơn một số huyện và là địa bàn có biên giới lại là cửa ngõ vào thành phố tỉnh lỵ có nhiều thuận lợi phát triển kinh tế-văn hóa-xã hội.

6.2. Thực trạng về nhà ở

Theo số liệu thống kê được thì trên địa bàn toàn huyện Bảo Thắng hiện có 27.973 căn nhà, trong đó: số lượng nhà kiên cố là 13.860 căn; nhà bán kiên cố là 11.716 căn; nhà thiếu kiên cố là 1.792 căn và nhà đơn sơ là 605 căn. Diện tích sàn

trung bình của mỗi căn là 80,9 m². Tổng diện tích sàn là 2.262.393 m², diện tích bình quân 21,2 m²/người (khu vực các thị trấn là 24,2 m²/người và các xã là 20,1 m²/người).

a) Nhà ở riêng lẻ: được phân thành 2 khu vực chính là các khu vực phát triển đô thị hóa và khu vực nông thôn.

- *Khu vực phát triển đô thị hóa:*

Khu vực này bao gồm trung tâm các thị trấn, khu vực ngoại vi và các khu vực đô thị hóa khác dọc các tuyến đường lớn như Quốc lộ 4E, Quốc lộ 79 hay Tỉnh lộ 151. Đây cũng là khu vực mà nhà ở phát triển nhất cả về số lượng, chất lượng lẫn kiến trúc với các dạng nhà ở chính:

+ Nhà ở chia lô liền kề, được xây dựng dọc trục phố thương mại với quỹ đất hẹp tiêu chuẩn 80÷120 m²/hộ, tầng cao 2÷3 tầng, mật độ xây dựng 50÷60%. Tại những vị trí thuận lợi thường kết hợp với kinh doanh, buôn bán nhỏ lẻ.

+ Nhà ở truyền thống có vườn, được xây dựng trên mảnh đất rộng, thường có mảnh vườn trồng rau và đôi khi có các chuồng trại để chăn nuôi. Kiểu nhà này phát triển dần dần thành nhà đương đại bằng bê tông có 1 hoặc 2 tầng, hình vuông hoặc hình chữ nhật, hòa nhập tốt với phong cảnh và giữ gìn các đặc tính nguyên thủy của kiểu nhà cổ (tỷ lệ, vật liệu, màu sắc...)

+ Nhà ở biệt thự có diện tích 200÷400 m²/hộ, tầng cao 1÷1,5 tầng, mật độ xây dựng 30÷40%. Tỷ lệ loại hình nhà ở này còn chưa cao, do một số gia chủ năng lực tài chính tự đầu tư xây dựng.



Nhà ở tại khu trung tâm huyện Bảo Thắng

- Nhà ở riêng lẻ tại các khu vực phát triển đô thị hóa của huyện Bảo Thắng tương đối phát triển nhưng do ít được quản lý về kiến trúc lẫn tầng cao cộng thể

việc thiếu các hạng mục như vườn hoa, cây xanh trong lõi đô thị dẫn tới việc cảnh quan đô thị tại đây còn thiếu hài hòa.

- Trong những năm qua, huyện Bảo Thắng mà đặc biệt là các thị trấn Tăng Loỏng hay Phố Lu phát triển rất mạnh, một phần nhờ vào sản xuất công nghiệp với KCN Tăng Loỏng có diện tích lên tới 1.100 ha. Hiện số lượng công nhân đang làm việc tại đây lên tới 4.500 người. Số lượng công nhân hiện có nhu cầu nhu cầu về nhà ở tại đây là khá lớn trong khi số lượng nhà ở cho công nhân còn nhiều hạn chế. Chính vì vậy rất nhiều công nhân hiện đang phải thuê trọ trong các khu dân cư lân cận. Hầu hết các khu nhà này đều không được quản lý về chất lượng, diện tích, đây là một vấn đề mà huyện cần phải quan tâm trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

- Khu vực nông thôn:

Khu vực nông thôn nằm phân bố rải rác khắp địa bàn các xã trên địa bàn huyện Bảo Thắng. Với đặc thù dân cư của huyện có 3 dân tộc Kinh, Dao, Tày chiếm đa số nên dễ thấy là nhà ở nông thôn huyện mang những nét đặc trưng của cả 3 dân tộc kể trên. Với người Kinh là mẫu nhà ngang, nhiều gian; đối với người Tày là mẫu nhà sàn còn đối với người Dao thì đa dạng hơn với mẫu nhà sàn, nhà đất hoặc nửa sàn nửa đất.

Ngày nay, với sự phát triển của kinh tế - xã hội, nhà ở khu vực nông thôn huyện đang có nhiều chuyển biến. Ngày càng xuất hiện nhiều hơn các căn nhà với lối kiến trúc hiện đại như nhà ống, nhà vườn hay biệt thự. Vật liệu xây dựng cũng dần được cải tiến và thay bằng những loại bền chắc hơn như tường gạch, mái fibro xi măng hay mái bằng.



Nhà ở tại khu vực nông thôn huyện Bảo Thắng

Chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn huyện Bảo Thắng thấp hơn khá nhiều so với các khu vực thị trấn và đô thị hóa, tồn tại khá nhiều nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

b) Nhà ở chung cư:



Khu nhà ở cho công nhân tại KCN trên địa bàn huyện Bảo Thắng

Cũng giống như nhiều địa phương khác, nhà ở chung cư vẫn là một khái niệm tương đối mới mẻ đối với người dân huyện Bảo Thắng. Một phần do quỹ đất ở dành cho việc phát triển nhà ở riêng lẻ vẫn đáp ứng được cho nhu cầu thực tế, phần khác là do thị hiếu của người dân. Hiện tại số lượng nhà ở chung cư trên địa bàn huyện Bảo Thắng còn khá ít và chủ yếu là nhà ở lưu trú cho công nhân do các chủ đầu tư xây dựng.

6.3. Về cơ sở hạ tầng

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng số tổ (ấp) của đơn vị	Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (%)								
			Cấp nước hợp vệ sinh (%)	Hệ thống thoát nước (%)	BT, nhựa hóa giao thông (%)	Cấp điện (%)	Thu gom rác thải (%)	Y tế (%)	Giáo dục (%)	Văn hóa (%)	Thương mại (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	xã Phong Niên	22	31	100	68	90	61	100	100	100	-
2	xã Trì Quang	14	97	40	26	80	64	100	95	72	-
3	xã Bản Cầm	6	80	30	70	98	50	90	90	30	50
4	xã Bản Phiệt	12	80	60	24	99	70	100	67	100	-
5	xã Phố Lu	6	71	100	11	100	60	100	100	100	-
6	xã Sơn Hải	8	100	70	89	100	23	100	100	100	-
7	TT Phong Hải	19	90	90	20	99	40	100	67	53	23
8	xã Thái Niên	21	69	100	35	96	-	100	65	86	-
9	TT Tăng Lóng	16	90	65	92	85	80	100	100	80	-

10	UBND xã Gia Phú	39	90	70	25	95	80	100	95	70	1
11	xã Phú Nhuận	33	95	95	58	100	100	100	100	100	100
12	xã Xuân Quang	20	99	60	90	100	100	100	100	100	100
13	TT Phố Lu	13	86	85	95	99	84	100	100	100	100
14	xã Sơn Hà	13	96	100	60	100	24	100	100	100	-
15	xa Xuân Giao	21	100	93	95	100	45	100	100	100	35
	Tổng cộng	263	85,2	80,2	55,6	95,9	63,6	99,8	92,1	86,7	45,5

Chất lượng cơ sở hạ tầng của huyện Bảo Thắng ở mức tương đối cao. Tại các khu vực trung tâm lẫn ngoại thị, cơ sở hạ tầng về cơ bản đã hoàn thiện, tất cả các hạng mục đều đạt được ở mức cao. Tuy nhiên, tại một số bản làng cách xa khu trung tâm, cơ sở hạ tầng tại đây vẫn còn ở mức thấp. Nhiều chỉ tiêu vẫn chưa hoàn thiện, nhất là các chỉ tiêu về giao thông, thu gom rác thải hay thương mại.

7. Huyện Bảo Yên

7.1. Thực trạng chung

Huyện Bảo Yên nằm về phía Đông Nam thành phố Lào Cai. Diện tích tự nhiên 820km² (chiếm 12,84% diện tích toàn tỉnh Lào Cai). Ranh giới tự nhiên như sau:

- Phía Bắc: Giáp huyện Bắc Hà và Bảo Thắng;
- Phía Tây: Giáp huyện Văn Bàn;
- Phía Đông: Giáp huyện Quang Bình (Hà Giang);
- Phía Nam: Giáp huyện Văn Yên và Lục Yên (Yên Bái);

Huyện Bảo Yên có 17 xã và 1 thị trấn, bao gồm: Bảo Hà, Cam Con, Điện Quan, Kim Sơn, Long Khánh, Long Phúc, Lương Sơn, Minh Tân, Nghĩa Đô, Tân Dương, Tân Tiến, Thượng Hà, Việt Tiến, Vĩnh Yên, Xuân Hòa, Xuân Thượng, Yên Sơn. Huyện lỵ là thị trấn Phố Ràng.

Diện tích tự nhiên của huyện rộng, song chủ yếu là rừng và đất rừng chiếm hơn 70% diện tích tự nhiên của huyện. Hiện ở Bảo Yên còn tồn tại ba kiểu rừng chủ yếu, đó là; Rừng nguyên sinh tập trung tại đầu nguồn và trên vành cao dãy núi Con Voi, có nhiều lâm sản quý hiếm; Rừng giữa hiện nay đã được giao đến hộ gia đình và các tập thể, việc khai thác kết hợp với trồng mới và tu bổ đã trở thành vành đai rừng phòng hộ; Rừng cỏ tranh, lau lách, cây bụi ở vùng thấp, hiện nay đang được phát triển các loại cây ăn quả, cây nguyên liệu. Bên cạnh nguồn tài nguyên thiên nhiên dồi dào, rừng Bảo Yên còn có các loại chim, thú và một số loại thuốc

nam quý. Đất tự nhiên ở Bảo Yên có khả năng trồng các loại cây công nghiệp và cây ăn quả.

Theo số liệu thống kê năm 2015, tổng số dân là 81.578 người

Với mật độ dân số trung bình 97 người/km², Bảo Yên là huyện có mật độ dân số cao của tỉnh Lào Cai, dân số các xã phân bố đồng đều.

7.2. Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát, trên địa bàn toàn quận có 19.301 căn nhà; trong đó nhà ở kiên cố chiếm 26,13%, nhà ở bán kiên cố chiếm 41,65%, nhà thiếu ở kiên cố chiếm 20,56%, nhà ở đơn sơ chiếm 11,56%. Diện tích bình quân một căn nhà là 75,27 m².

Nhà ở trên địa bàn huyện Bảo Yên chia làm 3 nhóm, căn cứ theo phân bố vị trí và sự tương đồng về thu nhập, nhà ở của người dân.

- *Nhóm 1: Nhà ở dọc đường, phố lớn (Quốc lộ 279, Quốc lộ 70):*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng:*

Trên địa bàn huyện có Quốc lộ 279, Quốc lộ 70 chạy qua. Nhà ở phân bố dọc theo các tuyến đường này cũng tương đối nhiều. Một số hộ dân có nhà ở dọc theo tuyến đường này sử dụng nhà ở để kinh doanh buôn bán tạp hóa, ăn uống, dịch vụ ... kết hợp với mục đích ở, đặc biệt là đoạn chạy qua thị trấn phố Ràng. Vì vậy, giá trị sử dụng nhà ở khu vực này khá cao so với toàn huyện, vì vừa có hiệu quả kinh doanh, lại vừa gần trạm xá, bệnh viện, trường học, ... Ngược lại, nhà ở dọc theo tuyến đường này, nhưng ở xa trung tâm huyện thì giá trị sử dụng cũng không cao, vì chủ yếu nhà ở không kết hợp được kinh doanh, lại bị cách xa trường học, trạm xá, khu vực trồng trọt, chăn nuôi. Nên nhà ở chỉ dùng vào mục đích ở.

+ *Kiến trúc:*

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 2 tầng. Gồm có hai loại: Loại thứ nhất là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách truyền thống riêng của mỗi dân tộc, chất lượng kém và thường sử dụng một trong các vật liệu như mái lá, mái ngói, vách tốc xi, vách gỗ, vách đất, ... thường phân bố ở dọc đường, đoạn không qua thị trấn (chiếm khoảng 40%). Loại thứ hai là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách hiện đại, sử dụng các vật liệu như: mái fibro xi măng; mái bê tông cốt thép, tường gạch, ... tập trung chủ yếu tại khu vực thị trấn (chiếm 60%). Nhà ở khu vực này hầu hết không được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở còn nhiều bất cập (nhà vệ

sinh, bếp, thoát nước, thoát cống, ... không đủ tiện nghi, chất lượng không đảm bảo vệ sinh an toàn).

+ *Chất lượng nhà ở*

Tỷ lệ nhà xây dựng kiên cố, bê tông cốt thép khoảng 60%. Do địa thế của khu vực nhiều đồi núi, nên bị hạn chế về quỹ đất bằng phẳng để xây dựng. Đồng thời, nhà ở cũng vì vậy mà thường có diện tích bé, thông thường 1 căn khoảng 50 m² đến 60 m². Ngoài ra, nhà ở khu vực này có một số ít là xây 2 tầng (khoảng 5-10%, chủ yếu đoạn qua thị trấn), được xây dựng mới trong vòng 10 năm trở lại đây. Mật độ xây dựng ở mức trên 50%. Tỷ lệ nhà kiên cố khoảng 60%, bán kiên cố 30%, thiếu kiên cố 5% và nhà tạm khoảng 5%.



Nhà ở dọc các trục đường quốc lộ qua huyện Bảo Yên



Nhà ở dọc các trục đường tại thị trấn Phố Ràng

- *Nhóm 2: Nhà ở khu dân cư đô thị (Khu dân cư tại thị trấn Bảo Yên)*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng*

Thị trấn phố Ràng nằm ở trung tâm địa giới của huyện, là khu vực hội tụ Quốc lộ 279 và Quốc lộ 70. Khu dân cư tại thị trấn phố Ràng có quy mô không lớn, khoảng hộ. Do quy mô đô thị chưa lớn, sức ép về nhà ở hiện nay tại thị trấn Phố Ràng là không đáng kể. Các khu dân cư này cố đều đã có đường bê tông, cứng hóa, đi lại thuận tiện. Tuy nhiên, khác với các hộ dân ở dọc đường quốc lộ, các hộ dân trong khu dân cư này chủ yếu xây dựng nhà để ở, không kinh doanh buôn bán. Giá trị sử dụng ở mức đảm bảo những nhu cầu xã hội cơ bản (y tế, thương mại, giao thông, giáo dục).

+Kiến trúc nhà ở

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 2 tầng. Gồm có hai loại: Loại thứ nhất là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách truyền thống, chất lượng kém và thường sử dụng một trong các vật liệu như mái lá, mái ngói, vách tốc xi, vách gỗ, vách đất, (chiếm khoảng 30%)... thường phân bố ở khu dân cư xa trục đường chính. Loại thứ hai là các ngôi nhà xây dựng theo phong cách hiện đại, sử dụng các vật liệu như: mái fibro xi măng; mái bê tông cốt thép, tường gạch, ... tập trung chủ yếu tại gần trục đường chính (chiếm khoảng 70%). Nhà ở khu vực này hầu hết không được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở còn nhiều bất cập (nhà vệ sinh, bếp, thoát nước, thoát cống, ... không đảm bảo chất lượng). Số nhà ở có không gian kiến trúc sân, vườn cũng chỉ chiếm khoảng 30% tổng số nhà ở khu vực này.

+Chất lượng nhà ở

Nhà ở khu dân cư đô thị huyện Bảo Yên này có 70% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 20% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn hoặc fibro xi măng xuống cấp nên chỉ đạt ở mức bán kiên cố hoặc thiếu kiên cố. Khoảng 10% là nhà ở tạm. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 70 - 80 m².



Nhà ở khu dân cư đô thị thị trấn Bảo Yên

- *Nhóm 3: Nhà ở khu dân cư nông thôn (khu dân cư tại các xã)*

+ *Hình thức, giá trị sử dụng*

Huyện Bảo Yên có 17 xã, tương ứng với 17 điểm dân cư tập trung tại trung tâm các xã. Nhà ở khu vực nông thôn thuần túy chỉ dùng để ở, một số hộ có kết hợp kinh doanh, dịch vụ nhỏ lẻ nhưng không đáng kể. Nhìn chung, nhà ở khu vực nông thôn của huyện Bảo Yên không có giá trị kinh doanh, du lịch. Nhà ở gần ruộng, nương, trạm y tế, trường học nên giá trị sử dụng khá tốt. Tuy nhiên, do kinh tế chủ yếu vẫn dựa vào nông nghiệp nên còn yếu kém, không có điều kiện để phát triển nhà ở khang trang, hiện đại.

+ *Kiến trúc nhà ở*

Nhà ở khu vực này chủ yếu là nhà một tầng. Với thành phần dân tộc Kinh chiếm 32,5%, dân tộc Tày chiếm 31,9%, dân tộc Dao chiếm 22% nên nhà ở chủ yếu là nhà trệt hiện đại theo tập quán người Kinh (cột, mái bê tông cốt thép, mái ngói, mái fibro, tường gạch, nền xi măng lát gạch), một số xã có đồng bào dân tộc Tày, Dao thì vẫn sử dụng nhà truyền thống theo bản sắc, có cải tiến bằng cách sử dụng xen lẫn các vật liệu hiện đại như cột bê tông, cột gạch, tường gạch Ngoài ra một số hộ kinh tế khó khăn, vẫn sử dụng nhà vách gỗ, cột gỗ, vách tốc xi, vách đất, ... (khoảng 15% tổng số nhà ở - sau này áng chừng theo số liệu nhà tạm, đơn sơ, hộ nghèo)

+ *Chất lượng nhà ở*

Nhà ở khu vực này có 20% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 60% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn hoặc fibro xi măng xuống cấp nên vẫn đạt ở mức bán kiên cố nhưng cần chỉnh trang, cải tạo. Khoảng 5 % tổng số nhà là nhà thiếu kiên cố, 5% là nhà ở tạm. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 60 - 70 m². Mật độ xây dựng khu vực này khoảng 60%



Nhà ở khu vực nông thôn huyện Bảo Yên (truyền thống, xây mới xen lẫn chất lượng kém)

8. Huyện Sa Pa

8.1. Một số đặc điểm chung

Nằm ở phía Tây Bắc của Việt Nam, thị trấn Sa Pa ở độ cao 1.650 mét so với mực nước biển, cách thành phố Lào Cai 38 km và 376 km tính từ Hà Nội. Ngoài con đường chính từ thành phố Lào Cai, để tới Sa Pa còn một tuyến giao thông khác, quốc lộ 4D nối từ xã Bình Lư, huyện Tam Đường, tỉnh Lai Châu. Mặc dù phần lớn cư dân huyện Sa Pa là những người dân tộc thiểu số, nhưng thị trấn lại tập trung chủ yếu những người Kinh sinh sống bằng nông nghiệp và dịch vụ du lịch.

Huyện Sa Pa có diện tích tự nhiên 67.864 ha, chiếm 8,24% diện tích tự nhiên của tỉnh, nằm trong tọa độ địa lý từ 22007'04'' đến 22028'46'' vĩ độ Bắc và 103043'28'' đến 104004'15'' độ kinh Đông.

- Phía Bắc giáp huyện Bát Xát.
- Phía Nam giáp huyện Văn Bàn.
- Phía Đông giáp huyện Bảo Thắng.
- Phía Tây giáp huyện Tân Uyên và Tam Đường- tỉnh Lai Châu.
- Trung tâm huyện cách thành phố Lào Cai 37 km về phía Tây Nam, nằm trên trục quốc lộ 4D từ Lào Cai đi Lai Châu.

Khí hậu trên toàn huyện Sa Pa mang sắc thái của xứ ôn đới, với nhiệt độ trung bình 15-18 °C. Diện tích tự nhiên của huyện Sa Pa là 678,6 km². Dân số huyện Sa Pa hiện khoảng 58.838 người, bao gồm các dân tộc: Mông, Dao, Tày, Giáy, Xá Phó, Kinh, Hoa.

Huyện Sa Pa có huyện lỵ là thị trấn Sa Pa, và các xã: Bản Hồ, Bản Khoang, Bản Phụng, Hầu Thào, Lao Chải, Nậm Cang, Nậm Sài, Sa Pả, San Sả Hồ, Sứ Pán, Suối Thầu, Tả Giàng Phình, Tả Phìn, Tả Van, Thanh Kim, Thanh Phú, Trung Chải.

Đặc trưng: Thị trấn Sa Pa là một đô thị lâu đời, nhiều công trình mang dáng dấp thời thuộc địa, chịu ảnh hưởng của kiến trúc Gotich Pháp nằm xen kẽ với kiến trúc địa phương. Những năm gần đây, do ảnh hưởng của kinh tế thị trường, khu vực trung tâm thị trấn được tận dụng quỹ đất một cách triệt để cho mục tiêu thương mại, kinh doanh. Mật độ xây dựng công trình khá cao, hình khối công trình pha trộn nhiều phong cách nhưng phổ biến nhất vẫn là dạng nhà ống và nhà mái bằng thịnh hành tại khu vực đồng bằng. Các đặc trưng về nhà ở được phân thành 3 vùng chính: Khu vực đô thị hóa; Khu vực bản làng; Khu vực nông lâm nghiệp.

8.2. Thực trạng về nhà ở

Theo số liệu thống kê được thì trên địa bàn toàn huyện Sa Pa hiện có 13.959 căn nhà, trong đó: số lượng nhà kiên cố là 6.119 căn; nhà bán kiên cố là 5.418 căn; nhà thiếu kiên cố là 1.311 căn và nhà đơn sơ là 1.111 căn. Diện tích sàn trung bình của mỗi căn là 76,9 m². Tổng diện tích sàn là 1.073.668 m², diện tích bình quân 18,2 m²/người (khu vực thị trấn là 20,8 m²/người và các xã là 17,7 m²/người).

a) *Khu vực đô thị hóa*: Bao gồm khu vực lõi trung tâm thị trấn Sa Pa và các khu vực ngoại vi khu phố cũ.

- *Khu vực lõi trung tâm thị trấn*:

Khu vực trung tâm thị trấn Sa Pa chủ yếu gồm các không gian: Khu vực Cầu Mây và khu vực trung tâm hội nghị (khu phố cũ); Khu vực đường Thạch Sơn (khu phố mới); Khu vực trung tâm hành chính hiện hữu; Khu phố ban công;

Trong khu trung tâm phố cũ, các căn nhà truyền thống có chiều cao 1-2 tầng đối lập với các công trình xây dựng mới có chiều cao từ 2-6 tầng với diện tích xây dựng gần như chiếm toàn bộ diện tích của thửa đất. Chất lượng nhà ở tương đối tốt, đa phần đều là nhà kiên cố và bán kiên cố. Các công trình thường được xây dựng lùi vào tạo thành bậc thềm hay hiên nhà. Đối với các khu phố mới, các nhà ống kiểu thành thị được xây dựng mới đã tạo nên đặc điểm chính của khu.

Mật độ xây dựng tại khu vực ở mức rất cao (từ 60 đến trên 80%), các công trình được bố trí theo địa hình sườn dốc, nhưng sự hài hòa giữa các công trình và cảnh quan xung quanh còn hạn chế do tỷ lệ cây xanh trong lõi các đô thị còn thấp và sự xuất hiện của các nhà ống khối lớn làm đứt đoạn địa hình xung quan, che khuất tầm nhìn và lấp đầy các chỗ kín trong cụm nhà.



Nhà ở tại trung tâm thị trấn Sa Pa

Với tính chất là một khu đô thị du lịch, với nhiều lợi thế để phát triển kinh doanh, dịch vụ nên dễ thấy rằng người dân tại khu vực trung tâm thị trấn thường tận dụng quỹ đất vốn có nhằm phục vụ cho việc làm của hàng, nhà nghỉ... Dẫn tới việc, diện tích nhà ở thực tế không cao như theo con số thống kê.

- *Khu vực ngoại vi khu phố cũ:*

Khu vực này tập trung chủ yếu tại các vùng ngoại vi trung tâm phố cũ, chủ yếu gồm các không gian: Khu Violet, Khu đồi Quan Sáo, Khu đồi Victoria, Sườn đồi Con Gái...

Các công trình được xây dựng theo kiểu truyền thống có chiều cao từ 1-2 tầng có vườn bám theo địa hình sườn dốc. Một số công trình nhà ông xây mới, cao tầng, hạn chế tầm nhìn đến các vùng cảnh quan. Nhà ở nằm phân bố rải rác, quy mô nhỏ xen kẽ với các không gian trồng rau, hoa, nuôi trồng thủy sản. Mật độ xây dựng ở mức trung bình (khoảng 30-50%).

Công tác quản lý đô thị tại khu vực này hiện vẫn gặp nhiều khó khăn với tình trạng đô thị hóa tự phát dọc các tuyến đường. Nhà ở riêng lẻ của các hộ dân được xây dựng một cách tự phát, thiếu khung phát triển chung về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật. Do đặc điểm địa hình khu vực có độ dốc lớn nên việc san, gạt tạo mặt bằng xây dựng nhà ở là không thể tránh khỏi, tuy nhiên do không tổ chức, quy hoạch một cách quy củ dẫn tới việc tại đây xuất hiện khá nhiều các bãi đổ đất tự phát làm xấu đi cảnh quan đô thị và ô nhiễm môi trường.



Nhà ở tại khu vực ngoại vi huyện Sa Pa

Có một vấn đề đáng quan tâm nữa đó là trên địa bàn thị trấn Sa Pa hiện có khoảng 1.000 căn nhà trọ phục vụ cho khoảng 2.000 lao động phục vụ trong lĩnh vực dịch vụ, du lịch. Các căn nhà trọ này nằm rải rác ở khắp các khu vực ngoại vi thị trấn mà không hề quản lý. Nhà ở có chất lượng tương đối thấp, diện tích nhỏ (10-15 m²) trong khi mức giá lại khá cao (1,5-2 triệu đồng/phòng/tháng). Với định

hướng phát triển của huyện thì đến năm 2020 sẽ có khoảng 4,4 nghìn lao động và 2030 là 8,2 nghìn lao động tới làm việc tại đây. Do đó việc quản lý về chất lượng, diện tích của các khu nhà trọ là một vấn đề cần phải quan tâm trong giai đoạn tiếp theo nhằm nâng cao cuộc sống của người dân.

b) Khu vực nông thôn:

Khu vực nông thôn phân bố rải rác trên toàn bộ địa bàn các xã, do Sa Pa là vùng đất cổ, các dân tộc đã định cư lâu đời theo các cộng đồng nhỏ. Làng bản hiện nay tập trung chủ yếu theo các tuyến đường giao thông chính: đường TL 152, TL 155, QL 4D và ven theo các thung lũng suối lớn: Suối Mường Hoa, khu vực thung lũng Suối Hồ, bản làng khu vực Sâu Chua – Sả Sếng.

Cơ bản vùng nông thôn huyện Sa Pa được gắn liền và hài hòa với cảnh quan núi cũng như đặc điểm sản xuất kinh tế của các dân tộc mà nổi bật là các bản làng của người H'Mông và người Dao. Với các làng bản người H'Mông thường gắn với các khu vực có độ dốc lớn. Làng bản người Dao gắn kết với các thung lũng, nằm ở vùng thấp địa hình bằng phẳng hơn và nằm xen kẽ với vùng sản xuất nông nghiệp (các vùng sản xuất lúa nương, các loại rau và hoa ôn đới, chè, cá hồi, cá tầm...). Các điểm tập trung dân cư chính là các vị trí trung tâm xã Tả Van, Hầu Thào, Tả Giàng Phìn, Bản Khoang, Tả Phìn...

Cấu trúc các bản làng chủ yếu bao gồm một nhóm các ngôi nhà nằm cạnh tuyến đường hoặc xung quanh các công trình công cộng (nhà công cộng, trường học). Mật độ thay đổi phụ thuộc vào địa hình. Kiến trúc nhà ở đặc trưng là dạng nhà ba gian lợp ván gỗ pơ mu. Bộ khung nhà là kèo 3 cột ngang. Cột nhà đều được kê lên phiến đá tròn hoặc vuông. Vách nhà được lợp bằng gỗ xẻ, có 3 cửa ra vào: cửa chính ở gian giữa, 2 cửa phụ ở 2 đầu nhà. Cửa chính nhà luôn được đóng kín, chỉ mở khi có việc lớn như đám cưới, đám tang, dịp lễ tết... Trong nhà có không gian thờ, sàn gác lương thực dự trữ, nơi ngủ, bếp và nơi tiếp khách.



Nhà ở khu vực nông thôn huyện Sa Pa

Chất lượng nhà ở không cao, tồn tại khá nhiều nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ và chỉ có số ít là nhà kiên cố và bán kiên cố có vật liệu xây dựng bền chắc. Ngày nay, với tác động của đô thị hóa và du lịch, sự đồng nhất của các công trình nhà ở trong bản làng không còn cao, xuất hiện một số kiểu nhà ở hiện đại bên trong các khu vực bản làng. Điều này tuy thể hiện rằng chất lượng nhà ở cũng như đời sống của người dân ngày càng được cải thiện nhưng vô tình cũng làm mất đi nét truyền thống trong kiến trúc cảnh quan. Do đó cần có các chiến lược về quy hoạch, tổ chức không gian nhằm phát huy giá trị kinh tế và bảo tồn giá trị cảnh quan của khu vực các bản làng truyền thống của huyện Sa Pa.

8.3. Cơ sở hạ tầng

- Tại khu vực thị trấn:

Hiện tại, khu vực thị trấn Sa Pa có khoảng 18.000 dân cư đang sinh sống (trong đó khoảng 10.000 cư dân chính thức và khoảng 8.000 dân cư quy đổi từ khách du lịch và lao động phục vụ du lịch). Mật độ dân số khoảng 760 người/km², cao hơn nhiều so với mật độ trung bình của toàn huyện (85 người/km²). Trong khi đó, cơ sở hạ tầng của thị trấn trong suốt thời gian qua không được nâng cấp, cải tạo đúng mức dẫn tới việc các hệ thống này đang dần quá tải.

Tuyến đường vào các xã Tả Phìn, đường tỉnh lộ 152 đang dần xuống cấp. Hệ thống đường giao thông nội thị chưa được đầu tư đồng bộ từ hệ thống ngầm cho đến mặt đường.

Vào mùa cao điểm, hệ thống cấp điện, cấp nước có thể bị quá tải dẫn đến tình trạng mất điện, mất nước cục bộ.

Các hệ thống vườn hoa cây xanh và các điểm đỗ xe tĩnh tới nay vẫn chưa được quan tâm, đầu tư.

- Khu vực các xã:

Tính đến hết năm 2015, huyện Sa Pa mới chỉ có một xã được công nhận đạt chuẩn nông thôn mới là xã Nậm Cang; 1 xã đạt 8 tiêu chí; 2 xã đạt 7 tiêu chí; 6 xã đạt 5 tiêu chí và còn lại 7 xã khác đạt được 5 tiêu chí. Hiện nay các xã đều thiếu 3 tiêu chí: về giao thông nông thôn, cơ sở vật chất văn hóa và tiêu chí về môi trường.

Thực tế là cơ sở hạ tầng tại khu vực các xã của huyện Sa Pa còn khá nhiều bất cập. Các tuyến đường từ thị trấn Sa Pa đi Lao Chải, Tả Van, Quý Hồ chưa được đầu tư, xây dựng khiến cho giao thông, đi lại gặp nhiều khó khăn (đặc biệt là vào mùa mưa). Các hệ thống cấp, thoát nước hay thu gom rác thải được các hộ dân xây dựng một cách tự phát, thiếu đồng bộ. Với mục tiêu đến năm 2020, huyện Sa Pa có

thêm ít nhất 4 xã hoàn thành thành xã Nông thôn mới vào năm 2020 thì cần thiết phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động nhân dân chung sức, tham gia thực hiện Chương trình.

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số tổ (thôn)	Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (%)								
			Cấp nước hợp vệ sinh	Hệ thống thoát nước	BT, nhựa hóa giao thông	Cấp điện	Thu gom rác thải	Y tế	Giáo dục	Văn hóa	Thương mại
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Thị trấn Sa Pa	23	82	70	85	100	95	100	99	99	100
2	Xã Trung Chải	7	80	-	65	95	75	90	70	50	-
3	Xã Sa Pả	6	75	-	70	98	72	90	80	50	-
4	Xã Tả Phìn	6	82	-	70	93	80	90	65	50	80
5	Xã Bản Khoang	10	85	-	55	90	85	90	65	50	-
6	Xã Tả Giàng Phìn	7	80	-	60	98	73	90	62	50	-
7	Xã San Sả Hồ	4	70	-	58	95	80	50	65	50	-
8	Xã Lao Chải	5	80	-	65	90	82	90	60	50	-
9	Xã Hâu Thào	4	50	-	45	98	78	90	50	50	-
10	Xã Tả Van	7	80	-	65	89	75	50	99	85	60
11	Xã Sứ Pán	4	74	-	75	97	79	90	82	50	-
12	Xã Bản Hồ	7	75	-	60	92	80	90	85	50	-
13	Xã Thanh Kim	3	70	-	55	94	84	90	85	50	-
14	Xã Bản Phùng	6	76	-	52	90	87	90	40	50	-
15	Xã Thanh Phú	5	80	30	60	96	90	90	100	50	90
16	Xã Nậm Sài	5	36	20	60	98	90	90	95	80	85
17	Xã Nậm Cang	3	80	50	80	98	80	90	100	50	50
18	Xã Suối Thầu	5	80	50	80	98	80	90	100	50	50
	Tổng cộng	117	76,5	19,3	67,2	95,3	83,2	88,2	80,1	63,0	38,2

9. Huyện Văn Bàn

9.1. Vị trí, điều kiện kinh tế xã hội

Huyện Văn Bàn nằm về phía Đông Nam thành phố Lào Cai. Diện tích tự nhiên 1422 km² (chiếm 17,7% diện tích toàn tỉnh Lào Cai). Ranh giới tự nhiên như sau:

- Phía Đông: Giáp huyện Bảo Yên.
- Phía Tây: Giáp với tỉnh Lai Châu.
- Phía Nam: Giáp tỉnh Yên Bái.
- Phía Bắc: Giáp huyện Bảo Thắng và Sa Pa.

Huyện Văn Bàn có 21 xã và thị trấn, bao gồm: Nậm Mả, Văn Sơn, Võ Lao, Nậm Dạng, Sơn Thủy, Tân An, Tân Thượng, Nậm Xé, Minh Lương, Nậm Xây, Thảm Dương, Dàn Thàng, Hòa Mạc, Làng Giàng, Khánh Yên Thượng, Khánh Yên Trung, Khánh Yên Hạ, Nậm Tha, Liêm Phú, Chiềng Ken, Thị trấn Khánh Yên.

Nằm trên trục giao thông Nội Bài Lào Cai về Lai Châu: Theo hướng Lai Châu – Đông Pao – Bản Bo – QL32 – QL279 – Bảo Hà – nút giao IC.16.

Huyện Văn Bàn có hệ thống sông suối khá dày, bình quân từ 1,0 – 1,75km/km² gồm sông Hồng, và các suối Nậm Tha, Ngòi Chăn, Ngòi Nhù... Sông Hồng có vai trò rất lớn trong cung cấp nước cho sinh hoạt, sản xuất và giao thông vận tải đối với vùng Đông Bắc huyện (tuyến đường thủy nội địa Hà Nội – Việt Trì – Lào Cai). Ngoài ra trên địa bàn còn rất nhiều suối nhỏ với lòng hẹp, dốc nhiều thác ghềnh, lưu lượng biến đổi theo mùa. Mùa mưa thường có lũ lớn, có khi lưu lượng lên đến 1.000 m³/s, gây nên hiện tượng lũ ống, lũ quét, mùa khô các suối thường cạn và nhiều khe, suối không có nước gây ảnh hưởng đến đời sống nhân dân nhất là đối với vùng thấp.

Theo số liệu thống kê năm 2015, tổng số dân là 84.261 người

Với mật độ dân số trung bình 59 người/km², Văn Bàn là huyện có mật độ dân số thấp nhất của tỉnh Lào Cai, tuy nhiên phân bố không đồng đều ở các xã.

Những điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên đã ảnh hưởng trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn huyện. Do mật độ dân số thấp, nên số lượng khu dân cư với mật độ xây dựng cao chưa được hình thành. Do mức thu nhập của người dân chủ yếu từ lao động nông nghiệp (chiếm 90%) nên nhìn chung chất lượng nhà ở trên địa bàn huyện còn thấp ... Ngoài ra, do huyện Văn Bàn là huyện miền núi thành lập từ lâu đời, nên nhà ở trên địa bàn huyện nhiều khu vực có diện mạo cũ, chất lượng xuống cấp, cần được tu tạo, chỉnh trang trong thời gian tới.

9.2. Thực trạng nhà ở

Theo số liệu điều tra khảo sát, trên địa bàn toàn huyện có 19.764 căn nhà; trong đó nhà ở kiên cố chiếm 23,77%, nhà ở bán kiên cố chiếm 55,43%, nhà thiếu ở kiên cố chiếm 14,91%, nhà ở đơn sơ chiếm 5,89%. Diện tích bình quân một căn nhà là 62,08 m².

Nhà ở trên địa bàn huyện Văn Bàn có 3 nhóm chính, được phân chia theo vị trí phân bố:

- Nhóm 1: Nhà ở dọc quốc lộ 279 (tập trung ở trung tâm thị trấn Khánh Yên):
- + Hình thức, giá trị sử dụng:

Với đặc thù nhà ở mặt phố là thuận tiện kinh doanh, buôn bán nên thu nhập của các hộ gia đình dọc phố nhìn chung cao hơn các hộ gia đình ở trong ngõ, phố nhỏ, các khu dân cư không có lợi thế kinh doanh, buôn bán. Chính vì vậy, nhà chạy dọc quốc lộ 279 khá đa dạng và có chất lượng cao hơn so với nhà ở trong các khu dân cư tập trung. Các trục phố chính tập trung một số nhà hàng nhỏ lẻ, nhà nghỉ, trụ sở công ty. Tầng 1 dùng để kinh doanh, buôn bán, với bảng hiệu lớn kiểu kiến trúc hiện đại tạo nên đặc thù riêng của những khu phố này. Các tầng 2, 3 một số chủ nhà vẫn dùng để ở, tuy nhiên do kinh doanh tầng 1 nên giá trị sử dụng có nhiều bất tiện.

+Kiến trúc:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 2 đến 3 tầng. Hầu hết nhà ở được chú trọng đến kết cấu vững chắc, nhưng chưa được chủ nhà đầu tư trang trí nội ngoại thất, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng. Việc xây dựng nhà ở tại các tuyến phố không theo hình mẫu chung, phong cách kiến trúc chủ yếu do ý thích của chủ nhà làm cho diện mạo thị trấn thiếu tính thẩm mỹ.

+Chất lượng nhà ở:

Tỷ lệ nhà xây dựng kiên cố, bê tông cốt thép là 80%. Diện tích đất xây dựng khu vực này lớn khoảng 100 - 120 m². Nhà ở khu vực này có tỷ lệ xây mới khá cao, khoảng 70% nhà ở được xây dựng trong vòng 5 năm trở lại đây. Mật độ xây dựng ở mức trên 40%. Hệ thống hạ tầng đi kèm chưa đầy đủ, còn 44 thôn bản của 19 xã nhân dân sử dụng đường dây điện tự kéo, chất lượng điện không đảm bảo; còn 29 thôn bản của 13 xã chưa có điện.



Nhà ở dọc quốc lộ của huyện Văn Bàn

- *Nhóm 2: Nhà ở dọc các phố*

+*Hình thức, giá trị sử dụng:*

Khu vực này các hộ dân ít tập trung buôn bán, kinh doanh chỉ có một số ít kinh doanh đại lý tạp hóa, cửa hàng quần áo, cửa hàng ăn uống, .. với lòng đường bé (8 – 10m), bảng hiệu cũ và phần lớn nhà ở xây dựng khoảng 10 đến 15 năm trở lại đây. Nên diện mạo kiến trúc kém hiện đại hơn so với các trục đường chính. Tầng cao trung bình khoảng 1 đến 3 tầng, chủ yếu là các hộ gia đình kinh doanh tầng 1 và sinh hoạt ở tầng 2,3. Khu vực này có hình thức sử dụng tương đối giống nhóm một, tuy nhiên giá trị sử dụng thì kém hơn do yếu tố vị trí.

+*Kiến trúc nhà ở:*

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 3 tầng. Ngoài kết cấu vững chắc, việc trang trí nội ngoại thất của nhà ở khu vực này không được sự quan tâm, chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở cũng bị bó hẹp do diện tích bé, kết hợp kinh doanh và ở. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại cũng góp phần nâng cao chất lượng nhà ở khu vực này, tuy nhiên số lượng còn ít, phân bố rải rác, chưa có sự đồng bộ.

+*Chất lượng nhà ở:*

Nhà ở khu vực này có 80% là nhà kiên cố, kết cấu xây dựng bê tông cốt thép, còn lại khoảng 20% là những ngôi nhà cũ, 1 tầng, mái tôn xuống cấp nên chỉ đạt ở mức bán kiên cố hoặc thiếu kiên cố. Diện tích sàn nhà ở bình quân 1 căn nhà khu vực này khoảng 80 - 100 m². Hạ tầng khu vực này cũng đã hoàn thiện và ổn định.



Nhà ở dọc các phố của huyện Văn Bàn

- Nhóm 3: Nhà ở trong các khu dân cư nông thôn

+ Hình thức, giá trị sử dụng:

Các khu dân cư của huyện Văn Bàn tập trung thành bản, thường ở ven thung lũng, triền núi thấp. Mỗi bản thường có từ 15 – 20 nóc nhà, mỗi nóc nhà là có từ 2 đến 3 thế hệ cùng chung sống. Diện mạo kiến trúc vẫn giữ được nét đặc trưng của kiến trúc nhà sàn người Tày, cần được gìn giữ và phát triển. Các hộ gia đình đều sinh sống bằng phát triển nông nghiệp nên không phát triển dịch vụ kinh doanh, buôn bán tại địa bàn.

+ Kiến trúc nhà ở:

Nhà ở khu vực này có tầng cao trung bình khoảng 1 đến 2 tầng, chủ yếu là nhà sàn của dân tộc Tày thường là 4 gian hoặc 5 gian (3 gian chính và 2 gian trái), vì vậy diện mạo kiến trúc khu vực này mang tính đặc trưng hơn nhà ở nhóm 1 và nhóm 2 (không có tiểu cảnh, sân, vườn, ...). Chất lượng không gian kiến trúc và công năng sử dụng của nhà ở ở mức trung bình do chưa tận dụng được diện tích đất vườn, mỗi căn nhà được xây dựng theo tuổi của gia chủ không theo định hướng nên không gian khá lộn xộn. Tỷ lệ nhà xây mới với kiến trúc hiện đại ở khu vực này rất ít, phân bố rải rác (chỉ chiếm 10%), chưa có sự đồng bộ.



Nhà ở nông thôn huyện Văn Bàn

+ Chất lượng nhà ở:

Mật độ xây dựng trung bình khu vực này khoảng 60 - 70%. Nhà ở trong các khu dân cư của Văn Bàn giữ nét văn hóa đặc trưng. Khoảng 10% là nhà 2-3 tầng,

20% là nhà 2 tầng và khoảng 70% là nhà sàn. Đây là khu vực tồn tại nhiều bất cập về nhà ở của huyện, nhà ở kém chất lượng, hạ tầng cơ sở không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân.

IV. Thực trạng công tác phát triển nhà ở

Tỉnh Lào Cai là một trong những tỉnh thực hiện tốt các chính sách nhà ở cho các đối tượng là người có công với cách mạng, người nghèo và đồng bào dân tộc, góp phần tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho một bộ phận dân cư, khuyến khích và huy động sức nguồn lực của các thành phần trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Nhìn chung, các Chương trình xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các phong trào “đền ơn, đáp nghĩa”; “uống nước nhớ nguồn” được thực hiện trên địa bàn tỉnh những năm qua là một chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước và Chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo nông thôn theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg, là phù hợp với đạo lý dân tộc, rất có ý nghĩa, được nhân dân, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đồng tình ủng hộ.

Công tác phát triển nhà ở tái định cư trong nhiều năm qua luôn là vấn đề được tỉnh Lào Cai đặt lên hàng đầu. Tất cả các khu TĐC sau khi được phê duyệt Quy hoạch chi tiết đều được gấp rút triển khai với mục tiêu ổn định dân cư, thúc đẩy an sinh xã hội. Tính tới nay, phần lớn các dự án đều đã được đưa vào vận hành với cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, các hạng mục công trình còn chưa hoàn thiện cũng đang được gấp rút hoàn thành trong thời gian tới.

Công tác phát triển nhà ở nội trú cho học sinh, nhà công vụ cho giáo viên ngày càng Ủy ban Nhân dân các cấp quan tâm. Ngày càng có nhiều hơn những căn nhà ở công vụ; nhà ở nội trú, bán trú cho học sinh, sinh viên có chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu sử dụng cho các em học sinh và thầy cô giáo.

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn còn một số hạn chế. Điển hình là việc xây dựng quỹ nhà ở công vụ cho các đối tượng là công chức; viên chức; giáo viên; các y, bác sĩ đang làm việc trên địa bàn tỉnh. Công tác hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên đang học tập tại các cơ sở đào tạo của tỉnh trong thời gian qua tuy có rất nhiều cố gắng nhưng thực tế cho thấy số lượng nhà ở về cơ bản vẫn chưa đáp ứng được cho các đối tượng có nhu cầu thực tế. Ngoài ra, công tác phát triển nhà ở xã hội của tỉnh vẫn chưa được mạnh mẽ. Số lượng dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đến nay còn rất ít, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của các địa phương.

Số lượng các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai tính tới điểm hiện tại còn ít, phần lớn đều đang triển khai giải phóng mặt bằng và xây

dựng hạ tầng kỹ thuật. Phần lớn phát triển dự án nhà thấp tầng trong điều kiện quỹ đất còn hạn chế.

V. Thực trạng công tác quản lý nhà ở

1. Vấn đề quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch, công tác cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng nhà ở

Việc quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch được thực hiện thông qua công tác cấp phép xây dựng. Gần như 100% các hộ dân tại khu vực đô thị khi xây dựng nhà ở đều xây dựng trên đất hợp pháp.

Qua khảo sát cho thấy, thời gian qua công tác quản lý cấp phép, xây dựng một số khu vực vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập: tình trạng cấp phép xây dựng không tuân thủ quy hoạch được duyệt, không đảm bảo các quy định về chiều cao, khoảng lùi công trình, tỷ lệ khối tích, hình thức kiến trúc công trình, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng trái phép... vẫn diễn ra gây ảnh hưởng tiêu cực đến không gian, kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đô thị.

Việc quản lý xây dựng sau cấp phép xây dựng chưa được thường xuyên, cán bộ kiểm tra về xây dựng còn thiếu về số lượng, còn hạn chế trong việc phát hiện và xử lý vi phạm dẫn tới hoạt động xây dựng nhà ở còn tồn tại nhiều sai phạm, việc xử lý vi phạm còn nể nang, chưa nghiêm túc triệt để (nhất là tại khu vực nông thôn, nơi trình độ nhận thức và hiểu biết còn thấp).

Hiện nay, các cấp chính quyền tỉnh Lào Cai đang nghiên cứu soạn dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, quy định và chế tài quản lý thực hiện. Quy chế này sẽ làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu trong đô thị, đồng thời là cơ sở để lập các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị riêng cho khu vực đô thị trung tâm và các thành phố, thị trấn... góp phần chỉnh trang không gian đô thị tỉnh Lào Cai khang trang hơn, thể hiện rõ bản sắc địa phương và đặc điểm khí hậu vùng, miền.

2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Trong năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai đã tiếp tục tiến hành rà soát và thông báo cho các tổ chức kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận; đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quốc phòng, an ninh sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

3. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh

Hiện nay, bộ máy và cơ cấu tổ chức quản lý nhà nước về nhà của tỉnh Lào Cai bao gồm: Sở Xây dựng là cơ quan tham mưu của UBND tỉnh về công tác quản lý, quy hoạch, cấp phép xây dựng công trình, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, trong đó chức năng quản lý về nhà ở có phòng quản lý nhà. Tại cấp huyện, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về nhà ở là phòng Kinh tế - Hạ tầng hoặc phòng Quản lý đô thị hay phòng Công thương thực hiện. Tại cấp xã, không có cán bộ chuyên trách riêng về nhà ở mà do cán bộ địa chính cấp xã đảm nhận. Nhìn chung, lực lượng cán bộ phụ trách về vấn đề nhà ở còn mỏng về số lượng và yếu về nghiệp vụ quản lý nhà ở, vì vậy công tác quản lý đang còn gặp một số khó khăn.

Công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực quản lý nhà đã từng được chính quyền địa phương các cấp quan tâm. Tuy nhiên vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế của địa phương.

VI. Thực trạng thị trường bất động sản là nhà ở

1. Giá nhà ở, đất ở

Theo Quyết định số 91/2014/ QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai từ năm 2015 đến năm 2019, giá đất ở của thành phố có sự chênh lệch giữa các vùng. Giá đất cao nhất là khoảng 25 triệu đồng/m², tập trung tại thành phố Lào Cai (thuộc phường Cốc Lếu, đoạn từ ngã 5 đến phố Kim Đồng; phố Hồng Hà đoạn từ Hoàng Liên đến phố Kim Chung...). Giá đất thấp nhất tại khu vực đô thị chỉ vài trăm nghìn đồng/m². Có nơi còn thấp hơn so với giá đất tại khu vực nông thôn. Giá đất cao nhất tại khu vực nông thôn khoảng 9 triệu đồng/m², tập trung tại Khu trung tâm xã San Xả Hồ huyện Sa Pa. Tại một số xã miền núi, nhiều nơi giá đất ở chỉ chưa đầy 200 nghìn đồng/m². Hiện nay, khung giá đất được ban hành tuy đã điều chỉnh cho phù hợp nhưng vẫn chưa sát giá thị trường, mức độ chênh lệch giữa giá thị trường và giá nhà nước còn khá lớn. Giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai hiện nay tại khu vực nông thôn trong khoảng 3-5 triệu đồng, khu vực đô thị trong khoảng 7- 9 triệu đồng. Đơn giá xây dựng nhà được điều chỉnh hàng năm theo đơn giá vật liệu,.. cho phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của tỉnh.

2. Tình hình giao dịch về nhà ở

Có thể nói là thị trường bất động sản tỉnh Lào Cai còn rất non trẻ, kém phát triển. Các hoạt động giao dịch bất động sản diễn ra thưa thớt, tập trung chủ yếu tại các đô thị phát triển như Thành phố Lào Cai, huyện Sa Pa, huyện Bảo Thắng...

Các giao dịch mua bán bất động sản thường diễn ra trực tiếp giữa người bán và người mua. Một số giao dịch không thông qua cơ quan quản lý, không phản ánh đúng giá trị thực giữa người bán và người mua, từ đó gây khó khăn trong công tác quản lý thị trường bất động sản, đặc biệt là công tác quản lý tài chính nhà ở và đất đai, gây thất thu ngân sách nhà nước.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Lào Cai chỉ có hai sàn giao dịch bất động sản, đây cũng là một hạn chế về giao dịch nhà ở. Do thiếu những nhà môi giới chuyên nghiệp, được đào tạo bài bản, có kiến thức, có kỹ năng để bảo vệ lợi ích khách hàng nên hoạt động môi giới ở Lào Cai đang khá lộn xộn. Qua điều tra, khảo sát môi giới ở các dự án lớn của thành phố Lào Cai có rất nhiều “cò môi” là những người không có chứng chỉ đào tạo môi giới bất động sản theo quy định, đưa những thông tin sai lệch gây ảnh hưởng đến cả chủ đầu tư và khách hàng.

VII. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai

1. Kết quả đạt được

Trong những năm gần đây, tỉnh Lào Cai đã cho tiến hành xây dựng mới và điều chỉnh nhiều đồ án xây dựng, tính đến tháng 10/2016 toàn tỉnh đã phủ kín quy hoạch chung đô thị tại 8/9 đơn vị hành chính (riêng huyện Bảo Thắng đang trong quá trình hoàn thiện).

Tỉnh đã triển khai được nhiều dự án nhà ở, các khu đô thị mới đồng bộ cả về hạ tầng xã hội lẫn hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là tại các tiểu khu đô thị phía Nam thành phố Lào Cai, góp phần làm tăng quỹ nhà ở cho thành phố, cải thiện bộ mặt đô thị và huy động được nhiều nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

Là địa phương đi đầu tại khu vực miền núi phía Bắc trong việc phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể là dự án nhà ở chung cư Lâm Viên dành cho người thu nhập thấp tại KĐT M Lào Cai – Cam Đường. Dự án tuy không lớn nhưng đã giải quyết nhu cầu nhà ở cho khoảng 270 hộ dân thu nhập thấp, giúp họ ổn định cuộc sống, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

Ngoài việc bố trí quỹ đất cho phát triển nhà ở theo dự án để kinh doanh thông qua việc đầu tư các khu dân cư, đô thị mới thì tỉnh cũng đã bố trí một số quỹ đất sạch để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội như: nhà ở công nhân khu công nghiệp (KCN Tăng Loóng, Bắc Duyên Hải), nhà ở tái định cư. Tỉnh cũng đã bước đầu chỉ đạo các chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh dành 20% quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội khi thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Hệ thống tài chính nhà ở của tỉnh cũng đang từng bước được hình thành, ngoài nguồn vốn từ Quỹ đầu tư và phát triển Lào Cai, các chương trình cho vay xây dựng nhà ở của các ngân hàng thương mại; các chương trình tín dụng ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng Phát triển Việt nam cho các đối tượng hộ nghèo vay cải thiện nhà ở theo các chương trình mục tiêu bước đầu cũng đã đạt được những kết quả nhất định.

2. Những tồn tại

Tốc độ triển khai của các đồ án quy hoạch còn chậm, đặc biệt là khu vực mở rộng phía Nam thành phố Lào Cai.

Một số chủ đầu tư được thỏa thuận địa điểm, công nhận là chủ đầu tư phù hợp với quy hoạch được duyệt; tuy nhiên, việc tổ chức đầu tư xây dựng, tiến độ thực hiện dự án kéo dài, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng còn bất cập, thiếu đồng bộ. Nhiều dự án khu nhà ở, khu đô thị mới đã được chấp thuận đầu tư nhưng chậm triển khai.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Lào Cai có khoảng 20 dự án nhà ở, khu đô thị mới đã được phê duyệt danh mục (tập trung ở thành phố Lào Cai và huyện Sa Pa) tuy nhiên thì toàn bộ các dự án này đều là nhà ở thương mại nhằm phục vụ cho các đối tượng có thu nhập trung bình và cao. Trong khi đó, một bộ phận không nhỏ các đối tượng xã hội có nhu cầu đặc biệt là người có thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp lại chưa thực sự được quan tâm.

Các chính sách ưu đãi, hỗ trợ vẫn chưa đủ sức khuyến khích các chủ thể trong việc phát triển nhà ở xã hội, như các cơ chế ưu đãi về thuế, về đất đai, về các thủ tục đầu tư... Bên cạnh đó cũng chưa có chính sách ưu đãi, hỗ trợ phù hợp với thực tế tại từng địa phương nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng xã hội có thể tiếp cận để mua nhà ở, ổn định cuộc sống.

Công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ trên địa bàn thành phố Lào Cai còn nhiều hạn chế. Còn thiếu các chính sách, văn bản hướng dẫn và các chế tài đủ mạnh trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Vẫn còn tồn tại nhiều mâu thuẫn chưa thể giải quyết mà đặc biệt là từ phía người dân (khu nhà ở cho cán bộ, công nhân Apatit Lào Cai).

Công tác quản lý đô thị tại khu vực này hiện vẫn gặp nhiều khó khăn với tình trạng đô thị hóa tự phát dọc các tuyến đường. Tại các thị trấn, nhà ở riêng lẻ của các hộ dân được xây dựng một cách tự phát, không theo tiêu chuẩn diện tích, loại hình nhà ở, sử dụng sai mục đích phân sở hữu chung, tự ý thay đổi kết cấu nhà ở...

Do đặc điểm địa hình khu vực có độ dốc lớn nên việc san, gạt tạo mặt bằng xây dựng nhà ở là không thể tránh khỏi, tuy nhiên do không tổ chức, quy hoạch một cách quy củ dẫn tới việc tại đây xuất hiện khá nhiều các bãi đổ đất tự phát làm xấu đi cảnh quan đô thị và ô nhiễm môi trường.

Hiện nay trên địa bàn các huyện Sa Pa và Bảo Thắng tồn tại khá nhiều nhà trọ cho công nhân, người lao động nhập cư. Nhà ở có chất lượng tương đối thấp, diện tích nhỏ (10-15 m²) trong khi mức giá lại khá cao, đặc biệt là tại Sa Pa (1,5-2 triệu đồng/phòng/tháng). Hầu hết các khu nhà trọ đều không được quản lý về chất lượng, diện tích, đây là một vấn đề mà tỉnh và các huyện như Sa Pa, Bảo Thắng cần phải quan tâm trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

Là địa phương có nhiều các bản làng truyền thống có nhiều giá trị về văn hóa, du lịch. Tuy nhiên, hiện nay tỉnh Lào Cai vẫn chưa có các chiến lược về quy hoạch, tổ chức không gian nhằm phát huy giá trị kinh tế và bảo tồn giá trị cảnh quan của khu vực các bản làng truyền thống, đặc biệt là các bản làng thuộc huyện Sa Pa.

3. Nguyên nhân

Do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính, suy thoái kinh tế thế giới và suy giảm kinh tế trong nước, khiến thị trường bất động sản của tỉnh Lào Cai cũng gặp nhiều khó khăn.

Là một tỉnh miền núi, gồm nhiều các dân tộc thiểu số, số hộ nghèo vẫn chiếm một tỷ lệ cao trên tổng số hộ trên địa bàn tỉnh nên một trong những mục tiêu hàng đầu của tỉnh là công tác xóa đói giảm nghèo nên nguồn ngân sách hỗ trợ cho việc giảm nghèo tại địa phương tiêu tốn một phần lớn nguồn ngân sách của tỉnh chính vì thế việc huy động vốn cho công tác phát triển nhà ở (đặc biệt là nhà ở xã hội) gặp rất nhiều khó khăn.

Do tồn tại nhiều vùng địa hình khác nhau và có nhiều dân tộc cùng sinh sống với các tập quán, phong tục riêng biệt, điều kiện đường xá, giao thông không thuận lợi nên việc quản lý, phát triển nhà ở gặp rất nhiều khó khăn cùng với trình độ dân trí của người dân còn ở mức thấp khiến cho việc triển khai những chính sách về nhà ở còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Các văn bản pháp quy về đầu tư xây dựng nhiều, thường xuyên thay đổi, bổ sung; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của những văn bản nên nhiều khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Các cấp, các ngành chưa tập trung kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc các tổ chức, các nhà đầu tư thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản nên việc triển khai còn nhiều lúng túng, vướng mắc.

Mặc dù bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản được phân cấp thực hiện, tuy nhiên số lượng cán bộ thực hiện là chưa nhiều, phải đảm đương một lúc nhiều chuyên môn khác nhau. Dẫn đến, cán bộ thực hiện chưa phát huy hết khả năng của mình cho một lĩnh vực chuyên trách cụ thể

PHẦN III: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở CỦA TỈNH LÀO CAI ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở

1. Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở). Cụ thể là:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế, xã hội trên địa bàn;

- 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 sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân theo nguyên tắc nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ;

- Thực trạng nhà ở tỉnh Lào Cai năm 2015 là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Căn cứ mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh (tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân hàng năm trong từng giai đoạn phát triển).

2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo

Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng, nhà ở công vụ (kể cả nhà ở công vụ cho giáo viên theo quy định), nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở và nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, trung học chuyên nghiệp; công nhân khu công nghiệp thuê để ở. Cụ thể:

- Nhà ở thương mại là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

- Nhà ở do dân tự xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình theo các hình thức tự xây dựng nhà ở, thuê các tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở hoặc hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở;

- Nhà ở công vụ cho thuê để phục vụ cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang (của tỉnh) thuộc diện được điều động, luân chuyển công tác trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở và được tính toán theo tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ và số lượng đối tượng có nhu

cầu sử dụng nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác. Nhà ở công vụ cho giáo viên phục vụ cho đối tượng là giáo viên ở các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn.

- Nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội (bao gồm: người có công với Cách mạng; hộ nghèo; người thu nhập thấp tại đô thị; công nhân; cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang; học sinh, sinh viên; hộ thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa và di dời theo quy định của pháp luật; hộ thuộc khu vực chịu nhiều thiên tai, bão lụt và các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ) có khó khăn về nhà ở; nhà ở xã hội cho sinh viên, nhà ở xã hội cho công nhân.

- Nhà ở tái định cư được dự báo thông qua định hướng phát triển hạ tầng đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển các khu công nghiệp, dự án xây dựng liên quan đến tái định cư trên địa bàn tỉnh.

II. Dự báo nhu cầu nhà ở tỉnh Lào Cai

1. Nhu cầu chung

Các số liệu khảo sát và dự báo các chỉ tiêu về nhà ở trong từng giai đoạn của tỉnh Lào Cai được tính toán cụ thể như sau:

Bảng III.1 – Các chỉ tiêu chính về dân số và nhà ở

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng 2015			Đến năm 2020			Đến năm 2030		
		Diện tích nhà ở (m ²)	Dân số (người)	Bình quân (m ² /người)	Diện tích nhà ở (m ²)	Dân số (người)	Bình quân (m ² /người)	Diện tích nhà ở (m ²)	Dân số (người)	Bình quân (m ² /người)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
	Tổng cộng toàn tỉnh	13.572.315	671.631	20,2	17.881.187	715.261	25,0	23.436.721	820.692	28,6
	Vùng đô thị	3.806.533	154.073	24,7	5.142.343	176.668	29,1	7.347.799	237.427	30,9
	Vùng nông thôn	9.765.782	517.557	18,9	12.738.843	538.593	23,7	16.088.922	583.265	27,6
1	Thành phố Lào Cai	2.709.176	109.096	24,8	3.654.074	123.526	29,6	4.909.158	159.263	30,8
	Khu vực đô thị	2.183.413	84.259	25,9	2.930.384	97.679	30,0	4.069.464	131.273	31,0
	Khu vực nông thôn	525.763	24.837	21,2	723.690	25.846	28,0	839.694	27.990	30,0
2	Huyện Bát Xát	1.555.467	75.815	20,5	2.072.685	79.316	26,1	2.624.824	87.260	30,1
	Khu vực đô thị	105.985	4.622	22,9	146.430	5.230	28,0	217.874	7.028	31,0
	Khu vực nông thôn	1.449.482	71.193	20,4	1.926.255	74.087	26,0	2.406.949	80.232	30,0
3	Huyện Mường Khương	1.078.833	58.118	18,6	1.357.918	61.222	22,2	1.808.196	68.715	26,3
	Khu vực đô thị	179.138	8.179	21,9	240.595	9.254	26,0	373.084	12.436	30,0
	Khu vực nông thôn	899.695	49.939	18,0	1.117.323	51.969	21,5	1.435.112	56.279	25,5
4	Huyện Si Ma Cai	633.072	35.169	18,0	786.872	36.599	21,5	1.010.674	39.634	25,5
	Khu vực đô thị	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
	Khu vực nông thôn	633.072	35.169	18,0	786.872	36.599	21,5	1.010.674	39.634	25,5
5	Huyện Bắc Hà	1.128.075	60.987	18,5	1.511.441	63.995	23,6	1.953.074	71.023	27,5
	Khu vực đô thị	145.168	5.827	24,9	191.198	6.593	29,0	274.675	8.860	31,0
	Khu vực nông thôn	982.907	55.160	17,8	1.320.244	57.402	23,0	1.678.399	62.163	27,0
6	Huyện Bảo Thắng	2.354.247	107.224	22,0	3.002.133	113.850	26,4	3.911.804	130.672	29,9
	Khu vực đô thị	605.825	24.989	24,2	819.901	28.272	29,0	1.177.869	37.996	31,0
	Khu vực nông thôn	1.748.422	82.235	21,3	2.182.232	85.578	25,5	2.733.935	92.676	29,5

7	Huyện Bảo Yên	1.480.047	81.578	18,1	2.035.053	85.738	23,7	2.637.533	95.593	27,6
	Khu vực đô thị	225.575	9.293	24,3	304.924	10.515	29,0	438.053	14.131	31,0
	Khu vực nông thôn	1.254.472	72.285	17,4	1.730.130	75.223	23,0	2.199.480	81.462	27,0
8	Huyện Sa Pa	1.092.265	58.838	18,6	1.476.427	62.165	23,8	1.978.905	70.364	28,1
	Khu vực đô thị	223.728	10.305	21,7	314.810	11.660	27,0	485.756	15.670	31,0
	Khu vực nông thôn	868.537	48.532	17,9	1.161.617	50.505	23,0	1.493.149	54.694	27,3
9	Huyện Văn Bàn	1.541.133	84.805	18,2	1.984.584	88.851	22,3	2.602.554	98.169	26,5
	Khu vực đô thị	137.701	6.598	20,9	194.103	7.466	26,0	311.023	10.033	31,0
	Khu vực nông thôn	1.403.432	78.207	17,9	1.790.481	81.385	22,0	2.291.531	88.136	26,0

1.1. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân và tổng diện tích nhà ở

Căn cứ vào tốc độ tăng dân số bình quân tại Niên giám thống kê, dự báo đến năm 2020, dân số của tỉnh là 715.261 người; đến năm 2030, con số này dự kiến là 820.692 người.

Bảng III.2 - Dân số năm 2015 và dự kiến đến năm 2020 và năm 2030

Năm 2015	Năm 2020	Năm 2030
671.631	715.261	820.692

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

Chỉ tiêu nhà ở của quốc gia đến năm 2020 là 25 m²/người và đến năm 2030 là 30 m²/người. Xét theo tình hình thực tế của tỉnh Lào Cai thì đến năm 2020, tình phân đầu đạt diện tích nhà ở bình quân bằng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân của cả nước là 25 m²/người và đến năm 2030 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh là 28,6 m²/người.

Trong giai đoạn từ 2016-2020, mỗi năm tăng chỉ tiêu bình quân diện tích 0,96 m²/người; giai đoạn từ năm 2021-2030, mỗi năm tăng 0,36 m²/người. Đây là mức tăng trung bình trong cả nước, tuy nhiên mức tăng này phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội của tỉnh Lào Cai, khi thu nhập người dân còn sự chênh lệch cao giữa đô thị và nông thôn thì nguồn lực cần phải tập trung vào phát triển mũi nhọn các đô thị lớn, đồng thời xóa đói giảm nghèo khu vực nông thôn, tránh tình trạng đầu tư dàn trải các dự án phát triển nhà ở tại các huyện.

Bảng III.3 - Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

Chỉ tiêu diện tích nhà ở của tỉnh (m²/người)			Chỉ tiêu diện tích nhà ở Quốc gia (m²/người)		
Năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030	Đến năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
20,2	25,0	28,6	22,0	25,0	30,0

- Chỉ tiêu về tổng diện tích nhà ở

Căn cứ vào dân số dự kiến và chỉ tiêu bình quân diện tích nhà ở nêu trên thì tổng diện tích nhà ở của tỉnh đến năm 2020 dự kiến là 17.881.187 m² sàn; đến năm 2030 dự kiến là 23.436.721 m² sàn.

Tổng diện tích nhà ở tỉnh Lào Cai qua các giai đoạn (ĐVT: m²)

TT	Năm	Diện tích (m²)
1	Năm 2015	13.572.315
2	Năm 2020	17.881.187
3	Năm 2030	23.436.721

1.2. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở tối thiểu

- Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2013 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Trong đó đặt ra chỉ tiêu về diện tích nhà ở tối thiểu là 8 m²sàn/người vào năm 2020 và 12 m² sàn/người.

- Nhằm tạo môi trường sống cho người dân trên địa bàn tỉnh Lào Cai được đảm bảo các điều kiện sống tối thiểu, đồng thời khắc phục được các vấn đề về nhập cư, giãn dân giữa các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh thì đến năm 2020 diện tích tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh phân đầu đạt 8 m² sàn/người (diện tích nhà ở bình quân chuẩn, không thuộc đối tượng phải hỗ trợ về nhà ở xã hội). Và đến năm 2030, con số này dự kiến đạt 12 m²/người.

1.3. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở tăng thêm

Bảng III.4- Tổng diện tích nhà ở cần tăng thêm

TT	Các chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2015 (m²)	Đến năm 2020 tăng thêm (m²)	Đến năm 2030 tăng thêm (m²)
1	Nhu cầu	13.572.315	4.308.872	5.555.535
2	Khu vực đô thị		1.335.810	2.205.456
3	Khu vực nông thôn		2.973.061	3.350.079

2. Nhu cầu và chỉ tiêu nhà ở

2.1. Nhu cầu và chỉ tiêu về diện tích nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Bảng III.5a: Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội tính đến năm 2020

	Đơn vị	TP. Lào Cai	Bát Xát	Mường Khương	Si Ma Cai	Bắc Hà	Bảo Thắng	Bảo Yên	Sa Pa	Văn Bàn	Tổng
CB, CC, VC	Người	713	340	294	215	304	352	320	293	335	3.165
Người có công	Người	318	114	165	32	128	658	1000	82	813	3.310
Người nghèo	Hộ/ Người	138/ 345	418/ 1.045	335/838	201/ 503	114/ 285	383/ 958	912/ 2.280	171/ 428	654/ 1.635	3.326/ 8.315
Lực lượng vũ trang	Người	1.075	112	112	112	112	112	112	112	78	1.937
Người TNT	Hộ/ Người	2.528/ 6.320	-	-	-	233/ 583	500/ 1.250	-	1.031/ 2.578	-	4.291/ 10.728
Sinh viên	Người	450	-	-	-	-	-	-	-	-	450
Công nhân	Người	-	-	-	-	-	1.953	-	-	-	1.953
Tổng	Người	9.221	1.611	1.409	862	1.412	5.283	3.712	3.492	2.861	29.858

Bảng III.5b: Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội tính đến năm 2020
(Đơn vị tính: m²)

	TP Lào Cai	Bát Xát	Mường Khương	Si Ma Cai	Bắc Hà	Bảo Thắng	Bảo Yên	Sa Pa	Văn Bàn	Tổng cộng
CB, CC, VC	32.083	15.296	13.230	9.659	13.669	15.836	14.384	13.196	15.086	142.439
Người có công	14.310	5.130	7.425	1.440	5.760	29.610	45.000	3.690	36.585	148.950
Người nghèo	6.210	18.810	15.075	9.045	5.130	17.235	41.040	7.695	29.430	149.670
Lực lượng vũ trang	48.381	5.037	5.037	5.037	5.037	5.037	5.037	5.037	3.526	87.162
Người TNT	151.667	0	0	0	13.985	29.986	0	61.832	0	193.103
Sinh viên	3.600	0	-	-	-	-	-	-	-	3.600
Công nhân	-	-	-	-	-	15.624	-	-	-	15.624
Tổng nhu cầu NOXH (m²)	256.250	44.272	40.767	25.181	43.581	113.327	105.461	91.450	84.627	804.915
Tỷ lệ đáp ứng	29%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	30%	0%	15%
Chỉ tiêu (m²)	75.136	0	0	0	0	21.000	0	27.470	0	123.606
Căn nhà	737	0	0	0	0	420	0	362	0	1.519

Theo quy định tại Điều 49 của Luật nhà ở, đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội bao gồm 10 nhóm đối tượng. Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh Lào Cai chỉ có 8 nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội. Nhóm đối tượng được giải quyết chính bằng nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020 là đối tượng thu nhập thấp tại đô thị và cán bộ, công chức, viên chức. Điều này phản ánh đúng thực trạng nhà ở của đối tượng này - đối tượng hiện có chất lượng nhà ở kém tại đô thị (hoặc chưa sở hữu nhà) và có khả năng chi trả nhất định. Xét theo đơn vị hành chính, thành phố Lào Cai, huyện Bảo Thắng, huyện Sa Pa là những đơn vị có khả năng phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu nhà ở, do đây là những đơn vị có nhu cầu và khả năng chi trả cao, phù hợp với việc xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê và thuê mua.

Từ nay đến năm 2020 sẽ phát triển thêm tối thiểu 123.606 m² sàn nhà ở xã hội, tương ứng với 1.519 căn nhà, đáp ứng được khoảng 15% nhu cầu nhà ở xã hội toàn tỉnh. Hiện nay, thành phố Lào Cai đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp phường Kim Tân với quy mô 52.900 m² sàn. Đối với huyện Bảo Thắng hiện đang phát triển các dự án nhà ở công nhân và huyện Sa Pa đang kêu gọi chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Trong giai đoạn 2021-2030, sẽ đáp ứng tiếp khoảng 60% nhu cầu nhà ở xã hội của toàn tỉnh. Dự báo, diện tích nhà ở xã hội tăng thêm giai đoạn này là 319.550 m² sàn.

2.2. Chỉ tiêu nhà ở thương mại

- Giai đoạn 2016-2020:

Nhà ở thương mại phát triển theo tình hình thực tế các dự án phát triển khu đô thị, dự án có sử dụng đất, dự án khu tái định cư trên địa bàn tỉnh. Theo tổng hợp của Sở Xây dựng, tình hình các dự án đầu tư phát triển nhà ở tại đô thị như sau:

STT	Tên dự án	Liên kết (lô)	Biệt thự (lô)	Chung cư (căn)	Tổng số
	Tổng cộng toàn tỉnh	15.935	6.402	4.074	26.411
I	Địa bàn thành phố Lào Cai	12.864	3.854	1.910	18.628
1	Các dự án đã được phê duyệt chấp thuận đầu tư	3.568	432	300	4.300
2	Các dự án được phê duyệt lựa chọn chủ đầu tư, đang hoàn thiện hồ sơ chấp thuận đầu tư	1.168	266	360	1.794

3	Các dự án đã phê duyệt danh mục và đăng tải kêu gọi đầu tư	1.972	586	0	2.558
4	Các dự án chưa có danh mục, dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2016-2020	5.898	2.310	1.250	9.458
5	Các dự án chuyển đổi hình thức đầu tư sang nhà ở thương mại đã phê duyệt danh mục	258	260	0	518
II	Huyện Sa Pa	3.071	2.548	2.164	7.783
1	Các dự án đã được phê duyệt chấp thuận đầu tư	181	159	0	340
2	Các dự án chưa có trong danh mục, dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2016-2020	2.890	2.389	2.164	7.443

Như vậy với tình hình phát triển hiện tại, toàn tỉnh sẽ phát triển khoảng 26.411 căn nhà ở thương mại, tương đương 2.451.990 m² sàn nhà ở, tập trung chủ yếu tại thành phố Lào Cai và huyện Sa Pa. Trong đó:

+ Tổng diện tích sàn các dự án đã được phê duyệt, đã được chấp thuận đầu tư hoặc đang hoàn thiện hồ sơ chấp thuận đầu tư và các dự án chuyển đổi hình thức đầu tư sang nhà ở thương mại đã được phê duyệt danh mục là 6.952 căn, tương đương với 625.680 m² sàn nhà ở.

+ Các dự án kêu gọi đầu tư tại thành phố Lào Cai và huyện Sa Pa dự kiến sẽ thực hiện là 19.459 căn, tương ứng với 1.751.310 m² sàn.

+ Ngoài ra, đến năm 2020 tỉnh sẽ lập danh mục và kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại tại các huyện Bảo Thắng, Văn Bàn và Bảo Yên, dự kiến quy mô xây dựng khoảng 75.000 m² sàn nhà ở.

- Giai đoạn 2021-2030:

Dự báo, diện tích nhà ở thương mại tăng thêm trong giai đoạn 2021-2030 là 2.777.767 m² sàn, đáp ứng khoảng 50% tổng diện tích diện tích nhà ở tăng thêm toàn tỉnh.

2.3. Chỉ tiêu nhà ở dân tự xây

Tương tự nhà ở thương mại, nhà ở do dân tự xây dựng phụ thuộc vào nhu cầu và tích lũy tài chính của mỗi gia đình. Để đạt được chỉ tiêu 25 m²/người, dự kiến tổng diện tích nhà ở do dân tự xây đến năm 2020 tăng thêm 1.370.641 m² sàn, chiếm 32% tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2016 – 2020.

Trong giai đoạn từ năm 2021-2030, diện tích nhà ở dân tự xây chiếm khoảng 43% tổng diện tích nhà ở tăng thêm. Dự báo, diện tích nhà ở dân tự xây tăng thêm giai đoạn này là 2.407.603 m² sàn.

2.4. Nhu cầu nhà ở công vụ

Nhà ở công vụ được tính toán dựa theo tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ quy định tại Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/07/2015 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định nguyên tắc thiết kế và tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ.

Theo kết quả tổng hợp về hiện trạng và nhu cầu nhà ở công vụ giai đoạn 2016-2020, trên địa bàn toàn tỉnh có 4.534 đối tượng giáo viên và 200 nhân viên y tế có nhu cầu về nhà ở (theo báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo; Sở Y tế). Như vậy, tổng cộng có 4.734 cán bộ giáo viên, nhân viên y tế có nhu cầu về nhà ở và sẽ được đáp ứng hết trong giai đoạn 2016 – 2020, với tổng diện tích nhà ở là 64.015 m² sàn. Trong đó, đối tượng giáo viên là 62.370 m² và cán bộ, nhân viên y tế là 1.645 m².

Vì giai đoạn 2016-2020 đã đáp ứng đủ 100% nhu cầu nhà ở công vụ, do đó trong giai đoạn 2021-2030 sẽ không đặt thêm chỉ tiêu về nhà ở công vụ. Trong trường hợp không đạt được chỉ tiêu hoặc phát sinh thêm nhu cầu nhà ở công vụ thì sẽ được tính toán và bổ sung vào nội dung của chương trình phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn sau. (Chi tiết xem tại bảng III.6a)

2.5. Nhà ở tái định cư cho các hộ có nguy cơ ngập lụt, sạt lở

Theo số liệu thống kê, từ nay đến năm 2020 toàn tỉnh cần tái định cư cho 12.391 hộ dân. Trong đó: Tái định cư cho dự án là 11.500 hộ (tập trung chủ yếu ở thành phố Lào Cai khoảng 4.000 hộ; huyện Bảo Thắng khoảng 1.500 hộ; huyện Bảo Yên khoảng 1500 hộ; huyện Sa Pa là 1500 hộ; huyện Văn Bàn khoảng 1.000 hộ). Tái định cư do sạt lở là 891 hộ (tập trung tại các huyện Sa Pa là 364 hộ; huyện Bảo Yên là 271 hộ), các hộ này đều nằm trong vùng nguy hiểm, có nguy cơ ngập lụt, sạt lở. (Chi tiết xem bảng III.6b)

Bảng III.6a: Nhu cầu nhà ở công vụ tính theo số lượng cán bộ có nhu cầu

Đối tượng	Đơn vị	TP Lào Cai	Bát Xát	Mường Khương	Si Ma Cai	Bắc Hà	Bảo Thắng	Bảo Yên	Sa Pa	Văn Bàn	Tổng cộng
Nhà ở công vụ cho GV	Người	-	1.182	639	403	362	323	476	693	456	4.534
	m ²	-	12.530	11.655	5.145	5.110	4.935	9.065	6.475	7.455	62.370
Nhà ở công vụ cho y tế	Người	20	25	25	25	25	20	20	20	20	200
	m ²	245	175	175	175	175	175	175	175	175	1.645
Tỷ lệ đáp ứng	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Chỉ tiêu đáp ứng	Người	20	1192	649	413	372	333	486	703	466	4.734
	m ²	245	12705	11830	5320	5285	5110	9240	6650	7630	64.015

Bảng III.6b: Nhu cầu nhà ở tái định cư

Đối tượng	Đơn vị	TP Lào Cai	Bát Xát	Mường Khương	Si Ma Cai	Bắc Hà	Bảo Thắng	Bảo Yên	Sa Pa	Văn Bàn	Tổng cộng (m ²)
Tổng	Hộ	4.002	960	330	310	500	1.596	1.771	1.864	1.058	12.391
	m ²	240.120	57.600	19.800	18.600	30.000	95.760	106.260	111.840	63.480	743.460
TĐC dự án	Hộ	4.000	900	300	300	50	1.500	1.500	1.500	1.000	11.500
	m ²	240.000	54.000	18.000	18.000	30.000	90.000	90.000	90.000	60.000	690.000
TĐC sạt lở	Hộ	2	60	30	10	0	96	271	364	58	891
	m ²	120	3600	1800	600	0	5760	16260	21840	3480	53.460

2.6. Tổng hợp mục tiêu phát triển nhà ở về diện tích

Bảng III.6c: Diện tích nhà ở tăng thêm phân theo loại nhà

(Đơn vị tính: m²)

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Nhà ở thương mại	2.451.990	2.777.767
a	Các dự án đã phê duyệt đầu tư	625.680	0
b	Các dự án kêu gọi đầu tư	1.826.310	2.777.767
2	Nhà ở công vụ	64.015	0
3	Nhà ở xã hội	123.606	370.165
4	Nhà ở Tái định cư	743.460	166.666
5	Nhà ở hộ gia đình	1.370.641	2.407.603
6	Nhà ở theo CT mục tiêu	298.620	0
a	Nhà ở cho người có công với CM	148.950	0
b	Nhà ở hộ nghèo	149.670	0
7	Tổng (1+2+3+5+6)	4.308.872	5.555.535

3. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở

Bảng III.7: Tỷ trọng các loại nhà ở năm 2015 và dự kiến trong các giai đoạn

TT	Loại nhà ở	Năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Nhà kiên cố	42,0%	50,0%	60,0%
2	Nhà bán kiên cố	42,4%	44,0%	36,0%
3	Nhà thiếu kiên cố	11,4%	4,0%	3,0%
4	Nhà đơn sơ	4,2%	2,0%	1,0%
	Tổng	100,0%	100,0%	100,0%

Phần đầu đến năm 2030 giảm tỷ trọng nhà đơn sơ xuống còn 1%. Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo đến 2030 các khu nhà ở đô thị có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, đạt tiêu chuẩn quy định.

4. Nhu cầu về nguồn vốn dành cho việc đầu tư xây dựng nhà ở

4.1. Nhu cầu về vốn đầu tư (tỷ đồng) với diện tích tăng thêm

Dự kiến vốn xây dựng mỗi m² sàn nhà ở thương mại là 9,69 triệu đồng/m² sàn, nhà ở dân tự xây là 5,18 triệu đồng/m² sàn; nhà ở xã hội là 7,49 triệu đồng/m² sàn; nhà ở tái định cư là 6,0 triệu đồng/m² sàn; nhà ở công vụ là 4,71 triệu đồng/m² sàn. Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật chiếm khoảng 14% giá thành xây dựng nhà ở, vốn xây dựng hạ tầng xã hội chiếm khoảng 15% giá thành xây dựng nhà ở và GPMB chiếm 5% giá thành xây dựng nhà ở.

- Suất đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ theo Quyết định 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng. Trong đó suất vốn nhà ở dân tự xây có điều chỉnh tăng thêm 10%, do trong giai đoạn 2016 - 2020 tỷ trọng nhà ở một tầng chiếm tỷ lệ lớn, loại hình nhà 2, 3 tầng chiếm tỷ lệ nhỏ và chủ yếu tập trung ở đô thị.

- Suất đầu tư xây dựng có tính thêm chi phí Giải phóng mặt bằng, Hạ tầng kỹ thuật, Hạ tầng xã hội so với Suất đầu tư nhà ở. Cụ thể:

+ Suất đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bao gồm: Suất đầu tư nhà ở thương mại, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí HTKT và chi phí HTXH.

+ Suất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm: Suất đầu tư nhà ở xã hội và chi phí Hạ tầng kỹ thuật.

+ Các loại hình nhà ở còn lại, suất đầu tư xây dựng không tính chi phí đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và giải phóng mặt bằng vì không cần thiết.

Bảng III.8: Suất vốn đầu tư xây dựng cho từng loại nhà ở (chưa bao gồm tiền sử dụng đất)

TT	Loại nhà ở	Suất đầu tư nhà ở (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư xây dựng (triệu đồng/m ²)	Loại nhà ở dự kiến
1	Nhà ở thương mại	7,23	9,69	Chủ yếu là nhà riêng lẻ 2 đến 3 tầng, kết cấu BTCT
2	Nhà ở công vụ	4,71	4,71	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ
3	Nhà ở xã hội	6,57	7,49	Nhà chung cư 5 tầng
4	Nhà ở TĐC	6,00	6,00	Nhà 1 tầng hoặc nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, mái BTCT đổ tại chỗ

5	Nhà ở dân tự xây	5,18	5,18	Chủ yếu là nhà 1 tầng, khép kín, kết cấu BTCT; còn lại là nhà 2,3 tầng, kết cấu BTCT
6	Nhà ở theo CT mục tiêu	1,79	1,79	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn

Bảng III.9: Vốn đầu tư xây dựng cho từng loại nhà ở (chưa bao gồm tiền sử dụng đất)

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020 (Tỷ đồng)	Đến năm 2030 (Tỷ đồng)
1	Nhà ở thương mại	23.755,4	26.911,6
2	Nhà ở công vụ	301,5	0,0
3	Nhà ở xã hội	925,8	2.772,5
4	Nhà ở Tái định cư	4.460,8	1.000,0
5	Nhà ở hộ gia đình	7.101,3	12.473,8
6	Nhà ở theo CT mục tiêu	276,9	0,0
a	Nhà ở cho người có công với CM	110,2	0,0
b	Nhà ở hộ nghèo	166,7	0,0
	Tổng	36.821,7	43.157,8

Qua tính toán cho thấy:

+ Trong giai đoạn 2016 - 2020, vốn đầu tư hàng năm cho đầu tư xây dựng và chỉnh trang nhà ở là 7.458,7 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư xây dựng hàng năm là 7.364,3 tỷ đồng (36.821,6 tỷ/5 năm), vốn dành cho chỉnh trang nhà ở là 94,4 tỷ đồng (xem phụ lục chỉnh trang nhà ở).

4.2. Nguồn vốn đầu tư bằng ngân sách

- Trong giai đoạn 2016 - 2020:

+ Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách khoảng 301,5 tỷ đồng để xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên, cán bộ y tế (chiếm khoảng 1,02% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2020);

+ Nguồn vốn ngoài ngân sách kêu gọi từ Doanh nghiệp và các tổ chức đầu tư khoảng 925,8 tỷ đồng để xây dựng 1.519 căn nhà ở xã hội.

Bảng III.10a: Vốn Ngân sách và ngoài ngân sách tính đến năm 2020

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020		
		Ngân sách	Ngoài ngân sách	Cộng
1	Nhà ở thương mại	0,0	23.755,4	23.755,4
2	Nhà ở công vụ	301,5	0,0	301,5
3	Nhà ở xã hội	0,0	925,8	925,8
4	Nhà ở Tái định cư	0,0	4.460,8	4.460,8
5	Nhà ở hộ gia đình	0,0	7.101,3	7.101,3
6	Nhà ở theo CT mục	193,8	83,2	276,9
a	Nhà ở cho người có công với CM	110,2	0,0	110,2
b	Nhà ở hộ nghèo	83,6	83,2	166,7
7	Tổng	495,3	36.326,4	36.821,7

- Giai đoạn 2021-2030:

Trong giai đoạn này, nguồn vốn xây dựng nhà ở được đầu tư từ các Doanh nghiệp, tổ chức địa phương và người dân. Chưa ước tính nguồn vốn của Ngân sách tham gia trong giai đoạn này.

Bảng III.10b: Vốn Ngân sách và ngoài ngân sách tính đến năm 2030

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2030		
		Ngân sách	Ngoài ngân sách	Cộng
1	Nhà ở thương mại	0	26.911,6	26.911,6
2	Nhà ở công vụ	0	0,0	0,0
3	Nhà ở xã hội	0	2.772,5	2.772,5
4	Nhà ở Tái định cư	0	1.000,0	1.000,0
5	Nhà ở hộ gia đình	0	12.473,8	12.473,8
6	Nhà ở theo CT mục	0	0,0	0,0
a	Nhà ở cho người có công với CM	0	0,0	0,0

b	Nhà ở hộ nghèo	0	0,0	0,0
7	Tổng	0	43.157,8	43.157,8

5. Nhu cầu về quỹ đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (chưa tính đất tái định cư)

- Căn cứ Quy hoạch chung của các đơn vị hành chính và hiện trạng, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh Lào Cai đến năm 2020, lấy chỉ tiêu đất ở trung bình tại khu vực đô thị tỉnh Lào Cai là 20,1 m²/người và khu vực nông thôn là 27,9 m²/người thì quỹ đất ở tăng thêm cho các giai đoạn như sau:

Bảng III.11a: Nhu cầu về quỹ đất theo từng đơn vị hành chính đến năm 2020

(Đơn vị tính: ha)

STT	Đơn vị hành chính	Tổng
1	TP. Lào Cai	207,6
2	H. Bát Xát	1,7
3	H. Mường Khương	1,9
4	H. Si Ma Cai	0,9
5	H. Bắc Hà	0,78
6	H. Bảo Thắng	6,80
7	H. Bảo Yên	5,06
8	H. Sa Pa	67,08
9	H. Văn Bàn	5,1
	Tổng cộng	296,9

Bảng III.11b: Nhu cầu về quỹ đất theo từng loại nhà ở đến năm 2020

(Đơn vị tính: ha)

STT	Loại hình nhà ở	Diện tích tăng thêm
1	Nhà ở thương mại	271,68
2	Nhà ở công vụ	9,48
3	Nhà ở xã hội	15,75
	Tổng cộng	296,9

- Đến năm 2030, dự báo nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở của toàn tỉnh là 354,08 ha.

III. Nhu cầu về nhà ở của từng đơn vị hành chính

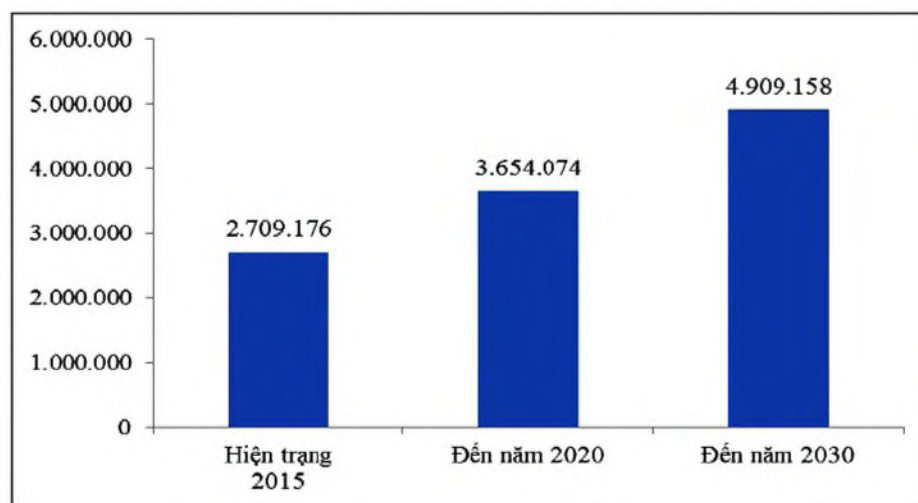
1. Thành phố Lào Cai

1.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.12: Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.709.176	3.654.074	4.909.158
	Đô thị	m ²	2.183.413	2.930.384	4.069.464
	Nông thôn	m ²	525.763	723.690	839.694
2	Dân số	Người	109.096	123.526	159.263
	Đô thị	Người	84.259	97.679	131.273
	Nông thôn	Người	24.837	25.846	27.990
3	DT bình quân	m ² /người	24,8	29,6	30,8
	Đô thị	m ² /người	25,9	30,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	21,2	28,0	30,0

Tổng diện tích nhà ở T.p Lào Cai qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



1.2. Nhu cầu về diện tích cần tăng thêm (Bảng III.13)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại (*)	1.676.520
a	Các dự án đã phê duyệt đầu tư	595.080

b	Các dự án kêu gọi đầu tư	1.081.440
2	Nhà ở công vụ	245
3	Nhà ở xã hội	75.136
4	Nhà ở hộ gia đình	253.917
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	20.520
a	Nhà ở cho người có công với CM	14.310
b	Nhà ở hộ nghèo	6.210
6	Tổng (1a+2+3+4+5)	944.898

(*) Diện tích nhà ở thương mại cần tăng thêm trên địa bàn thành phố Lào Cai được tính toán trên cơ sở 6.612 căn nhà ở thương mại (tương ứng 595.080 m² sàn) thuộc các dự án đã được phê duyệt, chấp thuận đầu tư. Tuy nhiên, từ nay đến năm 2020 dự kiến sẽ phê duyệt thêm các dự án có tổng quy mô khoảng 12.016 căn (tương ứng 1.081.440 m² sàn).

1.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (Bảng III.14)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại (*)	16.242,5
a	Các dự án đã phê duyệt đầu tư	5.765,3
b	Các dự án kêu gọi đầu tư	10.477,2
2	Nhà ở công vụ	1,2
3	Nhà ở xã hội	562,8
4	Nhà ở hộ gia đình	1.315,5
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	17,5
a	Nhà ở cho người có công với CM	10,6
b	Nhà ở hộ nghèo	6,9
6	Tổng (1a+2+3+4+5)	18.139,4

1.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (Bảng III.15)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	198,7
2	Nhà ở công vụ	0,03
3	Nhà ở xã hội	8,9
	Tổng	207,6

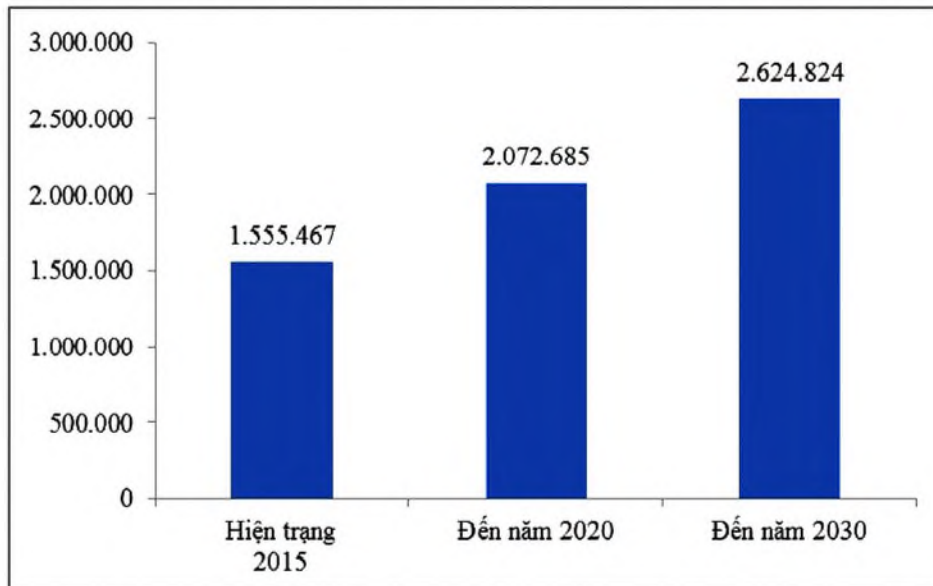
2. Huyện Bát Xát

2.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.16: Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng năm 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.555.467	2.072.685	2.624.824
	Đô thị	m ²	105.985	146.430	217.874
	Nông thôn	m ²	1.449.482	1.926.255	2.406.949
2	Dân số	Người	75.815	79.316	87.260
	Đô thị	Người	4.622	5.230	7.028
	Nông thôn	Người	71.193	74.087	80.232
3	DT bình quân	m ² /người	20,5	26,1	30,1
	Đô thị	m ² /người	22,9	28,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	20,4	26,0	30,0

Tổng diện tích nhà ở huyện Bát Xát qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



2.2. Nhu cầu về diện tích tăng thêm (bảng III.17)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0

2	Nhà ở công vụ	12.705
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	480.573
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	23.940
a	Nhà ở cho người có công với CM	5.130
b	Nhà ở hộ nghèo	18.810
6	Tổng	517.218

2.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.18)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	59,8
3	Nhà ở xã hội	0,0
4	Nhà ở hộ gia đình	2.489,8
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	24,7
a	Nhà ở cho người có công với CM	3,8
b	Nhà ở hộ nghèo	21,0
6	Tổng	2.574,4

2.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.18b)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	1,7
3	Nhà ở xã hội	0,0
	Tổng	1,7

3. Huyện Mường Khương

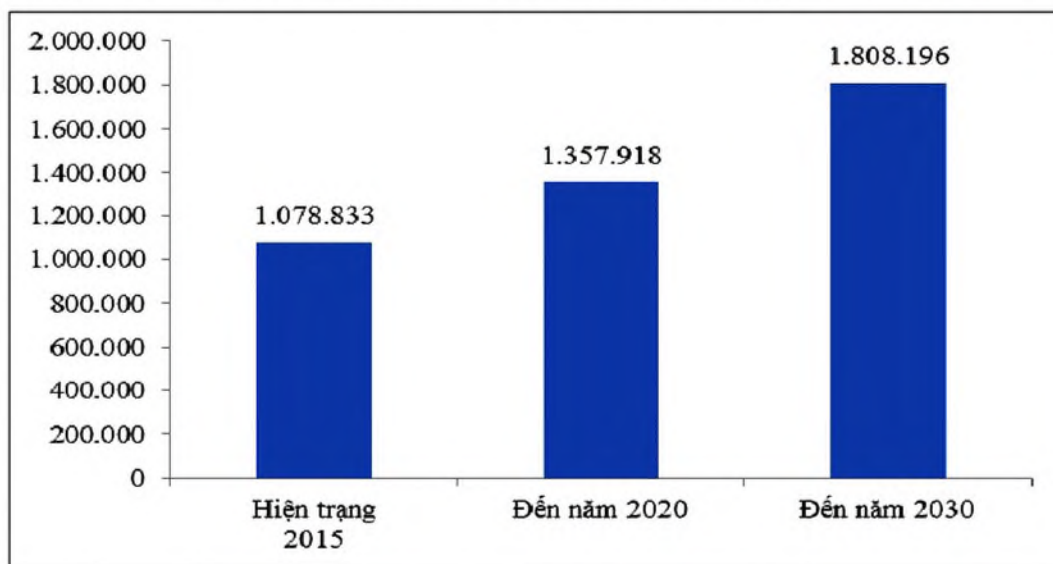
3.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.19 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.078.833	1.357.918	1.808.196
	Đô thị	m ²	179.138	240.595	373.084
	Nông thôn	m ²	899.695	1.117.323	1.435.112

2	Dân số	Người	58.118	61.222	68.715
	Đô thị	Người	8.179	9.254	12.436
	Nông thôn	Người	49.939	51.969	56.279
3	DT bình quân	m ² /người	18,6	22,2	26,3
	Đô thị	m ² /người	21,9	26,0	30,0
	Nông thôn	m ² /người	18,0	21,5	25,5

Tổng diện tích nhà ở huyện Mường Khương qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



3.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.20)

Đơn vị tính: m²

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0
2	Nhà ở công vụ	11.830
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	244.755
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	22.500
a	Nhà ở cho người có công với CM	7.425
b	Nhà ở hộ nghèo	15.075
6	Tổng	279.085

3.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.21)

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	55,7
3	Nhà ở xã hội	0,0
4	Nhà ở hộ gia đình	1.268,1
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	22,3
a	Nhà ở cho người có công với CM	5,5
b	Nhà ở hộ nghèo	16,8
6	Tổng	1.346,1

3.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.22)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	1,87
3	Nhà ở xã hội	0,0
	Tổng	1,9

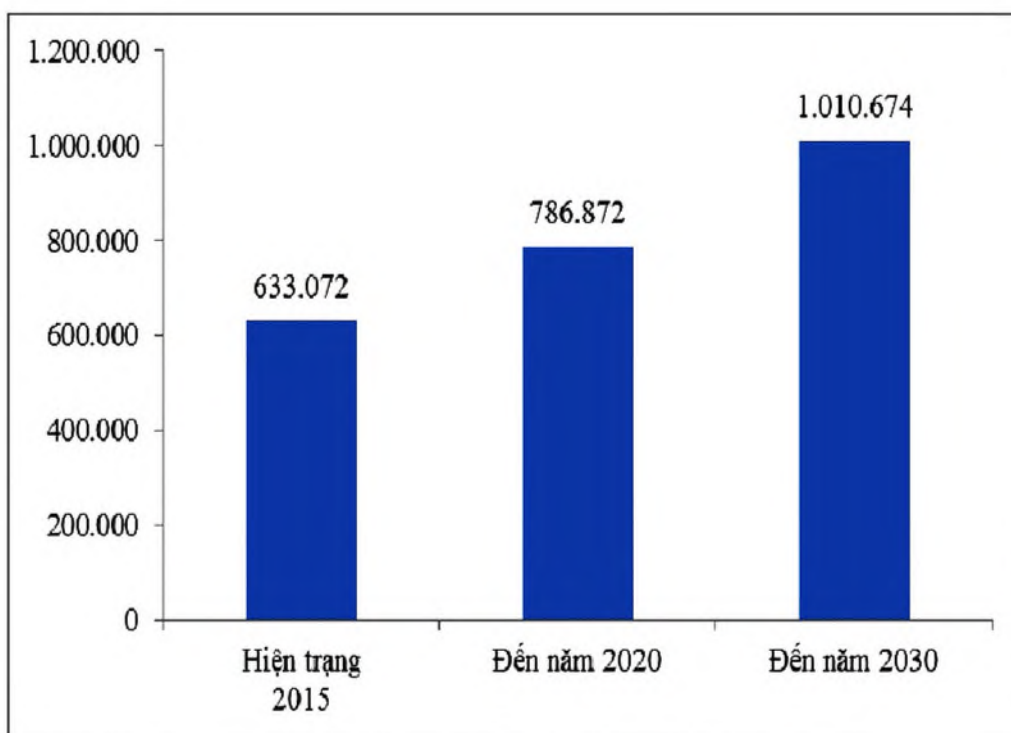
4. Huyện Si Ma Cai

4.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.23: Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	633.072	786.872	1.010.674
	Đô thị	m ²	0	0	0
	Nông thôn	m ²	633.072	786.872	1.010.674
2	Dân số	Người	35.169	36.599	39.634
	Đô thị	Người	0	0	0
	Nông thôn	Người	35.169	36.599	39.634
3	DT bình quân	m ² /người	18,0	21,5	25,5
	Đô thị	m ² /người	0,0	0,0	0,0
	Nông thôn	m ² /người	18,0	21,5	25,5

Tổng diện tích nhà ở huyện Si Ma Cai qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



4.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.24)

Đơn vị tính: m²

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0
2	Nhà ở công vụ	5.320
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	137.995
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	10.485
a	Nhà ở cho người có công với CM	1.440
b	Nhà ở hộ nghèo	9.045
6	Tổng	153.800

4.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.25)

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	25,1
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	715,0

5	Nhà ở theo CT mục tiêu	11,1
a	Nhà ở cho người có công với CM	1,1
b	Nhà ở hộ nghèo	10,1
6	Tổng	751,1

4.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.26)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,00
2	Nhà ở công vụ	0,87
3	Nhà ở xã hội	0,00
	Tổng	0,87

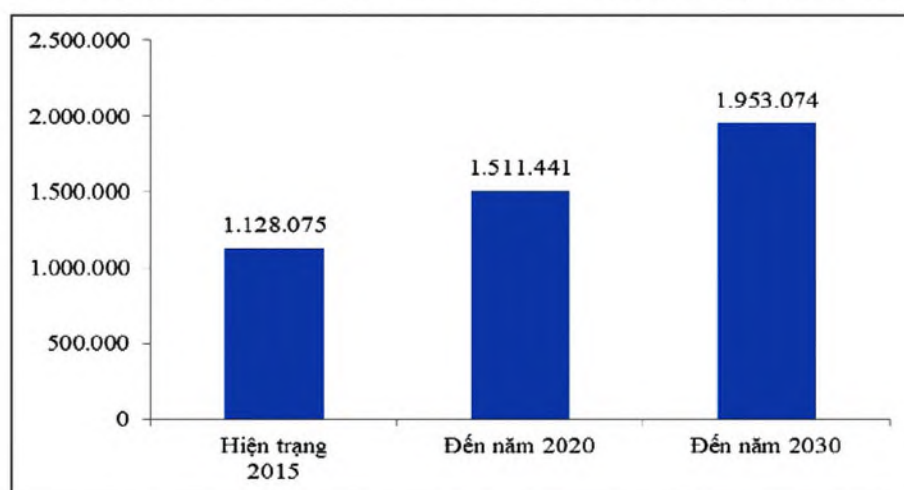
5. Huyện Bắc Hà

5.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.27 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.128.075	1.511.441	1.953.074
	Đô thị	m ²	145.168	191.198	274.675
	Nông thôn	m ²	982.907	1.320.244	1.678.399
2	Dân số	Người	60.987	63.995	71.023
	Đô thị	Người	5.827	6.593	8.860
	Nông thôn	Người	55.160	57.402	62.163
3	DT bình quân	m ² /người	18,5	23,6	27,5
	Đô thị	m ² /người	24,9	29,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	17,8	23,0	27,0

Tổng diện tích nhà ở huyện Bắc Hà qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



5.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.28)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0
2	Nhà ở công vụ	5.285
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	367.191
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	10.890
a	Nhà ở cho người có công với CM	5.760
b	Nhà ở hộ nghèo	5.130
6	Tổng	413.366

5.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.29)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,0
2	Nhà ở công vụ	24,9
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	1.902,4
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	10,0
a	Nhà ở cho người có công với CM	4,3
b	Nhà ở hộ nghèo	5,7
6	Tổng	1.937,3

5.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.30)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	0,00
2	Nhà ở công vụ	0,78
3	Nhà ở xã hội	0,00
	Tổng	0,78

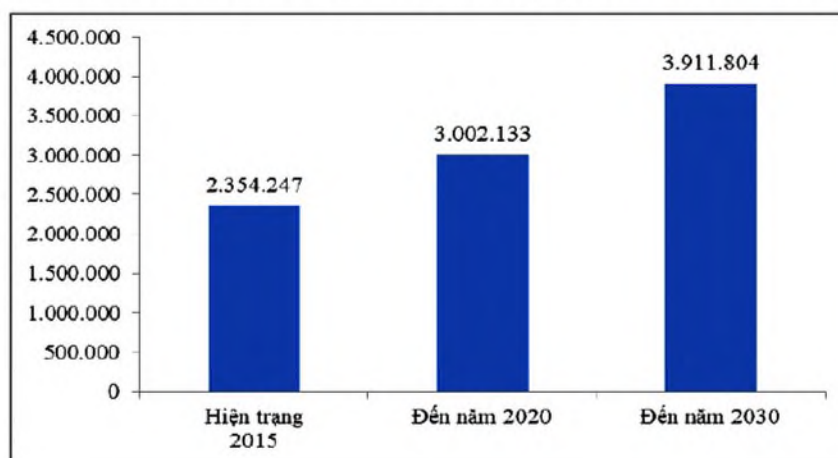
6. Huyện Bảo Thắng

6.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.31 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	2.354.247	3.002.133	3.911.804
	Đô thị	m ²	605.825	819.901	1.177.869
	Nông thôn	m ²	1.748.422	2.182.232	2.733.935
2	Dân số	Người	81.578	85.738	95.593
	Đô thị	Người	9.293	10.515	14.131
	Nông thôn	Người	72.285	75.223	81.462
3	DT bình quân	m ² /người	22,0	26,4	29,9
	Đô thị	m ² /người	24,2	29,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	21,3	25,5	29,5

Tổng diện tích nhà ở huyện Bảo Thắng qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



6.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.32)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	25.000
2	Nhà ở công vụ	5.110
3	Nhà ở xã hội	21.000
4	Nhà ở hộ gia đình	549.931
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	46.845
a	Nhà ở cho người có công với CM	29.610
b	Nhà ở hộ nghèo	17.235
6	Tổng	647.886

6.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.33)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	242,2
2	Nhà ở công vụ	24,1
3	Nhà ở xã hội	157
4	Nhà ở hộ gia đình	2.849,2
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	41,1
a	Nhà ở cho người có công với CM	21,9
b	Nhà ở hộ nghèo	19,2
6	Tổng	3.313,9

6.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.34)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	3,32
2	Nhà ở công vụ	0,68
3	Nhà ở xã hội	2,79
	Tổng	6,8

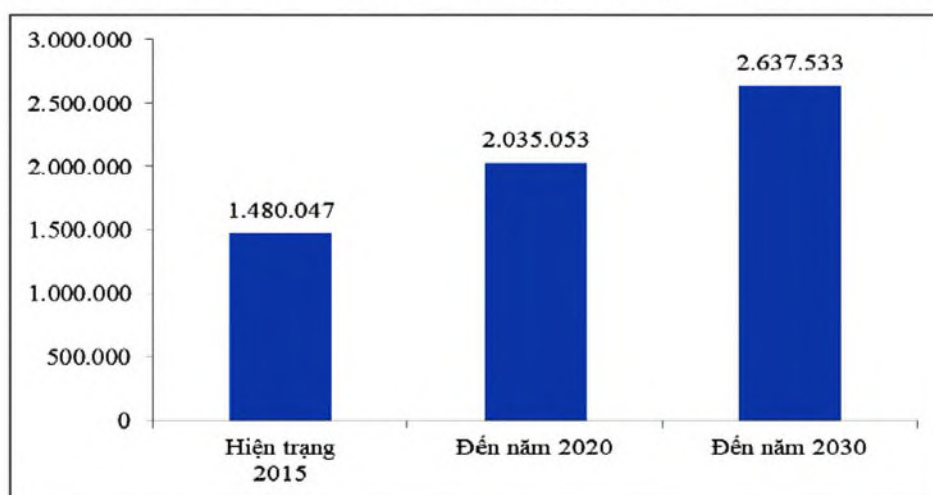
7. Huyện Bảo Yên

7.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.35 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.480.047	2.035.053	2.637.533
	Đô thị	m ²	225.575	304.924	438.053
	Nông thôn	m ²	1.254.472	1.730.130	2.199.480
2	Dân số	Người	81.578	85.738	95.593
	Đô thị	Người	9.293	10.515	14.131
	Nông thôn	Người	72.285	75.223	81.462
3	DT bình quân	m ² /người	18,1	23,7	27,6
	Đô thị	m ² /người	24,3	29,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	17,4	23,0	27,0

Tổng diện tích nhà ở huyện Bảo Yên qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



7.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.36)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	25.000
2	Nhà ở công vụ	9.240
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	434.726
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	86.040
a	Nhà ở cho người có công với CM	45.000
b	Nhà ở hộ nghèo	41.040
6	Tổng	555.006

7.3. Nhu cầu về vốn đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.37)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	242,2
2	Nhà ở công vụ	43,5
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	2.252,3
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	79,0
a	Nhà ở cho người có công với CM	33,3
b	Nhà ở hộ nghèo	45,7
6	Tổng	2.617,0

7.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.38)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	3,69
2	Nhà ở công vụ	1,36
3	Nhà ở xã hội	0,00
	Tổng	5,1

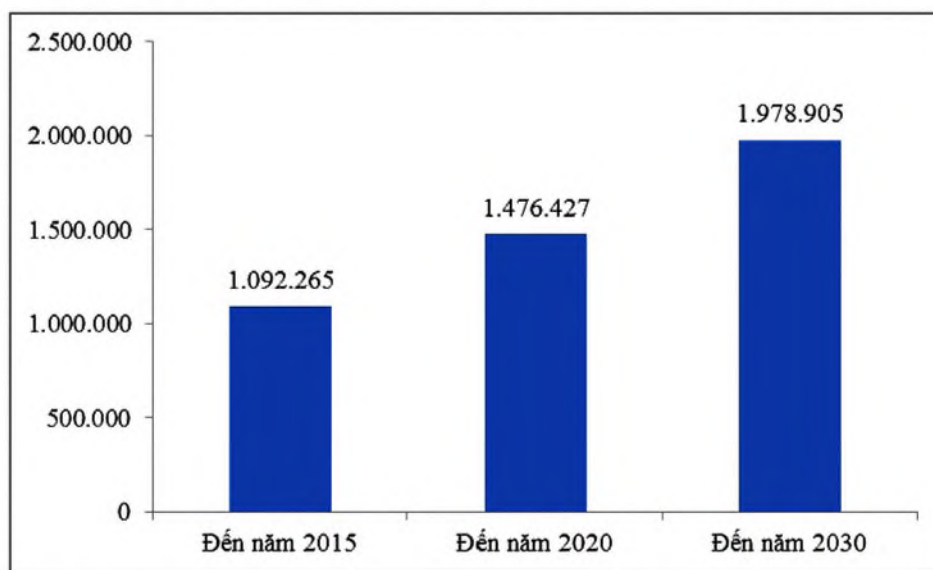
8. Huyện Sa Pa

8.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.39 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.092.265	1.476.427	1.978.905
	Đô thị	m ²	223.728	314.810	485.756
	Nông thôn	m ²	868.537	1.161.617	1.493.149
2	Dân số	Người	58.838	62.165	70.364
	Đô thị	Người	10.305	11.660	15.670
	Nông thôn	Người	48.532	50.505	54.694
3	DT bình quân	m ² /người	18,6	23,8	28,1
	Đô thị	m ² /người	21,7	27,0	31,0
	Nông thôn	m ² /người	17,9	23,0	27,3

Tổng diện tích nhà ở huyện Sa Pa qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



8.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.40)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại (*)	700.470
a	Các dự án đã phê duyệt đầu tư	30.600
b	Các dự án kêu gọi đầu tư	669.870
2	Nhà ở công vụ	6.650
3	Nhà ở xã hội	27.470
4	Nhà ở hộ gia đình	308.057
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	11.385
a	Nhà ở cho người có công với CM	3.690
b	Nhà ở hộ nghèo	7.695
6	Tổng (1a+2+3+4+5)	384.162

(*) Diện tích nhà ở thương mại cần tăng thêm trên địa bàn huyện Sa Pa được tính toán trên cơ sở 340 căn nhà ở thương mại thuộc các dự án đã được phê duyệt, chấp thuận đầu tư. Tuy nhiên, từ nay đến năm 2020 dự kiến sẽ phê duyệt thêm các dự án có tổng quy mô khoảng 7.443 căn.

8.3. Nhu cầu về vốn nhà ở tăng thêm (bảng III.41)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	6.786,3
a	Các dự án đã phê duyệt đầu tư	296,5
b	Các dự án kêu gọi đầu tư	6.489,8
2	Nhà ở công vụ	31,3
3	Nhà ở xã hội	206
4	Nhà ở hộ gia đình	1.596,0
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	11,3
a	Nhà ở cho người có công với CM	2,7
b	Nhà ở hộ nghèo	8,6
6	Tổng (1a+2+3+4+5)	8.630,7

8.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.42)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	62,04
2	Nhà ở công vụ	0,98
3	Nhà ở xã hội	4,06
	Tổng	67,1

9. Huyện Văn Bàn

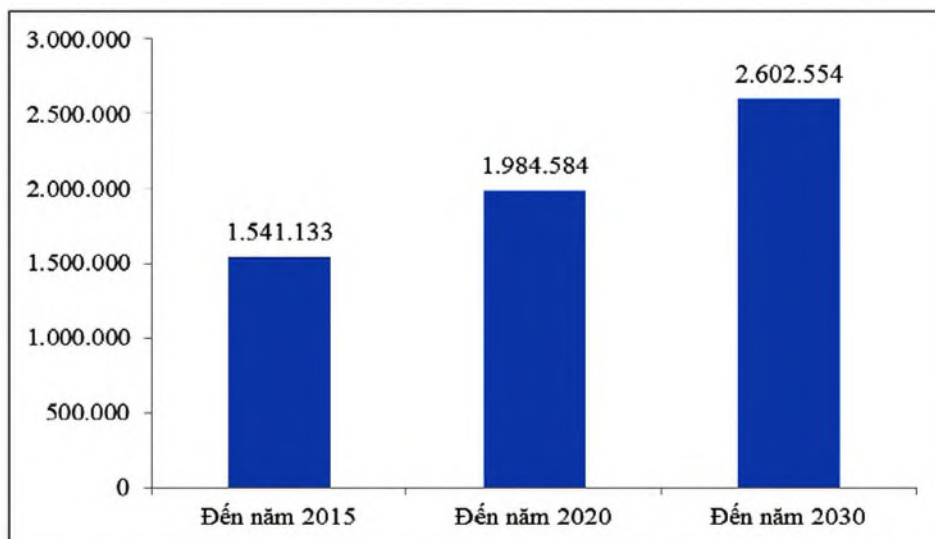
9.1. Nhu cầu về tổng diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

Bảng III.43 – Chỉ tiêu về diện tích nhà ở, dân số và diện tích bình quân

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hiện trạng 2015	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở	m ²	1.541.133	1.984.584	2.602.554
	Đô thị	m ²	137.701	194.103	311.023
	Nông thôn	m ²	1.403.432	1.790.481	2.291.531
2	Dân số	Người	84.805	88.851	98.169
	Đô thị	Người	6.598	7.466	10.033
	Nông thôn	Người	78.207	81.385	88.136
3	DT bình quân	m ² /người	18,2	22,3	26,5

Đô thị	m ² /người	20,9	26,0	31,0
Nông thôn	m ² /người	17,9	22,0	26,0

Tổng diện tích nhà ở huyện Văn Bàn qua các giai đoạn (ĐVT: m²)



9.2. Nhu cầu về diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.44)

Đơn vị tính: m²

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	25.000
2	Nhà ở công vụ	7.630
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	344.806
5	Nhà ở theo CT mục tiêu	66.015
a	Nhà ở cho người có công với CM	36.585
b	Nhà ở hộ nghèo	29.430
6	Tổng	443.451

9.3. Nhu cầu về vốn nhà ở tăng thêm (bảng III.45)

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	242,2
2	Nhà ở công vụ	35,9
3	Nhà ở xã hội	0
4	Nhà ở hộ gia đình	1.786,4

5	Nhà ở theo CT mục tiêu	59,8
a	Nhà ở cho người có công với CM	27,1
b	Nhà ở hộ nghèo	32,8
6	Tổng	2.124,4

9.4. Nhu cầu về đất đối với diện tích nhà ở tăng thêm (bảng III.46)

Đơn vị tính: ha

STT	Loại nhà ở	Đến năm 2020
1	Nhà ở thương mại	3,92
2	Nhà ở công vụ	1,20
3	Nhà ở xã hội	0,00
	Tổng	5,1

PHẦN IV: ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

I. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là trách nhiệm của toàn Đảng, các cấp chính quyền và cộng đồng nhân dân, là một trong những nội dung quan trọng trong chính sách phát triển kinh tế xã hội của quốc gia và tỉnh Lào Cai nhằm đảm bảo an sinh xã hội, góp phần ổn định chính trị, thúc đẩy phát triển kinh tế;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo mục tiêu mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, thích hợp và an toàn nhằm bảo đảm an sinh xã hội, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân và góp phần ổn định chính trị - xã hội.

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nhằm từng bước nâng cao chất lượng chỗ ở cho người dân, góp phần phát triển đô thị, nông thôn bền vững;

- Phát triển nhà ở đảm bảo người dân được an toàn về chỗ ở, đủ khả năng ứng phó được các biến đổi khí hậu xảy ra, góp phần ổn định trật tự xã hội;

- Thúc đẩy sự phát triển của nhà ở bằng đầu tư theo dự án, xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tại các đô thị lớn trong tỉnh.

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội; đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư và người dân; kết hợp nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương cùng sự đóng góp của các tổ chức, đoàn thể, cộng đồng dân cư để phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng là giáo viên, học sinh các trường nội trú, người nghèo.

- Phát triển nhà ở phải có mục tiêu trọng điểm và đối tượng ưu tiên, không đầu tư dàn trải.

II. Nguyên tắc phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương;

- Việc hỗ trợ nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc không áp dụng cơ chế, chính sách hỗ trợ chung cho tất cả các đối tượng mà mỗi loại đối tượng khác nhau được áp dụng theo từng hình thức và biện pháp hỗ trợ phù hợp khác nhau;

- Tập trung phát triển nhà ở xã hội thông qua các hình thức Nhà nước đầu tư từ ngân sách để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, khuyến khích các nhà đầu tư xây dựng nhà ở thông qua cơ chế tạo điều kiện ưu đãi về giao đất, cho thuê đất, giảm thuế, miễn tiền sử dụng đất, cho vay ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và cho phép doanh nghiệp tự định giá trong trường hợp doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngoài ngân sách theo nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua do Nhà nước quy định;

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ đúng quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 09:2013/BXD khi thiết kế, xây dựng mới hoặc cải tạo các công trình về nhà ở. Bao gồm các vấn đề về: giải quyết lớp vỏ công trình, trang thiết bị trong công trình, ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai... .

- Để đảm bảo điều kiện hình thành quỹ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội thì một trong những yếu tố quan trọng là phải có quỹ đất để xây dựng loại hình nhà ở này. Do đó, trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch (gồm quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất) phải xác định rõ quỹ đất để xây dựng nhà ở cho các đối tượng cần được hỗ trợ.

III. Định hướng phát triển nhà ở

1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị

a) Tại các đô thị lớn

* Ưu tiên

- Đẩy mạnh kêu gọi đầu tư, khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường tại thành phố Lào Cai và huyện Sa Pa.

- Rà soát, quản lý chặt chẽ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong tất cả các dự án nhà ở thương mại. Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đúng trách nhiệm tại khoản 4, Điều 26, Luật nhà ở 2014: dành diện tích đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Lào Cai, huyện Sa Pa, thị trấn Tàng Loỏng với định hướng như sau:

+ Loại hình: Nhà ở riêng lẻ hoặc chung cư. Trong đó, xây dựng nhà ở chung cư dành cho đối tượng công nhân, học sinh, sinh viên. Các đối tượng còn lại (cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp, ...) xây dựng nhà ở riêng lẻ, diện tích từ 25 đến 90 m² để đáp ứng

+ Cơ cấu mỗi dự án khuyến khích bao gồm 80% để bán, 20% cho thuê (tùy nhu cầu và địa điểm cụ thể).

+ Vị trí:

➤ Tại thành phố Lào Cai, xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực xây mới phía Nam thành phố và tại các phường: Nam Cường, Pom Hán, Kim Tân, Bắc Lệnh, Bình Minh. Đây là khu vực có hạ tầng sẵn có, vừa giảm được giá thành đầu tư hạ tầng, vừa thu hút được chủ đầu tư và các đối tượng xã hội.

➤ Tại thị trấn Sa Pa, phát triển nhà ở trọ song song với xây dựng thí điểm nhà ở xã hội cho thuê tại khu vực Phân khu 2, Phân khu 3 theo “Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030”

* Định hướng chung: Tăng cường quản lý việc xây dựng nhà ở của người dân tại khu vực đô thị; tuyên truyền tư vấn về văn minh kiến trúc đô thị để người dân hiểu và chấp hành tự giác việc xây dựng đồng bộ, có khoa học và theo hệ thống của đô thị.

b) Tại các khu dân cư cũ (khu dân cư hiện hữu)

* Ưu tiên

Trong các khu dân cư cũ (đặc biệt là khu dân cư tại trung tâm thị trấn Sa Pa, trung tâm thành phố Lào Cai) đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà ...; nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị;

* Định hướng chung

Cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội (ví dụ: hiện nay tại tổ 8 phường Kim Tân thành phố Lào Cai, khu vực Cầu Mây và khu vực trung tâm hội nghị thị trấn Sa Pa, ... có chất lượng hạ tầng thấp).

Rà soát, di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị.

c) Tại các khu dân cư mới, khu đô thị mới

* Ưu tiên

Các khu dân cư, khu đô thị xây dựng mới nhà ở nên khuyến khích xây dựng khoảng 2 đến 6 tầng, kết hợp, theo lối kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn và định

hướng cho phát triển đồng bộ kiến trúc hiện đại tại đô thị, tạo nên hình ảnh một chuỗi các đô thị của tỉnh Lào Cai phát triển đồng bộ và hiện đại.

Các khu vực đô thị như thị trấn Sa Pa huyện Sa Pa, thị trấn Bắc Hà huyện Bắc Hà 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.

Dành tối thiểu 20% tổng diện tích cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới tại thành phố Lào Cai. 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.

* Định hướng chung

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.

Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi 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. Đây là nguyên tắc và là mô hình các đô thị thuộc tỉnh Lào Cai nên áp dụng từ nay đến năm 2030.

Cần quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh 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, vốn là xu hướng của các đô thị nhỏ trên cả nước nói chung và Lào Cai nói riêng.

2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn

* Ưu tiên

- Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch như ở thị trấn Bắc Hà, thị trấn Sa Pa cần chú ý xây dựng, cải tạo nhà ở khu vực lõi theo loại hình truyền thống của mỗi dân tộc, bảo tồn bản sắc văn hóa; kết hợp với kinh doanh dịch vụ, du lịch và thương mại ở phần ngoài khu vực lõi. Đặc biệt phải đảm bảo cho các hộ dân chuyển đổi nghề, tái định cư khi mất đất sản xuất phục vụ cho các dự án.

- Tập trung chú trọng đến nhóm nhà ở tạm trong khu vực nguy cơ sạt lở, hoặc nhà ở quá khó khăn (không có khu vệ sinh riêng biệt, nhà ở dột nát ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân) để có cơ chế, chính sách hỗ trợ kịp thời.

- Nhà ở nông thôn cần được quy định về diện tích đất, chiều cao công trình, khoảng lùi so với chỉ giới quy hoạch, các công năng phù hợp với nhu cầu nhà ở nông thôn mới.

- Ưu tiên tăng cường bộ máy quản lý xây dựng ở cả đô thị và nông thôn, tuyên truyền định hướng cho người dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch; vận động xây dựng đồng bộ theo khu vực. Ví dụ tại một xã, có thể khuyến khích những hộ kinh doanh dọc theo các trục đường chính xây dựng nhà ở hiện đại, kiên cố bê tông cốt thép, từ 1 đến 4 tầng, không nên xây nhà sàn, hoặc nhà truyền thống tại khu vực này. Ngược lại, đối với khu vực bản làng của các dân tộc, nên vận động người dân kiên cố hóa nhà ở truyền thống (ví dụ: nâng cấp nhà sàn bằng cột bê tông, xây tường bao kín khu vực bên dưới, ...) chứ không xây dựng nhà ở hiện đại như khu vực ngoài phố, nếu khả năng có thể thì huy động những người muốn xây dựng nhà ở hiện đại ra một khu vực gần đó mà vẫn đảm bảo tương đồng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng tiện ích, ...) như vậy sẽ đảm bảo được sự đồng bộ về mặt kiến trúc, về tương đồng kinh tế của các hộ gia đình theo khu vực.

* Định hướng chung

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; thực hiện việc quy hoạch, xây dựng hạ tầng để đầu giá đất kẹt trong khu vực dân cư và các khu vực phát triển nhà ở theo quy hoạch.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn giai đoạn đến năm 2020 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;

- Công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng các tuyến đường, nút giao thông và điểm dân cư kết hợp chặt chẽ với quy hoạch nhà ở khu vực miền núi, đảm bảo sự gắn kết giữa phát triển nhà ở với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng.

- Tuyên truyền và hướng dẫn người dân xây dựng phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát;

- Phát triển nhà ở nông thôn phải giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc nhà ở truyền thống, các công trình kiến trúc đặc thù mang bản sắc văn hóa địa phương như 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 các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình có nguy cơ bị thiên tai và hộ gia đình có nhà ở chất lượng quá kém, ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt.

3. Phát triển nhà ở xã hội

* Căn cứ vào số liệu điều tra nhu cầu nhà ở của các đối tượng xã hội tại bảng số III.5, tỉnh Lào Cai có 8 đối tượng chính được định hướng đáp ứng nhà ở như sau:

- Đối tượng cán bộ công chức, viên chức: đáp ứng bằng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Riêng đối với cán bộ công chức, viên chức là giáo viên đang công tác tại các xã, thị trấn được hưởng chế độ nhà ở công vụ.

- Đối tượng người có công với cách mạng: tiếp tục hỗ trợ theo quyết định 22/2013/QĐ-TTg về việc hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng. Những hộ có công nằm ngoài danh sách hỗ trợ theo quyết định trên có thể tham gia mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và là đối tượng ưu tiên khi thực hiện các giao dịch này.

- Đối tượng hộ nghèo, cận nghèo: hỗ trợ theo quyết định số 33/2015/QĐ-TTg về việc hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo giai đoạn 2011-2015. Những hộ không thuộc danh sách hỗ trợ, nếu có nhu cầu về nhà ở có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

- Đối tượng thuộc diện tái định cư:

+ Đối với tái định cư của các dự án xây dựng mà chưa có phương án tái định cư: có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội .

+ Đối với tái định cư cho các hộ có nguy cơ bị ngập lụt, sạt lở: có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tính xây dựng riêng khu tạm cư, tái định cư cho đối tượng này.

- Đối tượng công nhân:

+ Khuyến khích doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân của doanh nghiệp đó với cơ chế ưu đãi. Người công nhân có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

+ Khuyến khích người dân xây dựng nhà trọ có chất lượng tốt cho người công nhân thuê.

- Các đối tượng còn lại: lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp, sinh viên có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

* Định hướng chung:

- Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân các cấp có

thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê (Khoản 2, Điều 54, Luật Nhà ở 2014).

- Khuyến khích các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán. Có cơ chế ưu đãi, tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế này khi tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (cơ chế ưu đãi cụ thể ở phần giải pháp của Chương trình).

- Tất cả các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Quy định tại điều 49, Luật Nhà ở 2014) đáp ứng đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 51, Luật Nhà ở 2014) thì được bố trí thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội bao gồm:

- Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, khuyến khích phát triển nhà ở xã hội theo hình thức riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

- Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội mỗi căn không quá 90 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần. Tỷ lệ số căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng trong dự án phát triển nhà ở xã hội có diện tích đất xây dựng từ 70 m² sàn đến dưới 90 m² sàn không quá 10% tổng số căn nhà. Trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, khuyến khích đầu tư nhà ở xã hội theo quy mô 40 m² đến 50 m² một căn nhà.

- Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa không quá 90 m² sàn. Tỷ lệ số căn hộ trong dự án phát triển nhà ở xã hội có diện tích sàn từ 25 m² đến dưới 30 m² và từ trên 70 m² đến dưới 90 m² không quá 20% tổng số căn hộ.

4. Định hướng phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2030

- Gắn kết giữa phát triển nhà ở với phát triển đô thị theo quy hoạch chung đô thị tỉnh Lào Cai, phát triển nhà ở đến năm 2030 hướng tới ngày càng nâng cao tính tiện nghi, độc lập cho mỗi cá nhân, hộ gia đình (nhà ở khép kín, có đầy đủ không gian, không chỉ phục vụ nhu cầu ăn, ngủ, vệ sinh mà còn đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt khác như nghiên cứu, học tập, thể dục thể thao, giải trí, ...); đồng thời đáp ứng

thêm không gian, tăng cường hoạt động giao lưu, sinh hoạt cộng đồng dân cư (sân chơi, vườn hoa, đường dạo, thảm cỏ ... đồng bộ, sạch đẹp).

- Tăng tỷ lệ phát triển nhà ở chung cư tại các đô thị, phát triển nhà ở chuyển từ giai đoạn phần đầu đủ về số lượng, đảm bảo chất lượng sang giai đoạn hoàn thiện và tiện nghi về thẩm mỹ. Thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở khu vực nông thôn và khu vực thành thị.

- Áp dụng khoa học, công nghệ, trang thiết bị hiện đại, phát triển nhà ở thông minh, nhà ở hữu cơ, có khả năng tự động kiểm soát, bảo vệ sức khỏe và sự an toàn cho con người sống bên trong (cung cấp đầy đủ ánh sáng tự nhiên, kiểm soát ổn định về điều kiện ánh sáng, dưỡng khí, nhiệt độ, độ ẩm ...) cũng như kiểm soát bảo vệ không gian, môi trường xung quanh (sử dụng tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu dễ tái tạo, giảm thiểu chất thải, khí thải - CO₂).

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 28,6 m² sàn/người. Tỷ lệ nhà ở có chất lượng xây dựng và tiện nghi sinh hoạt đảm bảo đủ trên 60%

- Đáp ứng tối thiểu 80% nhu cầu nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp và học sinh, sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng, dân tộc nội trú trên địa bàn tỉnh.

IV. Nhiệm vụ và mục tiêu thực hiện

1. Nhiệm vụ

Chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội phải được xác định là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh làm căn cứ để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành cho phù hợp với từng giai đoạn của địa phương.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách hành chính theo hướng tối đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện các dự án nhà ở đặc biệt trong khâu thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng; thực hiện tốt công tác phát triển nhà ở tái định cư phù hợp nhu cầu của từng giai đoạn; sử dụng chính sách đất đai để hỗ trợ, điều tiết thị trường nhà ở đặc biệt là nhà ở cho xã hội.

Tập trung thực hiện tốt công tác lập quy hoạch và rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng cho phù hợp; đẩy mạnh công tác quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, điểm dân cư nông thôn một cách hài hoà, kết hợp hiện đại và truyền thống. Tại các đô thị, tiến hành tổ chức lập, phê duyệt, công bố, ban hành và kiểm tra thực hiện Quy chế quản lý quy

hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Tập trung giải quyết triệt để vấn đề nhà ở cho người thuộc vùng có nguy cơ sạt lở, chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu, tránh tình trạng nguy hiểm đến tính mạng người dân.

Ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

Ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi đối với đối tượng người nghèo có nhà ở tạm, nhà ở không có công trình phụ, hoặc công trình phụ sơ sài không đảm bảo vệ sinh.

Tăng cường và củng cố công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực nhà ở, kiện toàn và tăng thêm số lượng bộ máy của các cơ quan quản lý Nhà nước về nhà ở (hiện nay rất hạn chế).

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực thi công tác quản lý phát triển nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch đề ra.

2. Mục tiêu cụ thể

a. Giai đoạn 2016-2020

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân: 25,0 m²/người (trong đó: đô thị 29,1 m²/người; nông thôn 23,7 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 8 m²/người;

- UBND tỉnh trực tiếp đầu tư xây dựng 64.015 m² sàn nhà ở công vụ cho giáo viên, cán bộ y tế;

- Hỗ trợ người nghèo vay vốn sửa chữa, cải tạo xây mới nhà ở theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ nhà ở cho người nghèo;

- Rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất vị trí phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Lào Cai, huyện Sa Pa và huyện Bảo Thắng;

- Kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Lào Cai, huyện SaPa, huyện Bảo Thắng và một số địa bàn khác tối thiểu khoảng 123.606 m² sàn với cơ chế ưu đãi theo quy định của Luật Nhà ở;

- Nhà ở phục vụ tái định cư cho các dự án xây dựng và cho các hộ có nguy cơ ngập lụt, sạt lở toàn tỉnh là: 137.340 m² sàn;

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 50%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố đạt 44%, giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố xuống mức 4% và đưa nhà đơn sơ xuống mức 2%.

b. Giai đoạn 2021-2030

- Diện tích nhà ở bình quân: 28,6 m²/người (trong đó: Đô thị 30,9 m²/người; nông thôn 27,6 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m²/người;

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 60%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố đạt 36%; giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố xuống 3%, nhà ở đơn sơ xuống dưới 1%.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện bộ máy quản lý

* Ưu tiên thực hiện

- 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.

+ Qua điều tra khảo sát, thực trạng số lượng cán bộ quản lý và phát triển nhà ở đang bị quá tải do khối lượng công việc lớn dẫn đến hiệu quả công việc chưa tốt, cần sắp xếp lại nhân lực phù hợp để hỗ trợ công tác quản lý. Cụ thể: cần thêm 3 cán bộ quản lý và phát triển nhà ở đối với cơ quan cấp Sở, 1 cán bộ quản lý và phát triển nhà ở đối với cơ quan cấp Huyện.

* Khuyến khích thực hiện

- Giao nhiệm vụ cho Sở Xây dựng là cơ quan chuyên trách nhà ở thực hiện đơn đốc, thanh tra, kiểm tra, giám sát các chính sách, cơ chế quản lý các dự án phát triển nhà ở sau đầu tư xây dựng hoạt động sau đầu tư, đồng thời tham mưu, đề xuất UBND tỉnh ban hành các chính sách hỗ trợ cho công tác quản lý sau này, có như vậy mới tiếp cận phương thức quản lý hiện đại khắc phục hậu quả yếu kém trong quản lý của các khu dân cư trước đây.

- Xây dựng mô hình doanh nghiệp với tổ chức và phương hướng hoạt động phù hợp để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê.

2. Giải pháp về đất ở

* Ưu tiên thực hiện

Trong hai năm 2016 và 2017, thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội cho các đối tượng là người có thu nhập thấp, nhà ở nội trú học sinh, nhà ở công vụ cho giáo viên. Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

Ủy ban nhân dân tỉnh Quy hoạch và bố trí quỹ đất ở phù hợp để các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho người lao động trong các cụm công nghiệp. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp, nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp phải báo cáo cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư phương án giải quyết nhà ở cho người lao động cụm công nghiệp.

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT)) tại thành phố Lào Cai và khu vực theo quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai).

- Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở đại phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

** Khuyến khích thực hiện*

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, đảm bảo tỷ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực phù hợp với tiến trình đô thị hoá của thành phố, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

Đối với khu vực nội đô mật độ dân cư lớn cần thiết phải từng bước thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà chung cư để bố trí tái định cư, tạm cư cho các hộ dân nằm trong diện phải giải toả.

Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, chủ động điều tiết chênh lệch địa tô do nhà nước đầu tư hạ tầng mà có, thực hiện chủ trương khai thác tiềm năng từ đất đai để phát triển kinh tế; khắc phục được tình trạng xây dựng nhà ở tự phát bám theo quy hoạch giao thông, hạ tầng đô thị.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng đất để ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội.

Quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội:

- Đối với thành phố Lào Cai, trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai căn cứ vào quỹ đất của địa phương bố trí đủ quỹ đất và chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án phát triển nhà ở xã hội, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để giao cho các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 56 của Luật nhà ở triển khai việc đầu tư xây dựng.

- Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Trường hợp khu công nghiệp đang trong giai đoạn hình thành thì Ban quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc 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 cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chuyển giao cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định pháp luật đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội được phân bổ vào tiền thuê đất tại khu công nghiệp đó.

- Trường hợp khu công nghiệp đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ nhà ở cho công nhân, người lao động thì Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai tổ chức lập (hoặc điều chỉnh quy hoạch), thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất để bổ sung quỹ đất giao cho chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được lựa chọn theo quy định của pháp luật đảm nhận việc triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu

tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương. Đối với các khu công nghiệp chưa sử dụng hết diện tích đất công nghiệp thì Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc điều chỉnh một phần diện tích đất của khu công nghiệp đó để xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân khu công nghiệp.

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch

3.1. Về kiến trúc nhà ở

** Ưu tiên thực hiện*

Trong giai đoạn 2016-2020, hoàn thành và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm, loại nhà ở như: Nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn,... làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính.

Đối với nhà ở truyền thống tại các bản làng văn hóa nằm trong danh mục bảo tồn của tỉnh (nhà người Mông Hoa tại Si Ma Cai, nhà người Tày tại xã Võ Lao, huyện Văn Bàn, nhà người Dao tại Bảo Thắng...) khi cải tạo, chỉnh trang phải theo đúng đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc theo dự án nâng cấp được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

** Định hướng chung*

Tăng cường công tác kiểm tra việc cấp phép xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc trên nguyên tắc kết hợp giữa nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

Đối với nhà ở nông thôn, UBND tỉnh cần nhanh chóng đưa ra các chính sách quản lý, định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà ở nông thôn giai đoạn mới hiện nay. Kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Hiện nay loại hình du lịch homestay rất phát triển nên công tác bảo tồn bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc, văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh và phát triển nhà ở của đồng bào dân tộc rất quan trọng.

Kiến trúc nhà ở đô thị ngoài việc đảm bảo các nguyên tắc thích dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế thì đồng thời phải tôn trọng nguyên tắc kết hợp giữa công trình nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng địa phương ở Lào Cai. Khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị phải bám sát các quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh đô thị như sau:

- Nhà ở mặt phố xây dựng mới phải phù hợp quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi xây dựng không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng, màu sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép.

Là địa phương có nhiều dân tộc cùng sinh sống vì vậy kiến trúc nhà ở cần phải có những mẫu nhà phù hợp với tập quán, phong tục của người dân đồng thời phù hợp với cuộc sống, với điều kiện kinh tế trong tương lai.

3.2 Về quy hoạch xây dựng

** Ưu tiên thực hiện*

Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, điểm dân cư nông thôn một cách hài hoà, kết hợp hiện đại và truyền thống trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt. Mục tiêu đến năm 2018 phủ kín khoảng 30% - 40% quy hoạch chi tiết tại các đô thị lớn trong tỉnh như thành phố Lào Cai, thị trấn Sa Pa.

** Định hướng chung*

Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị, đặc biệt là tại các đô thị lớn. Đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công. Thực hiện phân cấp, phân cấp và giao trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch cho từng địa bàn.

Công tác quy hoạch xây dựng chi tiết tránh quy hoạch chồng chéo và điều chỉnh quy hoạch những khu vực được quy hoạch tái định cư

Đối với khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị trong tương lai cần chú trọng phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo việc phát triển nhà ở được xây dựng đồng bộ với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời nâng cao chất lượng quy hoạch góp phần tạo cảnh quan, kiến trúc để xây dựng và phát triển đô thị và nông thôn bền vững.

Trên cơ sở các quy hoạch được duyệt, ban hành quy chế quản lý quy hoạch xây dựng nhà ở đảm bảo việc xây dựng được thực hiện đúng theo quy hoạch; công bố công khai quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng đô thị để nhân dân biết và tuân thủ, làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang đô thị nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc.

Nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị nói chung và quy hoạch xây dựng nhà ở nói riêng có tính đến việc di dời các hộ dân sống trong khu vực cần giải toả và bố trí tái định cư để đảm bảo tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

Phát triển quy hoạch đường giao thông tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai cho phù hợp với tốc độ phát triển đô thị trên địa bàn theo hướng điều chỉnh xây dựng các đường giao thông nội thị với quy mô mới (đặc biệt đối với các tuyến đường trọng điểm).

Tại khu vực nông thôn, từng bước thực hiện 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 xã hội, đảm bảo phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

** Ưu tiên thực hiện*

- Lập kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở; đặc biệt là nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương để làm căn cứ quản lý, điều hành việc phát triển nhà ở;

** Khuyến khích thực hiện*

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của cả nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư phục vụ cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai để thực hiện các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị;

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước;

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hoàn thiện hệ thống thể chế thị trường nhà ở, đảm bảo thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch; xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở.

5. Giải pháp công nghệ

** Ưu tiên thực hiện*

Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công và sản xuất vật liệu xây dựng mới.

Nghiên cứu áp dụng các loại công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng, giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như vật liệu không nung, vật liệu tái chế...;

** Khuyến khích thực hiện*

Tăng cường quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả 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 và biến đổi khí hậu...

Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản.

Có chính sách khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp áp dụng công nghệ mới vào hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý dự án nhà ở.

6. Giải pháp về nguồn vốn

6.1. Nguồn vốn phát triển nhà ở

** Ưu tiên thực hiện*

Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng – tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng xã hội với lãi suất ưu đãi để người dân vay tiền mua nhà để ổn định chỗ ở và thế chấp bằng chính căn nhà đó, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở. Bên cạnh đó, huy động vốn từ ngân hàng thương mại Nhà nước để cho các đối tượng được vay:

- Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và người lao động tại đô thị đã có đất ở phù hợp với quy hoạch đang khó khăn về nhà ở nhưng chưa được Nhà nước hỗ trợ dưới mọi hình thức, được vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình.

- Hộ gia đình, cá nhân có phương án đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp (kể cả bên trong và ngoài khu công nghiệp) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế; người lao động thuộc các thành phần kinh tế tại khu vực đô thị; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân (không phân biệt công lập hay ngoài công lập) và các đối tượng khác thuộc diện được giải quyết nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (Thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

** Khuyến khích thực hiện*

Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở.

Tận dụng vốn từ tiền ngân sách nhà nước cho việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người nghèo, người có công, nhà công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngân sách và cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Nguồn vốn ngân sách được huy động qua việc phát hành trái phiếu đô thị, các nguồn thu qua thuế, lệ phí, các quỹ, nguồn vốn tài nguyên và tài sản công còn bỏ phí,...

Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản. Đây sẽ là một kênh huy động vốn cũng như kêu gọi đầu tư vào bất động sản khá hiệu quả nếu chúng ta biết tranh thủ thời cơ và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư. Đặc biệt, Tỉnh phải công bố danh mục dự án phát triển bất động sản, kêu gọi đầu tư trực tiếp từ các doanh nghiệp, thành lập công ty phát triển quỹ đất đảm trách việc chuẩn bị nguồn đất và làm dịch vụ công về bất động sản. Đồng thời phải thống nhất được với các nhà đầu tư về mức đền bù giải tỏa, tỷ lệ nhà được bán, mức giá, trách nhiệm xã hội...

Huy động vốn từ người dân: Để huy động vốn phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư tập trung, tái định cư, ... có thể áp dụng các hình thức khác như mời các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đấu giá đất lấy cơ sở hạ tầng, kêu gọi các hộ dân trong diện giải phóng góp đất, vốn theo nghĩa như cổ đông trong các dự án kinh doanh bất động sản để hưởng cổ tức.

Huy động vốn từ nguồn vay nợ, viện trợ: Đối với vốn huy động từ nguồn vay nợ, viện trợ mà một bộ phận lớn là vốn ODA sẽ được huy động để đầu tư vào những công trình quan trọng có ý nghĩa chiến lược đối với phát triển kinh tế – xã hội. Do vậy, cần cải cách kinh tế tạo mọi điều kiện cho các đối tác thâm nhập thị trường.

6.2. Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư được huy động từ các nguồn:

- Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Lào Cai.
- Ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.
- Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách Trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có).
- Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) huy động:

- Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân.
- Vay từ nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội.

- Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và trái phiếu chính quyền địa phương.

- Vay của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

7. Giải pháp về cơ chế chính sách

*** Ưu tiên thực hiện**

- Bổ sung và ban hành mới các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở, cụ thể như:

+ Chính sách khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chính sách phát triển các dự án hạ tầng để đầu tư quyền sử dụng đất và một số chính sách cụ thể theo thẩm quyền phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án; có cơ chế, chính sách hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, coi công tác giải phóng mặt bằng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ đạo điều hành để hỗ trợ các chủ đầu tư triển khai nhanh các dự án.

*** Khuyến khích thực hiện**

- 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.

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục hành chính không hợp lý làm cản trở sự phát triển, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát

triển mới về nhà ở. Kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin-cho để đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

- Tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thiểu thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế (nếu có) để người dân biết và tuân thủ.

- Ban hành cơ chế quản lý, duy tu, bảo dưỡng, phát triển các tiện ích công cộng sau đầu tư; khuyến khích việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, phát triển nhà ở (công nghệ viễn thám, xây dựng bản đồ 3D) và cơ chế cập nhật dữ liệu đồng bộ từ tỉnh đến cơ sở.

- Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 05 năm làm cơ sở cân đối, bố trí quỹ nhà ở phục vụ mục tiêu phát triển nhà ở.

8. Giải pháp tuyên truyền, vận động

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức ở nhà riêng lẻ sang căn hộ chung cư; chuyển từ tái định cư bằng đất sang tái định cư bằng căn hộ chung cư; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong cải tạo, xây dựng nhà ở. Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở tại các khu vực nông thôn.

Các báo, đài và các cơ quan truyền thông của Thành phố có trách nhiệm thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại.

9. Giải pháp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ

Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương tổ chức điều tra, khảo sát tình hình thực trạng nhà chung cư cũ tại khu tập thể cho cán bộ, công nhân của Công ty Apatit Lào Cai nằm tại phường Pom Hán theo quy định của pháp luật về xây dựng bàn và tổ chức kiểm định chất lượng công trình các nhà chung cư này.

Tổ chức thực hiện lập quy hoạch chi tiết (1/500) toàn bộ khu vực kể trên trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời công bố rộng rãi, công khai quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng và khu vực trong quy hoạch để Chính quyền địa phương, các tổ chức xã hội, nhân dân biết và cùng thực hiện.

Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án.

Ngân sách của tỉnh đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi dự án và một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu trong phạm vi dự án. Việc hỗ trợ được xác định ngay trong các dự án cụ thể và thể hiện ngay bên trong hồ sơ.

Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm mà phải cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Tiến hành khảo sát, tổng hợp ý kiến của người dân đang sinh sống tại chính các khu chung cư cũ về phương án thiết kế, chính sách di dân và các vấn đề liên quan. Vừa tạo được tâm lý sẵn sàng của người dân, vừa có thể tham khảo được ý kiến của những người dân đang sinh sống tại đây.

10. Giải pháp cho nhà ở vùng có nguy cơ ngập lụt, sạt lở cao

*** Ưu tiên thực hiện**

Hàng năm, tiến hành lập, rà soát quy hoạch để thực hiện giải tỏa di dời đối với một số khu vực nhà ở nằm ven sông, suối, dưới chân và ven núi có nguy cơ sạt lở, ngập lụt; đồng thời bố trí quỹ đất để xây dựng khu tái định cư cho người dân ở các khu vực trên. Ngoài ra, UBND các huyện cần nhanh chóng rà soát các khu dân cư ven sông, suối bị sạt lở, có nguy cơ ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của nhân dân để đề xuất việc xây dựng quỹ nhà ở tạm cư trong trường hợp phải di dời khẩn cấp nhằm ổn định nơi ở cho các hộ dân;

*** Khuyến khích thực hiện**

Bên cạnh đó, đối với những khu vực nhà ở ven sông, suối, dưới chân và ven núi còn lại trong tương lai chưa có khả năng để thực hiện di dời thì UBND tỉnh cần ban hành quy định cụ thể để quản lý quy hoạch xây dựng, khuyến cáo người dân trong quá trình xây dựng nhà ở (không xây dựng khu đô thị, khu dân cư và khu công nghiệp tại các khu vực có nhiều đường đứt gãy địa chất hoặc các khu vực đã xảy ra hoặc có nguy cơ bị lũ quét, khu vực cần bảo vệ, quy mô và cấp nhà được sửa chữa, cải tạo), quản lý về đất đai, môi trường tạo điều kiện cho người dân tại khu vực nêu trên tự cải tạo nhà ở có chất lượng phù hợp với điều kiện sinh hoạt cần

thiết cũng như bảo đảm việc thực hiện các quyền về tài sản của công dân trong giai đoạn Nhà nước chưa thể thực hiện việc di dời những nhà ở này;

Tập trung tăng cường kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đào xả mái taluy trái phép, tự ý san lấp, lấn chiếm dòng chảy.

PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai

- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; 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 thành phố, các huyện 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; Bố trí ngân sách hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua; Làm cầu nối và hỗ trợ cho mối quan hệ Doanh nghiệp – Ngân Hàng – Người tiêu dùng nhà ở.

- Tổ chức, chỉ đạo việc quy hoạch, bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu thấp, người nghèo trên phạm vi địa bàn;

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, tổ chức, chỉ đạo việc lập các Đề án, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cụ thể cho các đối tượng cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang, công nhân, sinh viên, các hộ nghèo trên địa bàn để triển khai thực hiện.

- Chỉ đạo UBND cấp huyện phối hợp với các Ngành liên quan rà soát các dự án khu tái định cư không còn nhu cầu bố trí để chuyển đổi sang hình thức nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, đồng thời để sử dụng hiệu quả kinh phí đảm bảo về nhà ở;

- Chỉ đạo các Ngành có liên quan xây dựng cơ chế tạo nguồn vốn để các Trung tâm phát triển quỹ đất trên địa bàn tạo quỹ đất sạch để giao cho các chủ đầu tư thực hiện nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân,... ;

- Chỉ đạo các Ban, Ngành có liên quan nghiên cứu lập bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ hàng năm;

- Chỉ đạo sở Kế hoạch – Đầu tư phối hợp với Sở Tài chính theo dõi, đôn đốc Trung ương sớm phân bổ nguồn vốn cho các dự án từ nguồn vốn ngân sách để có điều kiện triển khai các dự án đảm bảo đúng tiến độ, mục tiêu đề ra;

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, Ban ngành; UBND Thành phố và các Huyện.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố của tỉnh Lào Cai

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai 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 phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ;

- 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 kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, 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...;

- Thành lập Ban chỉ đạo thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, trong đó đặc biệt quan tâm đến các đối tượng là người nghèo, người có công với cách mạng, để tổ chức thực hiện hỗ trợ nhà ở. Tổng hợp và phê duyệt danh sách các đối tượng là người nghèo; người có công; cán bộ công chức, viên chức; học sinh sinh viên; công nhân... có khó khăn về nhà ở trên địa bàn;

- 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);

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường để cân đối, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở thương mại, xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở nội trú học sinh, sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng tiến hành lập các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị để phục vụ cho công tác quản lý xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị, nhất là tại các đô thị lớn như thành phố Lào Cai, thị trấn Baot Thắng, thị trấn Sa Pa...;

- Thanh tra, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo các điều khoản được quy định trong luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm;

- Vào cuối quý III hàng năm, UBND các huyện và thành phố có trách nhiệm lập báo cáo đánh giá, tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo, trình UBND tỉnh.

- Rà soát, lên danh sách các hộ nằm trong khu vực có nguy cơ sạt lở, ngập lụt, gửi Sở Xây dựng.

II. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố 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 theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm;

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm; lập kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở và thiết kế đô thị, trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp để trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. Trước hết, tỉnh nên tập trung vào các địa phương có xu hướng phát triển nhanh

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Tỉnh và của các Huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách như người có công với cách mạng, người nghèo, người có thu nhập thấp và các đối tượng khác;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trình Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà công vụ cho giáo viên; nhà ở cho sinh viên, công nhân cho các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh trên cơ sở phù hợp với quy hoạch ngành và quy hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn;

- 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; sửa đổi bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh; 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;

- Phối hợp với các Sở, Ngành liên quan tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, lựa chọn hình thức phù hợp để triển khai các chính sách hỗ trợ tín dụng, thuế, quỹ đất... liên quan đến vấn đề nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu vay vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở.

- Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan đến kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh. Xem xét, đánh giá năng lực của chủ đầu tư, cân nhắc khả năng đáp ứng nhu cầu của các dự án trình UBND tỉnh để có kế hoạch phê duyệt bổ sung, loại bỏ hoặc có các hình thức chuyển đổi phù hợp với nhu cầu thực tế của các địa phương trong từng giai đoạn cụ thể;

- Phối hợp chặt chẽ với chi nhánh NHNN tỉnh và các Sở, Ngành liên quan đưa ra các giải pháp để tham mưu UBND tỉnh nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về các thủ tục cho vay vốn, phương án cho thuê, mua bán nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi đối với đối tượng người nghèo có nhà ở tạm, nhà ở không có công trình phụ, hoặc công trình phụ sơ sài không đảm bảo vệ sinh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến 2020, định hướng đến 2030 và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt;

- Phối hợp với các địa phương và các Ngành liên quan rà soát lại quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu phát triển nhà trên địa bàn để có điều chỉnh bố trí quỹ đất cho phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương;

- Rà soát, cải cách lại thủ tục hành chính, đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Chỉ đạo các trung tâm phát triển quỹ đất của các địa phương tiếp cận nguồn vốn phát triển quỹ đất nhằm đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án tái định cư;

- Tăng cường công tác hậu kiểm về việc sử dụng đất của các nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại nhằm đảm bảo đúng mục đích sử dụng. Đồng thời tham mưu UBND tỉnh xử lý, thu hồi các dự án chưa đầu tư về nhà ở để chuyển giao đầu tư cho đơn vị khác;

- Việc bố trí các khu đất dành để phát triển nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội ở gần với các khu dân cư đã hình thành hoặc các khu đất phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới để kết hợp khai thác sử dụng chung hệ thống kết cấu hạ tầng, giảm chi phí đầu tư xây dựng từ ngân sách;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh;

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Quỹ đầu tư phát triển để lập kế hoạch đầu tư từ Quỹ phát triển nhà ở hàng năm theo quy định hiện hành;

- Nghiên cứu, bổ sung danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở thuộc danh mục dự án khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Lập kế hoạch bố trí nguồn vốn ngân sách, vốn ODA và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên, nhà ở nội trú học sinh hàng năm và từng thời kỳ.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan thực hiện việc bố trí vốn từ ngân sách Trung ương, cân đối ngân sách địa phương theo kế hoạch hàng năm thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để triển khai chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; cho vay ưu đãi đối với các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản liên quan.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc hoàn trả theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền, quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Phối hợp với Sở Xây dựng xây dựng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội nhà ở công vụ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Hướng dẫn quản lý, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước để phát triển và quản lý nhà ở.

5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố rà soát hộ nghèo theo hướng dẫn của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội để làm căn cứ xã định hộ nghèo có nhu cầu về nhà ở;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thẩm định các đối tượng được hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh;

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo, hộ gia đình chính sách, có công có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

6. Sở Nội vụ

- Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND Tỉnh xem xét, quyết định;

- Phối hợp với các Ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên và nhà ở xã hội.

7. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

8. Sở Giao thông - Vận tải

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông 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.

9. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lào Cai

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

10. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan

Các Sở, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và các cơ chế, chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn.

11. Các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt dự án nhà ở và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Thông qua việc khảo sát, tổng hợp đánh giá các số liệu của địa phương và các cơ quan chức năng của tỉnh Lào Cai, chương trình đã tiến hành phân tích, tổng hợp, đồng thời đánh giá thực trạng nhà ở và các vấn đề có liên quan trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Chương trình đã xác định cơ sở khoa học, đề ra phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở trong từng thời kỳ phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của địa phương.

Đặc biệt chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để địa phương tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở để trình Ủy ban nhân dân ban hành.

Tóm lại, chương trình này là tài liệu quan trọng để có thể đánh giá được thực trạng nhà ở hiện nay và những vấn đề có liên quan đến nhà ở, đồng thời có những định hướng, giải pháp tổ chức thực hiện để tăng cường quản lý và phát triển nhà ở.

II. Kiến nghị

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 là một chương trình lớn mang tính chất an sinh xã hội. Tuy nhiên, đây là chương trình cần nguồn kinh phí lớn, khả năng nguồn vốn ngân sách đầu tư chủ yếu tập trung bằng nguồn xã hội hóa và nguồn ngân sách. Kiến nghị:

- Kiến nghị Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 làm căn cứ cho công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai chỉ đạo thường xuyên đôn đốc và giám sát chặt chẽ việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở được Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai thông qua.

- Bố trí hợp lý nguồn vốn ngân sách hàng năm cho việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng và lập thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết các khu trung tâm xã, trước mắt bố trí cho các đô thị sẽ phát triển nhanh trong tương lai gần như: thành phố Lào Cai...; đối với khu vực nông thôn cần thực hiện quy hoạch xây dựng trước các điểm dân cư nông thôn, cụm dân cư tại các làng nghề, làng thuộc khu vực du lịch để phục vụ cho công tác quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh;

- UBND tỉnh chỉ đạo việc xây dựng và ban hành các chính sách quản lý việc cải tạo, xây dựng mới nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị, các chính sách về cải thiện nhà ở cho khu vực nông thôn (xóa nhà ở đơn sơ kết hợp với việc kiến cố hóa nhà ở, nâng cấp đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội...);

- UBND tỉnh chỉ đạo việc quản lý đối với việc phát triển nhà ở tại các khu vực nhà ở được dự báo có khả năng sạt lở đất, ngập lũ với khu vực chưa có kế hoạch di dời;

- Tổ chức xây dựng nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ theo Luật Nhà ở và nhà ở công vụ cho giáo viên tại các vùng còn khó khăn, nhà ở cho học sinh các trường dân tộc. Từ đó, rút kinh nghiệm để ban hành các chính sách đặc thù quản lý và phát triển quỹ nhà này trong thời gian tới.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC SỐ I: DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
CN	Công nhân
CC, VC, LLVT	Công chức viên chức, lực lượng vũ trang
NCC	Người có công
ĐTXH	Đối tượng xã hội
TĐC	Tái định cư
GPMB	Giải phóng mặt bằng
BQDT	Bình quân diện tích
KTXH	Kinh tế xã hội
UBND	Ủy ban nhân dân
HĐND	Hội đồng nhân dân
KCN	Khu công nghiệp
CCN	Cụm công nghiệp
BDS	Bất động sản
BT	Hình thức xây dựng chuyển giao
CTR	Chất thải rắn

PHỤ LỤC SỐ II: TÍNH TOÁN KINH PHÍ CHỈNH TRANG NHÀ Ở TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN

Song song với việc phát triển nhà ở, cần thiết phải tiến hành chỉnh trang nhà ở đang sử dụng. Thực chất việc chỉnh trang nhà ở là việc bảo trì nhà ở đã đưa vào sử dụng.

Qua số liệu khảo sát đến 31/12/2015 thì tổng diện tích nhà ở của tỉnh là 13.572.315 m² sàn nhà ở và dự báo đến năm 2020 có khoảng 17.881.187 m² sàn nhà ở. Như vậy, mỗi năm trong giai đoạn từ năm 2016 đến 2020 phải thường xuyên bảo trì bình quân khoảng 15.726.751 m² sàn nhà ở.

Bảng PL.1. Tính diện tích nhà ở bình quân giai đoạn từ 2016-2020

Hiện trạng năm 2015 (m² sàn)	Đến năm 2020 (m² sàn)	Giai đoạn 2016-2020 (m² sàn/năm)
13.572.315	17.881.187	15.726.751

Kinh nghiệm tính toán của các địa phương cho thấy: Tiền bảo trì nhà ở chiếm 5% giá thành xây dựng (với giá xây dựng bình quân cho các loại nhà ở khoảng 6 triệu đồng/m²sàn) và phải thực hiện bảo trì trong 50 năm thì chi phí bảo trì cho mỗi m² nhà ở 6.000 đồng/m²/năm.

Kinh phí chỉnh trang hàng năm sẽ bằng tích số giữa chi phí bảo trì cho mỗi m² nhà ở/năm và diện tích chỉnh trang bình quân trong từng giai đoạn đã được nêu tại Bảng PL.1, Bảng PL.2 và Bảng PL.3.

Bảng PL.2: Kinh phí chỉnh trang hàng năm trong từng giai đoạn

Nội dung	Đơn vị tính	Giai đoạn 2016-2020
DT chỉnh trang bình quân hàng năm	m ²	15.726.751
Chi phí bảo trì hàng năm	Tỷ đồng	94,4

Theo tính toán, trong giai đoạn từ năm 2016 – 2020, mỗi năm phải sử dụng khoảng 94,4 tỷ đồng cho chỉnh trang nhà ở. Đây là số liệu cần thiết để phục vụ cho việc tính toán tổng kinh phí trong chương trình phát triển nhà của tỉnh Lào Cai./.