

**CHƯƠNG TRÌNH
phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030**

**CHƯƠNG I
PHẦN MỞ ĐẦU**

1.1. Lý do và sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030

a) Vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế

Nhà ở không chỉ là tài sản lớn, có giá trị của mỗi hộ gia đình, cá nhân mà còn là yếu tố quan trọng thể hiện trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia cũng như nền văn hoá, phong tục, tập quán của mỗi dân tộc, của từng vùng miền. Trong đời sống xã hội, việc cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhằm nâng cao đời sống của nhân dân. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản của con người, là nhu cầu không thể thiếu của mỗi hộ gia đình, cá nhân và là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Do vậy, việc xây dựng và phát triển nhà ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhất nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội, cải thiện đời sống nhân dân và thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế ở nhiều mặt.

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người, mỗi gia đình vừa là tài sản có giá trị lớn của mỗi người dân, là nơi tái sản xuất sức lao động và là nơi phát triển nguồn lực con người. Dưới góc độ xã hội, quy mô và giá trị của ngôi nhà ở còn thể hiện sự thành đạt và vị trí của mỗi cá nhân trong xã hội. Nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề bức xúc của các tầng lớp nhân dân từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có thu nhập thấp, người có công với cách mạng, công nhân làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà ở của sinh viên, người nghèo. Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở là góp phần phát triển và ổn định nhiều mặt của xã hội.

Nhà ở có tính kinh tế, tính xã hội sâu sắc, vì vậy phát triển nhà ở không chỉ giải quyết nhu cầu cơ bản của nhân dân mà còn góp phần chỉnh trang không gian kiến trúc đô thị, cảnh quan và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mỗi khu vực, mỗi quốc gia. Mặt khác, nhà ở có một vị trí quan trọng và chiếm tỷ lệ đáng kể trong quá trình vận hành thị trường bất động sản, phát triển và quản lý tốt công tác phát triển nhà ở sẽ góp phần quan trọng trong việc điều hành, quản lý thị trường bất động sản.

Nhà ở là nơi mà mọi tầng lớp dân cư trong xã hội luôn quan tâm, quan điểm “An cư, lạc nghiệp” luôn được gắn liền với tâm tư tình cảm của người Việt Nam. Do vậy, việc xây dựng và phát triển nhà ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhất của việc cải thiện đời sống nhân dân, góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế - xã hội về nhiều mặt. Nhà ở không những là tài sản có tầm quan trọng đối với mỗi gia đình, mà nó còn là nơi tái sản xuất sức lao động, nơi phát huy nguồn lực con người một trong những tiêu chuẩn làm thước đo phản ánh trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi nước, mức sống dân cư của mỗi dân tộc. Theo kết quả nghiên cứu gần đây nhất của các nhà khoa học thì 80% tăng trưởng nghề nghiệp và hiểu biết của mỗi người được hình thành tại gia đình.

Lĩnh vực xây dựng nhà ở sử dụng sản phẩm của nhiều ngành kinh tế (trên 60 sản phẩm của các ngành kinh tế khác nhau). Vì vậy, phát triển nhà ở cũng 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 Chính phủ. Việc xây dựng nhà ở chiếm phần lớn các công trình ở đô thị cho nên kiến trúc nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nên diện mạo và bản sắc kiến trúc đô thị. Các công trình nhà ở góp phần thể hiện bộ mặt của đô thị, các khu dân cư nông thôn đồng thời còn chứng tỏ được những thành tựu về kinh tế trong quá trình phát triển đất nước; thể hiện được sức sống của từng địa phương, của mỗi quốc gia mà trong đó thấy rõ nhất là điều kiện sống của từng hộ gia đình. Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở là tiền đề quan trọng góp phần trực tiếp nâng cao đời sống của người dân, tạo điều kiện để thực hiện công cuộc xoá đói giảm nghèo, từng bước ổn định xã hội, tiến tới phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Chính vì các yếu tố trên, nên vấn đề quan tâm đến xây dựng và phát triển nhà ở luôn được thể hiện trong chương trình phát triển kinh tế ngắn hạn - dài hạn của Trung ương và của từng địa phương.

b) Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

Theo Quyết định số 2127/2011/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 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 Ủy ban nhân dân 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 và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”*.

Tại Khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở số 65/2014/QH-13 ngày 25/11/2014 quy định *“Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu*

chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”.

Trong những năm vừa qua với những kết quả, thành tựu đạt được đã khẳng định và nâng cao vị thế, vai trò cửa ngõ quan trọng của tỉnh Ninh Bình trong Vùng đồng bằng Bắc Bộ, tạo ra thế và lực mới rất quan trọng cho sự phát triển của tỉnh trong những năm tới. Một trong những nội dung quan trọng trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian tới đã được thông qua tại Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 12/08/2011 của HĐND tỉnh Ninh Bình về việc thông qua Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội tỉnh Ninh Bình đến năm 2020: *"Xây dựng hệ thống đô thị hiện đại, theo quy hoạch. Xây dựng nông thôn mới, từng bước hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn đảm bảo phát triển hài hoà với đô thị tạo không gian phát triển đồng đều, nhằm giảm sự chênh lệch giữa các vùng và giữa các tầng lớp nhân dân.", "... chú ý đảm bảo an sinh xã hội cho người lao động, đặc biệt là nhà ở và dịch vụ y tế"*. Theo đó, một trong những mặt quan trọng của việc phát triển kinh tế xã hội, thúc đẩy quá trình đô thị hóa toàn Tỉnh là vấn đề về nhà ở với những chính sách phát triển nhà ở; quy hoạch nhà ở; chất lượng nhà ở; quy mô, kiến trúc nhà ở; hoạt động của thị trường nhà ở.

Vì vậy, cần thiết phải xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030” (sau đây gọi tắt là Chương trình) làm cơ sở, căn cứ pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác quản lý, phát triển nhà ở.

Việc ban hành Chương trình sẽ là căn cứ quan trọng để địa phương xây dựng các cơ chế chính sách thu hút đầu tư nhằm phát triển mạnh phân khúc nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân, nhà ở khu vực nông thôn; góp phần vào việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh với mục tiêu phát triển cân đối giữa công nghiệp tập trung (khu, cụm công nghiệp), nông nghiệp bền vững (chú trọng hơn đến chăn nuôi và thủy sản) và dịch vụ; đặc biệt là yêu cầu phát huy lợi thế cạnh tranh về du lịch phải được gắn đồng bộ với yêu cầu tạo cảnh quan môi trường đô thị, nông thôn sạch, đẹp, văn minh.

Việc ban hành Chương trình không chỉ nhằm thực hiện các chỉ tiêu kỹ thuật về nhà ở mà còn góp phần rất lớn tạo cảnh quan môi trường đô thị, nông thôn cho tỉnh giai đoạn từ nay đến năm 2030.

1.2. Cơ sở pháp lý để xây dựng Chương trình

a) Văn bản Trung ương

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

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

- Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 28/7/2014 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b) Văn bản địa phương

- Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 12/08/2011 của HĐND Tỉnh Ninh Bình về việc thông qua Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội tỉnh Ninh Bình đến năm 2020;

- Nghị quyết số 12/NQ-TU ngày 31/10/2017 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Ninh Bình về phát triển thành phố Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt “Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050”.

- Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 11/01/2013 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt đề cương và dự toán chi phí xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 8/04/2015 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt điều chỉnh đề cương và dự toán chi phí xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình tỉnh Ninh Bình năm 2017;

- Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2018 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt danh mục dự án khu đô thị mới, khu dân cư công bố lựa chọn Chủ đầu tư năm 2018.

c) Các tài liệu tham khảo

- Niên giám thống kê tỉnh Ninh Bình năm 2015, năm 2016;

- Số liệu điều tra, khảo sát và báo cáo của UBND các cấp phục vụ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

1.3. Phạm vi, quy mô và đối tượng Chương trình

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở tại khu vực đô thị và nhà ở 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 thu nhập thấp ở đô thị, người nghèo ở nông thôn, hộ chính sách, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh...) trên phạm vi toàn tỉnh.

1.4. Mục tiêu

a) Mục tiêu tổng quát

Phát triển ổn định, bền vững, đáp ứng cơ bản nhu cầu có chỗ ở của nhân dân; từng bước nâng cao chất lượng nhà ở; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá nhằm thực hiện có kết quả các mục tiêu của Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI; Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và chủ động triển khai thúc đẩy phát triển quỹ nhà ở xã hội (nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên) cho các đối tượng cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc các lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; công nhân lao động tại các khu, cụm công nghiệp; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, các cơ sở đào tạo; thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo khó khăn về nhà ở, nhà ở tái định cư; thực hiện hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn cải thiện nhà ở.

Từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; phát triển nhà ở đô thị văn minh, hiện đại; nhất là cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn, giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại phù hợp với đặc điểm của từng địa phương trên địa bàn tỉnh.

b) Mục tiêu cụ thể

- Mục tiêu đến năm 2020

+ Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 25 m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 35m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 22 m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

+ Phần đầu nhà ở kiên cố đạt 98%, nhà bán kiên cố đạt 2%, xóa bỏ nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ

+ Trong giai đoạn 2018 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng (70÷80)% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở.

- Mục tiêu đến năm 2030

+ Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

+ Nghiên cứu, phát triển loại hình căn hộ chung cư để tiết kiệm diện tích sử dụng đất nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng cao, phù hợp với lối sống hiện đại của người dân.

+ Phát triển nhà ở hướng tới ngày càng nâng cao tính tiện nghi cho hộ gia đình, không tách con người khỏi không gian xung quanh mà ngày càng tăng sự hòa đồng giữa con người với môi trường tự nhiên.

+ Áp dụng khoa học, công nghệ và trang thiết bị hiện đại vào nhà ở; sử dụng năng lượng có hiệu quả.

+ Phát triển nhà ở phân đầu đủ về số lượng, đảm bảo tăng chất lượng, tiện nghi và thẩm mỹ; thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở tại khu vực nông thôn với khu vực thành thị.

CHƯƠNG II

KHÁI QUÁT TỰ NHIÊN VÀ TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

2.1. Đặc điểm, điều kiện tự nhiên

a) Vị trí địa lý

Ninh Bình nằm ở cực Nam đồng bằng Bắc Bộ, phía Bắc giáp tỉnh Nam Định và Hà Nam, phía Đông Nam giáp biển Đông, phía Tây và Tây Nam giáp tỉnh Thanh Hoá, phía Tây và phía Đông Bắc giáp tỉnh Hoà Bình. Nằm trên tuyến đường giao thông xuyên Bắc - Nam, cách thủ đô Hà Nội hơn 90 km, ngoài quốc lộ 1A, đường sắt Bắc - Nam, Ninh Bình còn có hệ thống cảng biển, đường sông, đường biển thuận lợi, tạo điều kiện giao lưu, hợp tác, phát triển toàn diện với các tỉnh khác trong cả nước và quốc tế.

b) Đặc điểm địa hình

Tỉnh có địa hình đa dạng, thấp dần từ vùng núi đồi phía Tây sang vùng đồng bằng trũng xen kẽ núi đá vôi và xuống đồng bằng phì nhiêu, bãi bồi ven biển phía Đông. Địa hình hội tụ đầy đủ điều kiện khá thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội với thế mạnh của từng vùng:

- Vùng đồi núi: Vùng này nằm ở phía tây và Tây Nam của tỉnh, bao gồm các khu vực phía Tây Nam huyện Nho Quan và thành phố Tam Điệp, phía tây huyện Gia Viễn, phía Tây Nam huyện Hoa Lư và Tây Nam huyện Yên Mô. Diện tích toàn vùng này khoảng 35.000 ha, chiếm 24% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Độ cao trung bình từ 90-120m. Đặc biệt khu vực núi đá có độ cao trên 200m.

- Vùng đồng bằng trũng trung tâm: Bao gồm thành phố Ninh Bình, huyện Yên Khánh, huyện Kim Sơn và diện tích còn lại của các huyện khác trong tỉnh, diện tích khoảng 101 nghìn ha, chiếm 71,1% diện tích tự nhiên toàn tỉnh, là nơi tập trung dân cư đông đúc nhất tỉnh, chiếm khoảng 90% dân số toàn tỉnh. Vùng này độ cao trung bình từ (0,9÷1,2)m, đất đai chủ yếu là đất phù sa

- Vùng đồng bằng, bãi bồi ven biển: Vùng này thuộc diện tích của 4 xã ven biển huyện Kim Sơn là: Kim Trung, Kim Hải, Kim Đông, Kim Tân, diện tích khoảng 6.000 ha, chiếm 4,2% diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Đất đai ở đây còn nhiễm mặn nhiều do mới bồi tụ nên đang trong thời kỳ cải tạo, vì vậy chủ yếu phù hợp với việc trồng rừng phòng hộ (sú, vẹt), trồng cói, trồng một vụ lúa và nuôi trồng thủy hải sản nhanh, bền vững.

c) Đặc điểm khí hậu

- Khí hậu: Ninh Bình nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới, gió mùa, chịu ảnh hưởng của khí hậu ven biển. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 23°C, nhiệt độ trung bình thấp nhất (tháng 1) khoảng 13-15°C và cao nhất (tháng 7) khoảng 28,5°C. Lượng mưa trung bình hàng năm trên 1.800 mm nhưng phân bố không đều, tập trung 70% lượng mưa vào mùa hạ (từ tháng 5 đến tháng 9) mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau..

- Chế độ mưa được chia làm 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa diễn ra vào mùa hạ (từ giữa tháng 4 đến đầu tháng 10), tập trung đến khoảng 85% lượng mưa trong năm; Mùa khô lượng mưa thấp chiếm khoảng 15% (từ đầu tháng 10 đến giữa tháng 4 năm sau). Lượng mưa trung bình năm khoảng 1.400 - 1.900 mm, phân bố không đều trong năm nhưng phân bố khá đều trên toàn bộ diện tích. Hiện nay, có dấu hiệu diễn biến phức tạp của chế độ thủy văn: mùa mưa bắt đầu sớm hơn, kết thúc muộn hơn với tổng lượng mưa lớn, gây lụt lội nhiều hơn; mùa khô ngắn hơn với tổng lượng mưa giảm đáng kể.

d) Đặc điểm thủy văn

Ninh Bình có mạng lưới sông ngòi dày đặc, sông ngòi phân bố tương đối đều, các sông lớn và vừa thường tập trung ở phía Đông và Nam. Tỉnh Ninh Bình có hai hệ thống sông lớn là sông Hoàng Long và sông Đáy.

Sông Hoàng Long: Nằm trong vùng chuyển tiếp từ vùng đồng bằng lên miền núi. Gồm ba chi lưu chính là sông Bôi, sông Na và sông Lạng. Dòng chảy trên sông Hoàng Long chia làm hai mùa rõ rệt, một mùa lũ và một mùa kiệt. Sự khác biệt giữa mùa lũ và mùa kiệt tương đối nghiêm trọng do sông có độ dốc lớn, lưu vực không có vùng chuyển tiếp độ cao từ miền núi xuống đồng bằng, lưu vực có ba sông hình rẽ quạt, lớp đất mặt không dày và thực vật thưa thớt lại bị phá hoại nhiều làm giảm khả năng giữ nước. Mùa lũ chịu ảnh hưởng rất lớn của bão, áp thấp nhiệt đới và dải hội tụ nhiệt đới, tập trung vào các tháng 8, 9, 10.

Sông Đáy: là chi lưu của sông Hồng chảy từ Thượng Cốc ra biển qua cửa Đáy, từ Thượng Cốc đến Gián Khẩu sông chảy theo hướng Bắc - Nam, từ Gián Khẩu đến Tam Tòa theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, sau đó theo hướng Bắc - Nam chảy ra biển. Sông ngòi ở tỉnh Ninh Bình phân bố tương đối đồng đều. Sông ngòi ở đây vừa có tác dụng dẫn nước có phù sa màu mỡ cung cấp cho ruộng đồng vừa có tác dụng tiêu nước vào mùa mưa úng lụt.

Chế độ thủy triều, thời gian triều lên ngắn (khoảng 8 giờ) và triều xuống dài (gần 16 giờ). Biên độ triều trung bình từ 1,6 m đến 1,7 m và đạt cực đại tới trên 3 m. Do kết hợp dòng chảy của sông Đáy và chế độ thủy triều đó tạo nên bãi bồi tại vùng cửa sông với tốc độ bồi đắp khá nhanh nhưng ít xảy ra hiện tượng sụt lở đất.

e) Tai biến thiên nhiên

Lũ lụt và ngập úng là tai biến thiên nhiên đặc trưng ở tỉnh Ninh Bình, tập trung chủ yếu ở Nho Quan, Gia Viễn, Hoa Lư, Kim Sơn, Yên Mô, Yên Khánh. Ngoài những yếu tố của khí hậu, thời tiết, tỉnh Ninh Bình bị lũ lụt trầm trọng do nguyên nhân:

Sự phân bố kiểu địa hình và đồng bằng tạo lòng chảo lớn thu nước bao gồm huyện Nho Quan, Gia Viễn, Hoa Lư với độ cao từ 0.2 đến 1.2m. Xung quanh lòng chảo địa hình là các dãy núi sườn dốc, phía Đông Nam là khối núi đá Hoa Lư như một công trình ngăn giữa lòng chảo và đồng bằng ven biển. Đặc điểm địa hình như vậy đã làm giảm đáng kể khả năng thoát lũ.

Lưu vực sông Đáy có nguồn nước chủ yếu từ sông Bôi, sông Lạng, sông Đạp hợp lại thành sông Hoàng Long đổ vào sông Đáy có đặc điểm sông miền núi, lòng sông hẹp, dốc, được tạo chủ yếu từ đá vôi có đặc tính thấm nước và giữ nước kém. Khi có mưa lớn toàn bộ nước đổ dồn vào lòng chảo làm cho úng ngập xảy ra trên diện rộng. Lòng sông bồi lắng có xu thế nâng dần ra cửa sông làm cho lũ thoát chậm. Bồi tụ vùng cửa sông tạo ra các cồn và cồn ngầm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thoát lũ.

f) Đánh giá thuận lợi khó khăn đối với việc xây dựng nhà ở

Về điều kiện tự nhiên: Qua đặc điểm của địa hình, địa chất - thủy văn và khí hậu của tỉnh cho thấy Ninh Bình có nhiều thuận lợi trong lĩnh vực xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, các huyện Nho Quan, Gia Viễn, Hoa Lư, Kim Sơn, Yên Mô, Yên Khánh là những khu vực chịu ảnh hưởng của ngập lụt nên cần có các chương trình hỗ trợ nhà ở vùng thường xuyên bị bão lũ, chương trình tôn nền vượt lũ, hỗ trợ người nghèo cải thiện nhà ở. Mặt khác, do độ ẩm cao nên khi làm nhà ở cần tạo khoảng không gian thoáng mát (bố trí nhiều cửa sổ hoặc khoảng trống thông gió cần thiết).

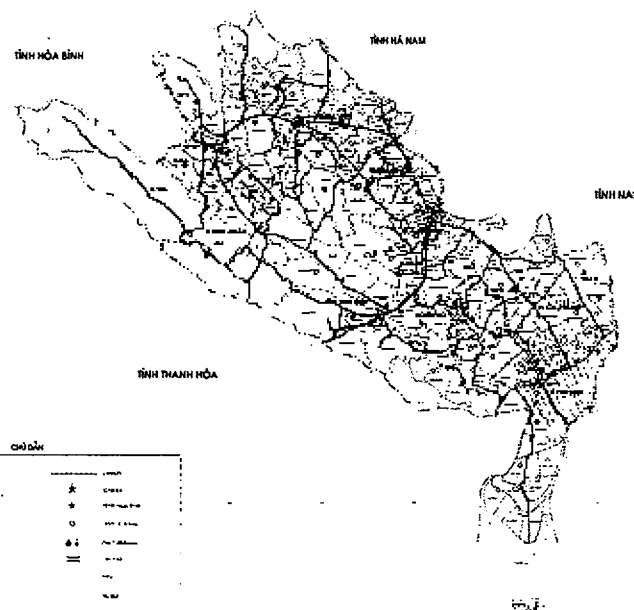
Về điều kiện kinh tế, Ninh Bình trong những năm gần đây có tốc độ tăng trưởng kinh tế khá cao kéo theo sự chuyển dịch cơ cấu lao động, đặt ra nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, công nhân tại các khu công nghiệp, sinh viên tại các cơ sở đào tạo. Để giải quyết các yêu cầu này, một mặt cần triển khai các quy hoạch chi tiết đối với đô thị hiện có và các vùng phát triển trong tương lai, mặt khác phải hướng dẫn người dân khi xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở cần tuân theo quy hoạch xây dựng. Việc triển khai xây dựng nhà ở phải chú ý xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp chỉnh trang đô thị để đảm bảo phát triển đô thị bền vững, văn minh.

2.2. Đặc điểm xã hội

2.2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Ninh Bình có 8 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 02 thành phố (Ninh Bình và Tam Điệp) và 6 huyện (Kim Sơn, Yên Khánh, Yên Mô, Hoa Lư, Gia Viễn và Nho Quan) với tổng 145 xã, phường và thị trấn.

Trong đó thành phố Ninh Bình là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá của tỉnh. Theo quy hoạch đô thị Ninh Bình, thành phố Ninh Bình đang được xây dựng trở thành một trung tâm dịch vụ, du lịch cấp quốc gia và là đô thị đầu mối giao thông ở cửa ngõ của miền Bắc.



Bản đồ hành chính tỉnh Ninh Bình

2.2.2. Dân cư

a) Dân số và phân bố dân cư

Theo số liệu thống kê, dân số toàn Tỉnh Ninh Bình năm 2016 khoảng 952.509 người; tỷ lệ tăng dân số tự nhiên 8,68%; Thành phố Ninh Bình có mật độ cao nhất (khoảng 2.591 người/km²), huyện Nho Quan có mật độ thấp nhất (khoảng hơn 333 người/km²). Dân số thuộc khu vực thành thị khoảng 195.686 người chiếm 20,54%. Tình hình phân bố dân cư không đồng đều và mỏng, tiềm năng đất đai lớn nhưng chưa khai thác sử dụng để phát triển.

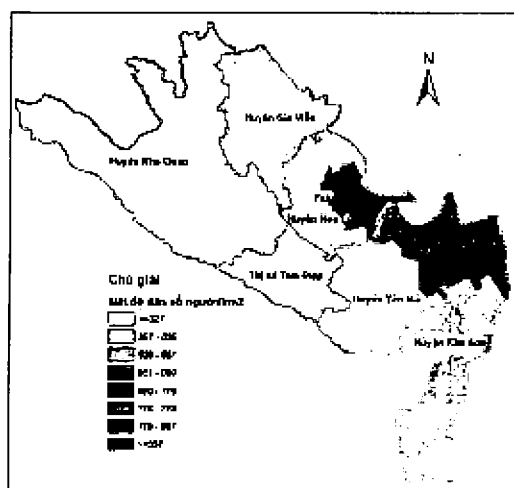
Bảng:1. Tổng hợp dân số toàn tỉnh

Chi tiêu	Năm 2005		Năm 2010		Năm 2016		Năm 2017		
	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	
Dân số trung bình	893.463	100	901.747	100	952.509	100	1.024.283	100	
Theo khu vực	Đô thị	139.324	15,59	171.218	18,99	195.686	20,54	206.902	20,2
	Nông thôn	754.139	84,41	730.529	81,01	756.823	79,46	817.381	79,8

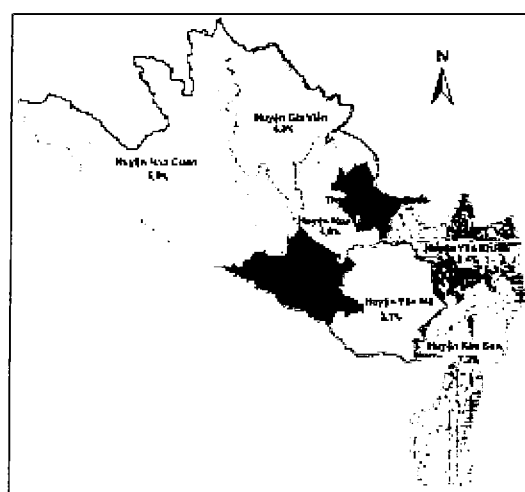
Bảng:2. Phân bố dân số tỉnh Ninh Bình năm 2016

TT	Tên đơn vị	Số đơn vị hành chính				Diện tích (km ²)	Dân số (người)	Mật độ DS người/km ²	Tỷ lệ đô thị hoá (%)
		Tổng số	Chia ra						
			Phường	Xã	Thị trấn				
	Toàn tỉnh	145	17	121	7	1.386,79	952.509	687	20,54
1	TP. Ninh Bình	14	11	3	0	46,75	121.137	2.591	83,67
2	TP. Tam Điệp	9	6	3	0	104,93	59.414	566	70,59
	Huyện								
1	Nho Quan	27	0	26	1	450,53	149.932	333	6,03
2	Gia Viễn	21	0	20	1	176,68	121.597	688	4,39
3	Hoa Lư	11	0	10	1	103,49	69.689	673	4,68
4	Yên Mô	17	0	16	1	146,10	116.380	797	7,24
5	Yên Khánh	19	0	18	1	142,6	141.319	991	9,7
6	Kim Sơn	27	0	25	2	215,71	173.041	802	7,28

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Ninh Bình 2016



Hình 1: Mật độ dân số



Hình 2: Tỷ lệ đô thị hóa

Cộng đồng các dân tộc đang sinh sống trong tỉnh gồm có 23 dân tộc: đa số là dân tộc Kinh chiếm trên 98,2%; đứng thứ hai là dân tộc Mường với khoảng 20.000 người chiếm gần 1,7% sống xen kẽ với người Kinh, tập trung chủ yếu ở các xã: Cúc Phương, Kỳ Phú, Quảng Lạc, Phú Long, Yên Quang, Xích Thổ, Thạch Bình và Văn Phương thuộc huyện Nho Quan; các dân tộc như Tày, Nùng, Thái, Hoa, Hơ mông, Dao số lượng ít, chiếm khoảng 0,1% tổng dân số toàn tỉnh.

2.3. Đặc điểm kinh tế

2.3.1. Thực trạng phát triển kinh tế

Tỉnh Ninh Bình trong những năm qua đã đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế khá cao và giữ mức độ ổn định. Tốc độ tăng GDP bình quân giai đoạn 2003-2007 đạt 14,9%/năm và giai đoạn 2008-2016 đạt 15,2%/năm. Năm 2008 GDP đạt tốc

độ tăng trưởng cao đạt 19% do một số nhà máy xi măng lớn đã hoàn thành xây dựng và đi vào hoạt động, tuy nhiên năm 2009 tốc độ GDP giảm xuống mức 15,4% do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy giảm kinh tế trong nước, năm 2010 và 2011 mức độ tăng trưởng tăng trở lại ở mức > 16%.

2.3.2. Cơ cấu lao động và xu hướng dịch chuyển

Cơ cấu kinh tế tỉnh Ninh Bình luôn chuyển dịch theo hướng tích cực với lợi thế về vị trí địa lý có hệ thống giao thông thuận lợi đường cao tốc Bắc Nam, thiên nhiên ưu đãi tiềm năng du lịch. Qua sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong những năm qua, tỉnh Ninh Bình đã và đang chuyển dịch từ một tỉnh cơ cấu nông nghiệp dẫn đầu sang tỉnh có cơ cấu dịch vụ và công nghiệp phát triển.

2.3.3. Dự báo quan hệ giữa GDP bình quân đầu người với tích lũy dành cho nhà ở

Theo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 đạt 80 triệu đồng với tăng trưởng là 11,5%. Kinh nghiệm của nước ngoài và một số địa phương ở nước ta cho thấy, tốc độ phát triển nhà tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GDP, đồng thời, tổng vốn phát triển và cải tạo, chỉnh trang nhà ở chiếm tỷ trọng (8÷15)% GDP của địa phương đó. Định hướng nêu trên là một trong những cơ sở để xác định quỹ nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn sắp tới.

CHƯƠNG III

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA TỈNH NINH BÌNH

3.1. Công tác phát triển và quản lý nhà ở của tỉnh

Thời gian qua, mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng tỉnh Ninh Bình đã quan tâm phát triển và chăm lo nhà ở cho người dân như lập quy hoạch các khu dân cư, giao đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư, cho vay vốn xây dựng nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở...nên nhà ở cơ bản đáp ứng nhu cầu của người dân. Tuy nhiên, nhà ở cho thuê chủ yếu là của người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm đa số; nhà ở tập thể, nhà chung cư, nhà thương mại rất ít; nhà ở công vụ còn hạn chế, phục vụ chủ yếu cho giáo viên, y, bác sỹ ở các vùng sâu, vùng xa; Chưa có sự tham gia các tổ chức, các thành phần kinh tế trong phát triển các dự án nhà ở. Nhà nước chỉ giữ vai trò tổ chức quy hoạch, đấu giá và cấp quyền sử dụng đất để cho người dân tự xây dựng nhà ở.

Những năm gần đây, nhà nước đưa ra nhiều chính sách để phát triển nhà ở trên toàn quốc như cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp khu vực đô thị. Tỉnh Ninh Bình cũng đã tích cực triển khai thực hiện. Đến nay đã có một số dự án đi vào hoạt động, tuy nhiên vẫn đang quá ít so với nhu cầu thực tế của xã hội

Việc xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo cũng như các cơ chế, chính sách thu hút đầu tư xây dựng và cải thiện nhà ở đến nay về số liệu và chất lượng nhà ở của tỉnh đã được nâng lên đáng kể. Tỉnh Ninh Bình là một trong những tỉnh đầu tiên hoàn thành chương trình hỗ trợ người nghèo về nhà ở theo quyết định 167/2008/QĐ-TTg.

Luật Nhà ở quy định đầy đủ nội dung việc quản lý nhà ở từ khi tạo lập, phát triển, sử dụng và giao dịch đối với tất cả các loại hình nhà ở nhưng ở tỉnh Ninh Bình triển khai chưa đầy đủ. Lý do chủ yếu là nhà ở đa số của người dân tự xây dựng, ý thức và hiểu biết pháp luật của người dân về các quy định về quản lý nhà ở chưa cao, cơ quan quản lý nhà nước chưa tăng cường công tác quản lý nhà ở.

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

Về chương trình, kế hoạch đã triển khai:

- Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

- Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Ninh Bình. về việc phê duyệt Đề án “Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình” theo quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg - Giai đoạn 2;

- Dự án đầu tư xây dựng công trình Xây dựng khu ký túc xá sinh viên tập chung tỉnh Ninh Bình giai đoạn 1 (theo Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 20/6/2013 của UBND tỉnh);

- Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội cho người nghèo, gia đình chính sách và người có thu nhập thấp tỉnh Ninh Bình (theo Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 12/7/2013 của UBND tỉnh).

3.2. Thực trạng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Giai đoạn 1999

Theo báo cáo thống kê dân số và nhà ở năm 1999, toàn tỉnh có 214.532 hộ có nhà ở chiếm 99,99%, trong đó số nhà kiên cố toàn tỉnh chiếm 20,56%

Bảng:3. Kết quả thống kê dân số và nhà ở năm 1999 tỉnh Ninh Bình

Sở hữu nhà		Mức độ kiên cố của ngôi nhà					
Có nhà ở	Không có nhà ở	Đô thị	Nông thôn	Kiên cố	Bán kiên cố	Khung gỗ bần	Đơn sơ
214.532	4	112.268	771.887	4.4107	148.995	8.986	12.444

(Nguồn: Số liệu thống kê dân số và nhà ở năm 1999 - Trung tâm Tư liệu Thống kê - Tổng Cục Thống kê Việt Nam)

Giai đoạn 2009

Theo báo cáo thống kê dân số và nhà ở năm 2009 toàn tỉnh có 253.381 hộ có nhà ở, trong đó có 92,7% hộ sở hữu nhà riêng, 5,74% hộ có nhà thuê của tư nhân. trong đó số nhà kiên cố toàn tỉnh chiếm 94,11% trong đó ở đô thị số nhà kiên cố chiếm 93,72%, nhà bán kiên cố chiếm 6,14%, trong đó ở nông thôn số nhà kiên cố chiếm 94,2%, nhà bán kiên cố chiếm 4,78%, nhà thành thị chiếm 19,7%, nhà ở nông thôn chiếm 80,93%.

Bảng:4. Hiện trạng nhà ở năm 2009 tỉnh Ninh Bình

	Diện tích bình quân	Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
Thành phố Ninh Bình					
Thành thị	16,29	97,13%	2,86%	0,02%	0,00%
Nông thôn	17,34	94,78%	5,15%	0,04%	0,02%
Thành phố Tam Điệp					
Thành thị	16,53	95,62%	4,35%	0,02%	0,02%
Nông thôn	15,61	95,56%	4,38%	0,06%	0,01%
Huyện Nho Quan					
Thành thị	16,68	97,08%	2,80%	0,06%	0,06%
Nông thôn	13,75	95,55%	3,47%	0,65%	0,34%
Huyện Gia Viễn					
Thành thị	17,24	93,98%	5,57%	0,45%	
Nông thôn	15,05	91,22%	8,24%	0,48%	0,05%
Huyện Hoa Lư					
Thành thị	17,42	97,49%	2,37%	0,13%	0,02%
Nông thôn	15,92	94,05%	5,74%	0%	0,21%
Huyện Yên Khánh					
Thành thị	15,94	98,51%	1,41%	0,04%	0,04%
Nông thôn	15,68	97,43%	2,44%	0,06%	0,06%
Huyện Kim Sơn					
Thành thị	15,95	95,31%	3,81%	0,34%	0,54%
Nông thôn	15,04	89,14%	6,32%	2,14%	2,40%
Huyện Yên Mô					
Thành thị	16,49	97,85%	1,67%	0,49%	
Nông thôn	15,94	97,26%	2,66%	0,05%	0,03%

Nguồn: Số liệu thống kê dân số và nhà ở năm 2009 - Trung tâm Tư liệu Thống kê - Tổng Cục Thống kê Việt Nam

Hiện nay

Theo báo cáo của các huyện cho chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình, tính đến 31/12/2017, hiện trạng nhà ở của các huyện như sau:

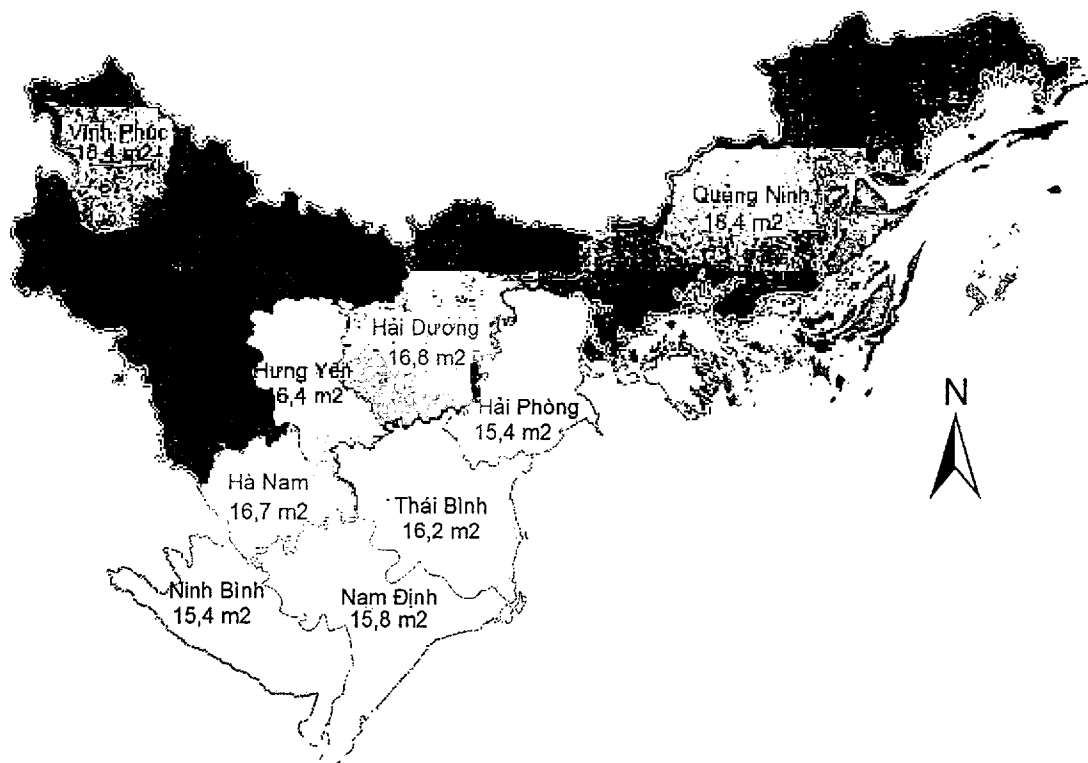
Bảng:5. Hiện trạng nhà ở năm 2017 tỉnh Ninh Bình

	Diện tích Bình quân	Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
Thành phố Ninh Bình					
Thành thị	31,65	98%	2%	0%	0%
Nông thôn	28,56	96,78%	3,22%	0%	0%
Thành phố Tam Điệp					
Thành thị	28,5	97,11%		2,89%	0%
Nông thôn	19,4	81,21%		18,79%	0%
Huyện Nho Quan					
Thành thị	25,35	97,83%	2,10%	0,04%	0,03%
Nông thôn	18,06	96,4%	3,17%	0,25%	0,18%
Huyện Gia Viễn					
Thành thị	29,03	95%	4,75%	0,25%	0%
Nông thôn	21,71	93,13%	6,24%	0,48%	0,05%
Huyện Hoa Lư					
Thành thị	29,3	98,49%	1,40%	0,1%	0,02%
Nông thôn	22,79	95,90%	4,00%	0,1%	0%
Huyện Yên Khánh					
Thành thị	25,32	98,90%	1,10%	0%	0%
Nông thôn	18,06	97,90%	2,04%	0,06%	0%
Huyện Kim Sơn					
Thành thị	25,32	96,31%	3,21%	0,34%	0,14%
Nông thôn	19,13	90,14%	6,32%	2,14%	1,40%
Huyện Yên Mô					
Thành thị	23,08	98,25%	1,27%	0,48%	0%
Nông thôn	19,13	97,95%	2,00%	0,05%	0%

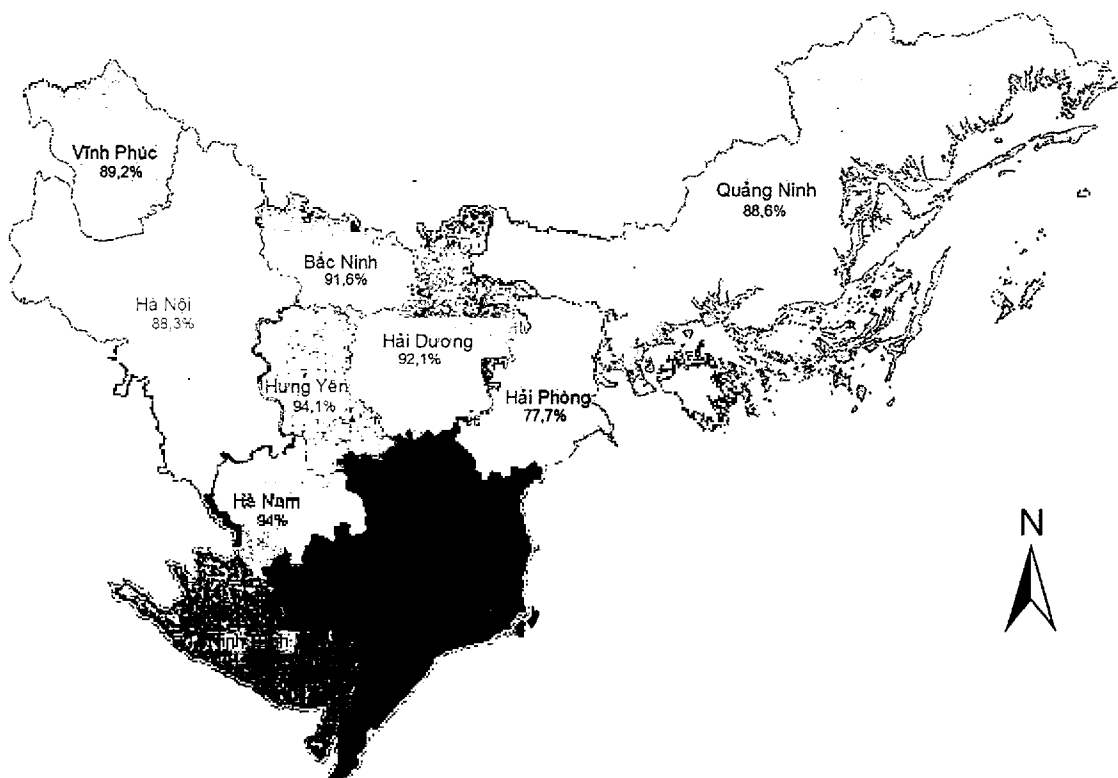
Trong thời gian 18 năm (1999-2017), diện tích và chất lượng nhà ở người dân trong tỉnh đã tăng lên đáng kể. Theo tổng hợp số liệu báo cáo về điều tra, khảo sát tỉnh Ninh Bình, đến năm 2017 tổng diện tích nhà ở của toàn tỉnh là

22.585.180 m², bình quân diện tích nhà ở cả tỉnh là 22,05 m²/người tăng 6,65m²/người so với năm 2009. Đây là dấu hiệu tương đối khả quan về nhà ở, tạm thời đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của người dân. Tuy nhiên, diện tích này phân bố không đồng đều. Tại khu vực đô thị diện tích bình quân là 29,26 m²/người, tại khu vực nông thôn là 20,23 m² /người.

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở toàn quốc năm 2009 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Ninh Bình là 15,4 m²/người, thấp hơn so với các tỉnh cùng năm trong khu vực đồng bằng sông Hồng như Quảng Ninh 18,4 m²/người, tỉnh Bắc Ninh 20,1 m²/người, tỉnh Hải Dương 16,8 m²/người, Hưng Yên 16,4 m²/người, Thái Bình 16,2 m²/người.



Hình 3: Diện tích bình quân đầu người các tỉnh Đồng Bằng Sông Hồng
(Nguồn: Số liệu điều tra dân số và nhà ở năm 2009)



Hình 4: Tỉ lệ nhà ở kiên cố các tỉnh Đồng Bằng Sông Hồng
(Nguồn: Số liệu điều tra dân số và nhà ở năm 2009)

3.3. Thực trạng quy hoạch, thiết kế phát triển nhà ở

a) Về quy hoạch xây dựng

- Quy hoạch xây dựng đô thị: Các đô thị loại V của tỉnh cũng được phát triển từ trung tâm huyện lỵ hoặc trung tâm cụm xã. Việc phát triển đô thị tự phát như trên đã tạo nên các khu vực lai tạp, đan xen giữa thành thị và nông thôn khiến cho việc lập và triển khai quy hoạch xây dựng đô thị sau này gặp rất nhiều khó khăn. Khắc phục những tồn tại nêu trên, thời gian gần đây, tỉnh Ninh Bình đã có những cố gắng lớn trong việc lập và triển khai quy hoạch xây dựng các đô thị tạo tiền đề để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm khai thác tốt quỹ đất để phát triển đô thị.

- Đến nay, phần lớn các đô thị của tỉnh Ninh Bình đã có quy hoạch chung, đô thị, một số khu vực phát triển về kinh tế đã triển khai quy hoạch chi tiết, tạo thuận lợi cho công tác quản lý quy hoạch kiến trúc nhà ở đô thị. Tuy nhiên, phần lớn các đô thị này chưa có thiết kế đô thị và quy chế quản lý làm cơ sở triển khai xây dựng và quản lý nhà ở trên từng tuyến đường trong đô thị.

- Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn: Đối với khu vực nông thôn của tỉnh Ninh Bình, đây là nơi chiếm diện tích lớn của tỉnh với phần lớn dân cư tập trung sinh sống theo kiểu quần cư. Hiện nay, Sau hơn 4 năm triển khai, tỉnh đã thực hiện Quy hoạch nông thôn mới tất cả các xã trên địa bàn tỉnh, tỉnh tới thời điểm 4/2018 tỉnh Ninh Bình đã có 119 xã được công nhận xã đạt chuẩn quốc gia xây dựng nông thôn mới.

b) Về thiết kế nhà ở

- Thiết kế nhà ở tại đô thị:

+ Các đô thị ở tỉnh Ninh Bình phần lớn hình thành từ làng, xã, vì vậy nhà ở sửa chữa, cải tạo tại chỗ là chủ yếu, chất lượng nhà thấp, chủ yếu là dạng nhà phân lô cao từ 2-3 tầng nằm dọc trên các tuyến đường trung tâm các thị trấn. Phát triển nhà ở đô thị chủ yếu giao đất cho dân làm nhà ở, xây dựng tự phát khiến cho kiến trúc cảnh quan đô thị lộn xộn. Cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, nhà ở đô thị dần dần được chỉnh trang, cải tạo và xây dựng mới với quy mô và chất lượng tốt hơn (nhà khung bê tông cốt thép, nền gạch hoặc xi măng). Cho đến nay, nhà ở tại các đô thị như thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp đã được kiên cố hóa và phần lớn do dân tự đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và trình độ thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu nhà khác nhau đã tạo nên kiến trúc nhà ở đô thị không có sự thống nhất về quy mô, hình thức và quy cách. Có thể nói, nhìn chung, kiến trúc nhà ở đô thị do dân tự xây dựng trong nhiều thập kỷ qua trở nên lộn xộn trong bối cảnh chung phát triển không gian đô thị.

+ Để khắc phục tình trạng trên, Nhà nước khuyến khích mô hình phát triển nhà ở theo dự án. Với mô hình này nhằm mục đích tạo dựng những khu nhà ở có quy mô, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiết kiệm đất đai, thống nhất cơ bản về quy cách và hình thức kiến trúc nhà ở. Do vậy, tỉnh Ninh Bình đã thực hiện những chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát

triển nhà ở theo dự án. Năm 2018, tỉnh Ninh Bình đang tổ chức triển khai đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư cho 03 dự án phát triển nhà ở.

- Thiết kế nhà ở tại nông thôn: Nhà ở nông thôn của tỉnh Ninh Bình mang đặc trưng của tập quán liền canh liền cư, một số bị ảnh hưởng bởi yếu tố địa hình, theo điều kiện địa hình, không gian, môi trường tự nhiên nơi người dân cư trú phần lớn là loại hình nhà ở nông thôn có ao, vườn, vật liệu xây dựng đều tận dụng và khai thác từ thiên nhiên địa phương. Hiện nay, không gian cư trú, thiết kế truyền thống, vật liệu xây dựng nhà ở có nhiều thay đổi, vật liệu truyền thống dần bị thay thế bởi bê tông, mái bằng, kiểu cách kiến trúc lai tạp, làm mất dần nét kiến trúc truyền thống mang bản sắc vùng miền này.

c) Về thực trạng phát triển nhà ở tại các đô thị và nông thôn:

- Nhiều khu dân cư bám theo các tuyến đường bộ, đường từ nhà ở đầu nối trực tiếp vào quốc lộ, đường tỉnh không qua hệ thống đường gom và các điểm đầu nối từ các khu dân cư chưa thực hiện được theo Quy hoạch các điểm đầu nối vào Quốc lộ được duyệt gây mất an toàn giao thông.

- Nhà ở trong các khu dân cư nằm trong hành lang an toàn đường bộ, tại các nút giao thường khuất tầm nhìn, lấn chiếm không gian. Để vật liệu xây dựng khi nhà ở lấn chiếm lòng đường, vỉa hè gây mất mỹ quan đô thị và an toàn giao thông.

3.4. Thực trạng phát triển nhà ở thương mại

Đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở thương mại nào được triển khai. Để chuyển dần từ việc phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân sang hình thức phát triển nhà theo dự án, năm 2018, tỉnh Ninh Bình đang tổ chức triển khai đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư cho 03 dự án phát triển nhà ở:

+ Dự án đầu tư Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư. Quy mô sử dụng đất: 40,7 ha. Quy mô dân số khoảng 4.400 người.

+ Dự án đầu tư Khu đô thị mới Ninh Tiến, tại xã Ninh Tiến, thành phố Ninh Bình. Quy mô sử dụng đất: 48,9 ha. Quy mô dân số khoảng 3000 người.

+ Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Ninh Khang, xã Ninh Khang, Hoa Lư. Quy mô sử dụng đất: 73,72 ha. Quy mô dân số khoảng 7.723 người.

Ngoài ra, tỉnh cũng đã phê duyệt quy hoạch chi tiết để triển khai các thủ tục để thu hút đầu tư xây dựng Khu vực trung tâm phía Bắc đô thị Ninh Bình, gồm một phần địa giới hành chính của phường Ninh Khánh thuộc thành phố Ninh Bình và một phần địa giới hành chính các xã Ninh Khang, Ninh Mỹ, thị trấn Thiên Tôn thuộc huyện Hoa Lư, nằm trong Quy hoạch phân khu các khu vực 1-1-A, 1-3-A, 1-3-B, 1-3-C trong Quy hoạch chung Đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, với tổng diện tích 550,35 ha, quy mô dân số khoảng 60.000-70.000 người. Các dự án cụ thể sẽ được cập nhật tại Kế hoạch phát triển nhà hàng năm của tỉnh.

3.5. Thực trạng phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh từ trước đến nay đều theo hình thức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu dân cư và đấu giá quyền sử dụng đất để nhân dân tự đầu tư xây dựng nhà. Thực tế các đối tượng tham gia đấu giá tập chung ở một số người có điều kiện kinh tế với mục đích đầu cơ, tích lũy hoặc sử dụng về sau. Trong khi đó phần lớn những người thực sự có nhu cầu về đất để xây dựng nhà ở là những người có thu nhập từ trung bình đến thấp lại không đủ khả năng để tham gia. Dẫn đến việc đầu tư xây dựng nhà ở phát triển manh mún, tỷ lệ xây dựng nhà tại các khu đấu giá còn thấp ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị. Ảnh hưởng về môi trường sống do khu ở còn xây dựng dở dang và kéo dài nhiều năm, cự ly sử dụng các dịch vụ công ích xa.

Bảng: 6. Thống kê việc phát triển nhà thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để nhân dân tự đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh tính từ thời điểm năm 2012 đến cuối năm 2017:

(Dự kiến 1 lô đất đáp ứng nhu cầu ở cho 01 hộ gia đình 4 người)

STT	Đơn vị	Đất đã đưa ra đấu giá			Đất đã xây dựng nhà ở			Tỷ lệ phù kín quy hoạch (%)	Số lô chưa xây dựng nhà ở
		Số lô	Diện tích (m ²)	Dân số được đáp ứng (người)	Số lô	Diện tích (m ²)	Dân số có nhu cầu (người)		
I	Tổng cộng	18.364	2.913.803	73.456	3.355	478.254	13.420	18,27	15.009
1	TP Ninh Bình	7.564	1199.594	30.256	1.164	169.545	4.656	15,39	6.400
2	TP Tam Điệp	1.191	294.219	4.764	249	30.700	996	20,91	942
3	Huyện Hoa Lư	1.359	298.519	5.436	407	80.530	1.628	29,95	952
4	Huyện Gia Viễn	3.544	537.375	14.176	335	47.944	1.340	9,45	3.209
5	Huyện Nho Quan	1.712	182.315	6.848	348	478.254	13.420	20,33	1.364
6	Huyện Yên Khánh	1.343	174.074	5.372	434	55.402	1.736	32,32	909
7	Huyện Yên Mô	960	134.070	3.840	377	52.212	1.508	39,27	583
8	Huyện Kim Sơn	691	93.637	2.764	41	4798	164	5,93	650
II	Khu vực thành thị	7.237	1.194.242	28.948	1.338	206.452	5.352	18,49	5.899
1	TP Ninh Bình	5526	867.037	22.104	558	139.136	3.540	16,02	4.641
2	TP Tam Điệp	625	166.665	2.504	199	23.880	796	31,34	436
3	Huyện Hoa Lư	376	65.733	1.504	101	21.351	404	26,86	275
4	Huyện Gia Viễn	33	7.197	132	9	2.575	36	27,27	24
5	Huyện Nho Quan	29	3.299	116	12	1.320	48	41,38	17
6	Huyện Yên Khánh	397	51.751	1.588	86	10.988	344	21,66	311
7	Huyện Yên Mô	81	13.404	324	41	6.702	164	50,62	40
8	Huyện Kim Sơn	160	19.155	640	5	500	20	3,13	155
III	Khu vực nông thôn	11.127	1.719.561	44.508	2.017	271.802	8.068	18,13	9110
1	TP Ninh Bình	2.038	332.557	8.152	279	30.408	1.116	13,69	1.759

STT	Đơn vị	Đất đã đưa ra đấu giá			Đất đã xây dựng nhà ở			Tỷ lệ phù hợp quy hoạch (%)	Số lô chưa xây dựng nhà ở
		Số lô	Diện tích (m ²)	Dân số được đáp ứng (người)	Số lô	Diện tích (m ²)	Dân số có nhu cầu (người)		
2	TP Tam Điệp	556	127.553	2.224	50	6.820	200	8,99	506
3	Huyện Hoa Lư	983	232.786	3.932	306	59.179	1.224	31,13	677
4	Huyện Gia Viễn	3.511	530.178	14.044	326	45.369	1.304	9,29	3.185
5	Huyện Nho Quan	1.683	179.016	6.732	336	35.803	1.344	19,96	1.347
6	Huyện Yên Khánh	946	122.322	3.784	348	44.414	1.392	36,79	598
7	Huyện Yên Mô	879	120.667	3.516	336	45.510	1.344	38,23	543
8	Huyện Kim Sơn	531	74.482	2.124	36	4298	144	6,78	495

Qua thống kê trên cho thấy đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn toàn tỉnh còn khoảng 15.009 lô đất chưa xây dựng nhà ở; dự kiến đến năm 2020 số lượng trên đã được đầu tư xây dựng toàn bộ (dự kiến 1 lô đất có diện tích xây dựng 100 m², được phép xây 3,5 tầng theo quy hoạch và đáp ứng nhu cầu ở cho 01 hộ gia đình 4 người) thì trên địa bàn toàn tỉnh sẽ có thêm 5.253.150 m² sàn nhà ở, đáp ứng cho thêm 60.036 dân.

3.6. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội

a) Về các dự án nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội dành cho các đối tượng: người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức có đủ điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Bình bước đầu đang gặp nhiều khó khăn như: Chưa thu hút được nhà đầu tư do việc đầu tư đạt hiệu quả thấp (giá thành sản phẩm cao so với mức thu nhập tại địa phương); Việc hỗ trợ nhà đầu tư các dự án hạ tầng ngoài hàng rào dự án khó khăn về kinh phí; Nguồn kinh phí địa phương hạn hẹp nên chưa thể tự tạo dựng được quỹ nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở xã hội đa phần đều đầu tư xây dựng đồng thời với các dự án nhà ở thương mại theo nguyên tắc dành 20% đất ở của dự án để dành cho nhà ở thương mại (hoặc diện tích sàn tương đương đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha).

Hiện tại trên địa bàn tỉnh Ninh Bình có 01 dự án Nhà ở xã hội cho người nghèo, gia đình chính sách và người có thu nhập thấp có diện tích sử dụng đất 2,08 ha đã được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 12/7/2013, dự kiến khi hoàn thành Dự án cung cấp 30.000 m² sàn tương ứng khoảng 500 căn hộ.

Về các dự án nhà ở xã hội triển khai cùng dự án nhà ở thương mại: hiện tại đang triển khai lựa chọn chủ đầu tư cho 03 dự án. Cụ thể:

+ Dự án đầu tư Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư. Dự án dành 29.000 m² đất để xây dựng nhà ở xã hội. Dự kiến cung cấp 700 căn hộ nhà ở xã hội (diện tích trung bình 60 m²/căn) tương ứng 42.000 m² sàn. Tiến độ thực hiện 2019-2022.

+ Dự án đầu tư Khu đô thị mới Ninh Tiến, tại xã Ninh Tiến, thành phố Ninh Bình. Dự án dành 33.800 m² đất để xây dựng nhà ở xã hội. Dự kiến cung cấp 780 căn hộ nhà ở xã hội (diện tích trung bình 60 m²/căn) tương ứng 46.800 m² sàn. Tiến độ thực hiện 2019-2022.

+ Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Ninh Khang, xã Ninh Khang, Hoa Lư. Dự án cung cấp 307 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng 18.420 m² sàn. Tiến độ thực hiện 2019-2024.

Cả 03 dự án cung cấp 1.787 căn hộ nhà ở xã hội, tương ứng 107.220 m² sàn trong giai đoạn 2019-2024.

b) Về nhà ở cho sinh viên, công nhân

Về nhà ở sinh viên:

Theo số liệu thống kê và khảo sát hiện trên địa bàn tỉnh Ninh Bình, trên địa bàn tỉnh có 01 trường đại học, 04 trường cao đẳng và 06 trường trung học dạy nghề với hiện tại có gần 12.000 học sinh, sinh viên đang theo học. Theo khảo sát có khoảng 70% số học sinh có nhu cầu ở ký túc xá (khoảng 8.400 học sinh). Tuy nhiên hiện tại nhà ký túc xá của các trường mới chỉ bố trí cho khoảng 2000 học sinh, phần lớn còn lại các học sinh, sinh viên thuê trọ trong các nhà dân cư khu vực gần trường. Nhà cho học sinh thuê trọ do người dân tự đầu tư xây dựng phần lớn là nhà cấp 4, 1 tầng, chất lượng thấp không đảm bảo điều kiện, môi trường sống. Ngoài ra do ở rải rác trong khu dân cư nên công tác quản lý học sinh, sinh viên ngoài giờ học không thực hiện được dễ dẫn đến các tệ nạn xấu, gây ảnh hưởng đến an toàn trị an ở các khu dân cư.

Để đáp ứng nhu cầu ở của học sinh, sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng và dạy nghề trên địa bàn tỉnh, tỉnh Ninh Bình đã đầu tư xây dựng Khu KTX sinh viên tập trung tỉnh Ninh Bình giai đoạn 1; Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 20/6/2013, quy mô diện tích là 2,34ha, tổng diện tích sàn 30.000m² đáp ứng cho khoảng 3.000 sinh viên.

Để phấn đấu đến năm 2020 giải quyết cho khoảng 80% số học sinh, sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở (khoảng 5.120 học sinh, sinh viên), dự kiến cần đầu tư xây dựng khoảng 51.200 m² sàn nhà ở (khoảng 10 m²/1 người).

Về nhà ở công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Hiện nay tỉnh Ninh Bình có 05 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động, giải quyết việc làm cho khoảng 36.519 lao động. Qua khảo sát cho thấy khoảng 50% số lao động trên (khoảng 18.400 người) có nhu cầu về nhà ở. Một số phải đi về

với bán kính khoảng 20-25km, một số thuê chỗ ở từ các nhà trọ trong khu dân cư vùng phụ cận. Cụ thể:

- Khu công nghiệp Gián Khẩu: 8.671 công nhân. Nhu cầu ở: 4.400 người.
- Khu công nghiệp Khánh Phú: 7.465 công nhân. Nhu cầu ở: 3.700 người.
- Khu công nghiệp Phúc Sơn: 6.544 công nhân. Nhu cầu ở: 3.300 người.
- Khu công nghiệp Khánh Cư: 1.071 công nhân. Nhu cầu ở: 600 người.
- Khu công nghiệp Tam Điệp: 12.768 công nhân. Nhu cầu ở: 6.400 người.

Theo quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Ninh Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 31/12/2015) có 25 cụm công nghiệp. Đến thời điểm hiện tại đã có 12 cụm đi vào hoạt động thu hút trên 9.000 lao động.

Tỷ lệ lấp đầy của các cụm công nghiệp đã có nhà đầu tư thứ cấp:

- Thành phố Ninh Bình:
 - + Cụm công nghiệp Ninh Phong: 100%.
 - + Cụm công nghiệp Cầu Yên: 32%.
- Huyện Gia Viễn:
 - + Cụm công nghiệp Gia Vân: 94,8%.
- Huyện Nho Quan:
 - + Cụm công nghiệp Văn Phong: 26%.
 - + Cụm công nghiệp Phú Sơn: 100%.
 - + Cụm công nghiệp Sơn Lai: 100%.
- Huyện Yên Khánh:
 - + Cụm công nghiệp Yên Ninh: 100%.
 - + Cụm công nghiệp Khánh Nhạc: 94,8%.
- Huyện Hoa Lư:
 - + Cụm công nghiệp Ninh Vân (giai đoạn 1): 94,8%.
- Huyện Kim Sơn:
 - + Cụm công nghiệp Đồng Hương: 52,3%.
- Huyện Yên Mô:
 - + Cụm công nghiệp Yên Lâm: 30%.
 - + Cụm công nghiệp Mai Sơn: 42,9%.

Công nhân tại các cụm công nghiệp đa số đều là người dân khu vực kề cận, đã có nhà ở và đi về với cự ly ngắn nên trước mắt nhu cầu về nhà ở của công nhân các cụm công nghiệp tạm thời chưa có nhiều. Mặc dù nhu cầu về nhà

không cao nhưng sự phát triển các cụm công nghiệp là tiền đề để thúc đẩy tốc độ đô thị hóa tại các huyện trên địa bàn tỉnh.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh về lâu dài, tỉnh Ninh Bình đã quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN Gián Khẩu 24 ha; khu nhà ở công nhân KCN Khánh Phú 13,35 ha và đang khảo sát, lập quy hoạch khu nhà ở công nhân KCN Phúc Sơn. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại chưa có dự án nhà ở công nhân nào được triển khai.

c) Về nhà ở cho người nghèo

Thực hiện chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 (Chương trình 167 giai đoạn 1) của Thủ tướng Chính phủ, HĐND tỉnh Ninh Bình đã có Nghị quyết số 10/2009/NQ-HĐND phê duyệt Đề án hỗ trợ hộ nghèo có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh và đề án 02/2008/ĐA-TTĐ về việc hỗ trợ xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà dột nát trên địa bàn tỉnh Ninh Bình. Đến nay, Đề án cơ bản xóa xong nhà dột nát, xuống cấp nghiêm trọng cho hộ nghèo, hộ chính sách không có khả năng tự xây, sửa nhà, tạo điều kiện để người nghèo ổn định cuộc sống, vươn lên thoát nghèo. Ninh Bình là 1 trong 9 địa phương hoàn thành xuất sắc chương trình trước thời hạn.

Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở giai đoạn 2 - Chương trình 167 giai đoạn 2 (giai đoạn 2011-2015) được thực hiện theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án “Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình”. Theo nội dung Quyết định, đến năm 2020 sẽ hoàn thành việc cho vay hỗ trợ sửa chữa cải tạo nhà ở cho 1792 hộ, đảm bảo diện tích ở tối thiểu 30m²/hộ. Tính đến cuối năm 2017 đã hỗ trợ cho 450 hộ theo kế hoạch, diện tích nhà sau cải tạo trung bình 60 m²/hộ. Năm 2018 dự kiến hỗ trợ cho 373 hộ.

Theo kết quả thống kê đã được phê duyệt tại Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình tỉnh Ninh Bình năm 2017:

- Tổng số hộ tự nhiên: 297.899 hộ.
- Tổng số hộ nghèo: 13.455 hộ; Chiếm tỉ lệ 4,52%.
- Tổng số hộ cận nghèo: 18.160 hộ; Chiếm tỷ lệ 6,10%.
- Tổng số hộ có mức sống trung bình: 72.895 hộ; Chiếm tỷ lệ 24,40%.

Trong đó 1.132 hộ nghèo, 1.425 hộ cận nghèo, 6.897 hộ có mức sống trung bình ở khu vực đô thị; 12.323 hộ nghèo, 16.735 hộ cận nghèo, 65.997 hộ có mức sống trung bình ở khu vực nông thôn. Chi tiết theo bảng dưới đây.

Bảng: 7. Thống kê dân số, tổng số hộ, hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình trên địa bàn tỉnh năm 2017

ST T	Đơn vị	Tổng số hộ, dân số toàn tỉnh		Tổng số hộ nghèo		Tổng số hộ cận nghèo		Tổng số hộ có mức sống trung bình	
		Tổng số hộ tự nhiên	Tổng dân số tự nhiên	Tổng số hộ	Tổng dân số	Tổng số hộ	Tổng dân số	Tổng số hộ	Tổng dân số
I	Tổng cộng	297.899	1.024.283	13.445	33.519	18.160	52.246	72.894	254.122
1	TP Ninh Bình	35.287	126.505	406	876	530	1.214	4.240	13.591
2	TP Tam Điệp	17.760	61.390	273	693	365	1.136	2.641	8.851
3	Huyện Hoa Lư	24.952	77.507	937	2.010	1.408	3.458	5.241	17.273
4	Huyện Gia Viễn	38.723	131.130	1.601	3.492	10925	5.441	21.350	77.073
5	Huyện Nho Quan	44.624	163.824	2.508	5.958	2.743	8.187	6.957	25.336
6	Huyện Yên Khánh	45.390	148.620	1.410	3.332	2.450	6.771	19.535	66.753
7	Huyện Yên Mô	37.887	124.479	2.130	4.313	3.013	6.813	3.319	10.298
8	Huyện Kim Sơn	53.276	190.828	4.190	12.845	5.726	19.226	9.611	34.947
II	Khu vực thành thị	57.140	206.902	1.132	2.652	1.425	4.113	6.897	23.398
1	TP Ninh Bình	28.222	104.497	220	444	322	764	1.877	5.942
2	TP Tam Điệp	12.030	42.662	95	251	159	491	1.126	3.476
3	Huyện Hoa Lư	1.280	4.235	20	40	20	55	227	787
4	Huyện Gia Viễn	1.655	5.823	72	160	34	101	461	1.588
5	Huyện Nho Quan	2.686	10.326	129	312	114	339	182	597
6	Huyện Yên Khánh	4.534	15.405	151	351	240	720	2.509	9.256
7	Huyện Yên Mô	2.891	9.628	180	392	205	513	129	393
8	Huyện Kim Sơn	3.842	14.326	265	720	331	1.130	386	1.359
III	Khu vực nông thôn	240.759	817.381	12.323	30.867	16.735	48.133	65.997	230.724
1	TP Ninh Bình	7.065	22.008	186	432	208	450	2363	7.649
2	TP Tam Điệp	5.730	18.728	178	442	206	645	1.515	5.375
3	Huyện Hoa Lư	23.672	73.272	917	1.970	1.388	3.403	5.014	16.486
4	Huyện Gia Viễn	37.068	125.307	1.529	3.332	1.891	5.340	20.889	75.485
5	Huyện Nho Quan	41.938	153.498	2.379	5.646	2.629	7.848	6.775	24.739
6	Huyện Yên Khánh	40.856	133.215	1.259	2.981	2.210	6.051	17.026	57.497
7	Huyện Yên Mô	34.996	114.851	1.950	3.921	2.808	6.300	3.190	9.905
8	Huyện Kim Sơn	49.434	176.502	3.925	12.143	5.395	18.096	9.225	33.588

Các hộ nghèo, cận nghèo thiếu hụt các chỉ số về chất lượng nhà ở và diện tích nhà ở được thống kê như sau: 5.029 hộ (gồm 2.745 hộ nghèo và 2.284 hộ cận nghèo) thiếu hụt về chỉ số chất lượng nhà ở ; 4.334 hộ (gồm 2.128 hộ nghèo và 2.206 hộ cận nghèo) thiếu hụt về chỉ số diện tích nhà ở (Chi tiết theo Bảng 8).

Về Chính sách hỗ trợ để cải tạo và sửa chữa nhà ở:

Các hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn được hỗ trợ nhà ở thông qua các hình thức: Giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Tặng nhà ở, hỗ trợ xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Các hộ nghèo, cận nghèo, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được hỗ trợ nhà ở thông qua các hình thức: Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội; Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

d) Nhà ở đối với người có công với Cách mạng

Việc hỗ trợ nhà ở đối với người có công trên địa bàn tỉnh được triển khai thực hiện theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg - Giai đoạn 2;

Giai đoạn 1 (hoàn thành năm 2015) đã hỗ trợ cho 426 hộ người có công. Diện tích nhà sau hỗ trợ cải tạo, sửa chữa trung bình 60 m²/hộ.

Giai đoạn 2 dự kiến hoàn thành cuối năm 2018: Hỗ trợ cho 2310 hộ người có công sửa chữa, cải tạo nhà ở (Chi tiết theo Bảng 8).

Bảng 8. Tổng hợp hộ người có công, hộ nghèo, cận nghèo có nhu cầu sửa chữa, cải tạo nhà ở.

ST T	Đơn vị	Hộ người có công cần hỗ trợ nhà ở đến 2020 (hộ)	Hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở (Chuẩn nghèo gở 2011-2015) (hộ)	Hộ nghèo, cận nghèo thiếu hụt tiêu chí về chất lượng nhà ở (Chuẩn nghèo đa chiều)			Hộ nghèo, cận nghèo thiếu hụt tiêu chí về diện tích nhà ở (Chuẩn nghèo đa chiều)		
				Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)	Tổng (hộ)	Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)	Tổng (hộ)
I	Tổng toàn tỉnh	2.310	1.792	2.745	2.284	5.029	2.128	2.206	4.334
1	TP Ninh Bình	142		38	28	66	28	23	51
2	TP Tam Điệp	52	126	47	75	122	25	31	56
3	Huyện Hoa Lư	117	68	83	89	172	155	199	354

ST T	Đơn vị	Hộ người có công cần hỗ trợ nhà ở đến 2020 (hộ)	Hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở (Chuẩn nghèo gđ 2011-2015) (hộ)	Hộ nghèo, cận nghèo thiếu hụt tiêu chí về chất lượng nhà ở (Chuẩn nghèo đa chiều)			Hộ nghèo, cận nghèo thiếu hụt tiêu chí về diện tích nhà ở (Chuẩn nghèo đa chiều)		
				Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)	Tổng (hộ)	Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)	Tổng (hộ)
4	Huyện Gia Viễn	468	309	458	322	780	352	350	702
5	Huyện Nho Quan	555	528	559	641	1.240	514	556	1.070
6	Huyện Yên Khánh	117	130	262	204	466	153	135	288
7	Huyện Yên Mô	479	249	461	235	696	397	280	677
8	Huyện Kim Sơn	380	382	797	690	1.487	504	632	1.136

e) Nhà ở công vụ

Thực trạng nhà ở công vụ:

- Nhà công vụ chủ yếu phục vụ cho giáo viên ở các khu vực vùng sâu, vùng xa. Đều là nhà cấp 4, xây dựng đã lâu, đến thời điểm hiện tại đều đã xuống cấp, điều kiện sinh hoạt không đầy đủ. Các nhà trường không có nguồn kinh phí để tu sửa, nâng cấp thường xuyên. Tổng diện tích nhà công vụ hiện trạng của giáo viên là 3.970 m².

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức Quốc phòng của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh đều là các cán bộ trẻ, mới ở các đơn vị chủ lực chuyển về địa phương nên chưa có nhà ở. Đơn vị chủ quản đều không có quỹ đất và nguồn vốn để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

- Chưa có các dự án nhà ở công vụ.

Theo số liệu rà soát, tổng số số lượng cán bộ, công chức có nhu cầu về nhà ở công vụ đến năm 2022 là 1170 người. Trong đó: Cán bộ, công chức huyện: 252 người; Giáo viên: 241 người; Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức Quốc phòng của Bộ CHQS tỉnh, Bộ Chỉ huy BDBP tỉnh: 677 người.

3.7. Thực trạng thị trường bất động sản

Nhìn chung thị trường nhà đất tỉnh Ninh Bình nói chung và nhà đất tại các đô thị của tỉnh nói riêng vài năm trở về trước khá sôi động. Đặc biệt, tại các đô thị lớn của Tỉnh đã hình thành thị trường bất động sản hoạt động khá quy củ dưới sự giám sát của Sở Xây dựng. Tuy nhiên suy thoái kinh tế đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản: Thứ nhất, làm cho thị trường nhà đất kém sôi động, giá nhà ở, đất ở giảm. Thứ hai, là tác động đến một bộ phận người thu nhập thấp làm họ càng khó có khả năng tiếp cận để sở hữu nhà ở, đặc biệt là các đối tượng như cán bộ, công nhân, viên chức trẻ tuổi, công nhân, sinh viên. Vì vậy, tại các đô thị này có nhu cầu lớn về nhà ở giá rẻ và đặc biệt là nhà ở cho thuê.

CHƯƠNG IV

NHU CẦU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2020, ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2030

4.1. Một số định hướng cơ bản cho phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030

4.1.1. Định hướng phát triển nhà ở Quốc gia

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

- *Đến năm 2020*: “Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người”.

+ Phân đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và khoảng 70% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu được giải quyết chỗ ở; hỗ trợ cho khoảng 500 nghìn hộ gia đình (theo chuẩn nghèo mới) tại khu vực nông thôn cải thiện nhà ở;

+ Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%;

- *Đến năm 2030*: Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

4.1.2. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

Dự thảo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đã được HĐND Tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 12/08/2011 và đang trình TTCP phê duyệt xác định “*Đạt 80 triệu đồng với tăng trưởng là 11,5% trong giai đoạn 2016-2020*”. Để đạt được mục tiêu phát triển nêu trên, trong suốt thời kỳ quy hoạch, tỉnh phải thực hiện tốt các khâu đột phá sau:

+ Phát triển nhanh nguồn nhân lực, nhất là nguồn nhân lực chất lượng cao, tập trung phát triển nhân lực cho du lịch, công nghiệp.

+ Tập trung nguồn lực xây dựng kết cấu hạ tầng nhất là các công trình trọng điểm cho phát triển du lịch và công nghiệp: Phát triển hệ thống đô thị chính, tạo ra trục phát triển chính và hai cánh phát triển; Phát triển hạ tầng giao thông gồm tuyến cao tốc Bắc - Nam, đường chiến lược ven biển, quốc lộ 10, 12B, chủ động xây dựng đường đến các khu, điểm du lịch, khu công nghiệp, đường vành đai, điểm kết nối và đường thủy cùng với các cảng, hệ thống kho

bãi; Phát triển đồng bộ hạ tầng du lịch trọng điểm; Hoàn thiện hạ tầng khu, cụm công nghiệp trọng điểm; Hình thành vùng kinh tế biển trên cơ sở xây dựng tuyến đê bao Bình Minh IV, tạo điều kiện phát triển các ngành kinh tế biển;

+ Phát triển mạnh sản xuất các sản phẩm chủ lực nhờ tham gia chuỗi giá trị, mạng sản xuất dựa trên khai thác, phát huy tiềm năng, lợi thế cạnh tranh.

+ Đổi mới phương thức quản lý, đẩy mạnh cải cách hành chính.

4.2. Định hướng phát triển hệ thống đô thị toàn tỉnh

Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Ninh Bình đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 xác định:

- Tổng quy mô dân số tới năm 2020 đạt 1.222.500 người, trong đó nội thị là 521.500 người, ngoại thị là 701.000 người. Đến năm 2030 đạt 1.606.700 người, trong đó nội thị là 883.700 người, ngoại thị là 723.000 người

- Phát triển không gian đô thị theo hướng đa cực, gồm: Hai cực tăng trưởng quan trọng chính là đô thị Ninh Bình và đô thị Tam Điệp; hai cực tăng trưởng phụ là đô thị Nho Quan và đô thị Phát Diệm. Lấy các tuyến giao thông sau làm các trục liên kết chính các đô thị: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 10, Quốc lộ 12B và Đường tỉnh ĐT477.

- Giai đoạn tới năm 2020: Toàn tỉnh có 18 đô thị; trong đó có 02 đô thị loại II gồm đô thị Ninh Bình và đô thị Tam Điệp; 02 đô thị loại IV là đô thị Nho Quan và đô thị Phát Diệm; 14 đô thị loại V gồm các đô thị: Me, Yên Ninh, Yên Thịnh, Gián Khẩu, Rịa, Ngã Ba Anh Trỗi, Gia Lâm, Khánh Thành, Khánh Thiện, Vân Long, Bút, Lồng, Bình Minh, Kim Đông.

- Giai đoạn 2020-2030: Toàn tỉnh có 19 đô thị, trong đó có 01 đô thị loại I (đô thị Ninh Bình), 01 đô thị loại II (đô thị Tam Điệp), 02 đô thị loại IV (đô thị Nho Quan và đô thị Phát Diệm) và 15 đô thị loại V (gồm các đô thị: Me, Yên Ninh, Yên Thịnh, Gián Khẩu, Rịa, Ngã Ba Anh Trỗi, Gia Lâm, Khánh Thành, Khánh Thiện, Vân Long, Bút, Lồng, Bình Minh, Kim Đông, Cồn Nổi).

4.3. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở của toàn tỉnh

Việc tính toán nhu cầu nhà ở đến năm 2020, định hướng năm 2030 phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội

- Phân đấu chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người của tỉnh: Đến năm 2020 đạt 25 m² sàn/người, năm 2030 đạt 30 m² sàn/người. Đồng thời tổng vốn xây dựng, cải tạo nhà không vượt quá khả năng huy động nguồn lực của địa phương.

- Từng bước giải quyết nhu cầu nhà ở của các đối tượng chính sách của Tỉnh, bao gồm: Người có công cách mạng, hộ nghèo khu vực nông thôn, người có thu nhập thấp khu vực đô thị, cán bộ, công chức, viên chức, nhân sĩ, trí thức, văn nghệ sĩ, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân các KCN, CCN và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công

nghiệp, sinh viên, học sinh, và các đối tượng đặc biệt khó khăn khác như người già, tàn tật, người nhiễm chất độc da cam...

- Giải quyết nhà ở tái định cư phục vụ phát triển kinh tế xã hội, quá trình đô thị hóa và nhà ở thương mại.

- Bố trí, sắp xếp lại theo quy hoạch phát triển đô thị của Tỉnh, nâng cao chất lượng nhà ở tại các đô thị.

Kinh nghiệm của nước ngoài và một số địa phương ở nước ta cho thấy, tốc độ phát triển nhà ở tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GDP, đồng thời, tổng vốn phát triển và cải tạo, chỉnh trang nhà ở chiếm tỷ trọng (8÷15)% GDP của địa phương đó. Định hướng nêu trên là một trong những cơ sở để xác định quỹ nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn sắp tới.

4.4. Cơ sở tính toán

a) Căn cứ để xác định chỉ tiêu và nhu cầu nhà ở

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình 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 theo quy hoạch. Cụ thể là:

- *Sự gia tăng dân số:*

Được xác định dựa trên Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Ninh Bình đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, có tham khảo thêm các số liệu như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện kinh tế, xã hội trên địa bàn theo từng giai đoạn.

- *Thay đổi cơ cấu hộ gia đình:*

+ Theo báo cáo chính thức kết quả rà soát tính đến cuối năm 2017, dân số toàn tỉnh khoảng 1.024.283 người với 297.899 hộ (bình quân 3,44 người/hộ), trong đó khu vực đô thị là 206.902 người với 57.140 hộ (bình quân 3,62 người/hộ), khu vực nông thôn là 817.381 người với 240.759 hộ (bình quân 3,4 người/hộ).

+ Theo số liệu thống kê, tại thời điểm năm 1999, bình quân nhân khẩu của một hộ gia đình tại khu vực đô thị nước ta vẫn ở mức cao, khoảng 4,5 người/hộ. Đến thời điểm 01/4/2009 (sau 10 năm), cơ cấu hộ gia đình ở nước ta đã có nhiều thay đổi (hầu hết các hộ gia đình chỉ có 02 thế hệ ở chung), bình quân nhân khẩu của một hộ gia đình tại khu vực đô thị chỉ còn là 3,7 người/hộ. Trong thời gian tới với xu thế dân số trong độ tuổi từ 18-34 có sự tăng trưởng mạnh, cơ cấu hộ gia đình tại Ninh Bình sẽ tiếp tục thay đổi với xu hướng bình quân nhân khẩu tiếp tục giảm. Mức bình quân nhân khẩu một hộ gia đình tính trên địa bàn toàn tỉnh dự báo đến năm 2020 vào khoảng 3,4 người/hộ, năm 2030 vào khoảng 3,3 người/hộ

- *Căn cứ tình hình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh:*

+ Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo đô thị hiện trạng 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.

+ Căn cứ vào thực trạng nhà ở của toàn tỉnh để tính toán nhu cầu nhà ở theo quy mô dân số đô thị và tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2020, 2030.

+ Căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh theo các thời kỳ.

b) Các loại nhà ở được dự báo

Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo gồm: Nhà ở thương mại, nhà ở do dân tự xây, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách, nhà ở sinh viên, học sinh, nhà ở công nhân. Cụ thể:

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

+ Nhà ở do dân tự xây trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng cá nhân.

+ Nhà ở công vụ để phục vụ cán bộ, công chức, viên chức thuộc diện được điều động, luân chuyển công tác trên địa bàn tỉnh 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 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu sử dụng nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác;

+ Nhà ở xã hội dành cho các đối tượng: người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức có đủ điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

+ Nhà ở cho sinh viên phục vụ cho các đối tượng là học sinh, sinh viên, (gọi chung là sinh viên) tại các cơ sở đào tạo theo quy định tại Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê.

+ Nhà ở cho người hoàn cảnh khó khăn được dự báo thông qua số liệu tổng hợp hộ nghèo thuộc diện điều chỉnh của Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg

c) Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ là do các hộ dân tự huy động;

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở bao gồm: nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước;

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được huy động từ nguồn vốn xã hội hoá sử dụng nguồn vốn của các doanh nghiệp và các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân được sử dụng một phần từ nguồn vốn ngân sách địa phương và chủ yếu từ nguồn vốn trực tiếp của các doanh nghiệp đầu tư giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở sinh viên được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách (trung ương và địa phương) và của các cơ sở đào tạo.

- Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương và vốn đóng góp của cộng đồng dân cư.

- Nguồn vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và giải phóng mặt bằng để xây dựng các khu nhà ở, khu dân cư chủ yếu thực hiện từ nguồn vốn xã hội hoá và một phần vốn ngân sách nhà nước.

4.5. Một số chỉ tiêu cơ bản

4.5.1. Chỉ tiêu về dân số

Theo Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Ninh Bình đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 xác định: đến 2020, dân số dự kiến là 1.222.500 người; năm 2030 dân số dự kiến là 1.606.700 người.

Theo Nghị quyết số 12/NQ-TU ngày 31/10/2017 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Ninh Bình khóa XXI (nhiệm kỳ 2015-2020) về phát triển thành phố Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, xác định thành phố Ninh Bình giai đoạn đến 2030:

“Phân đầu trong giai đoạn 2022-2024 thực hiện sáp nhập, mở rộng địa giới hành chính thành phố Ninh Bình theo quy hoạch chung đô thị Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. Toàn đô thị có quy mô dân số đạt từ 500.000 người trở lên, khu vực nội thành đạt từ 200.000 người trở lên.”

Trên cơ sở tham khảo thêm các số liệu như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện kinh tế, xã hội trên địa bàn theo từng giai đoạn. Dự kiến quy mô dân số đến các giai đoạn 2020 và 2030 như sau:

Đến 2020, dân số dự kiến là 1.061.000 người; năm 2030 dân số dự kiến là 1.606.700 người.

Bảng: 9. Phân tích phát triển dân số theo từng giai đoạn

STT	Đơn vị	Dân số năm 2016 (người)	Dân số năm 2017 (người)	Dân số năm 2020 xác định theo Quy hoạch tổng thể (người)	Dân số năm 2020 dự kiến theo hiện trạng thực tế (người)	Dân số năm 2030 xác định theo Quy hoạch tổng thể (người)
I	Tổng toàn tỉnh	952.509	1.024.283	1.222.500	1.061.000	1.606.700
	<i>Đô thị</i>	<i>195.686</i>	<i>206.902</i>	<i>521.500</i>	<i>230.000</i>	<i>663.700</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>756.823</i>	<i>817.381</i>	<i>701.000</i>	<i>831.000</i>	<i>943.000</i>
1	TP Ninh Bình	121.137	126.505	320.000	135.000	580.000
	<i>Đô thị</i>	<i>101.359</i>	<i>104.497</i>	<i>230.000</i>	<i>110.000</i>	<i>280.000</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>19.778</i>	<i>22.008</i>	<i>90.000</i>	<i>25.000</i>	<i>300.000</i>
2	TP Tam Điệp	59.414	61.390	125.000	65.000	150.000
	<i>Đô thị</i>	<i>41.941</i>	<i>42.662</i>	<i>102.500</i>	<i>45.000</i>	<i>127.500</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>17.473</i>	<i>18.728</i>	<i>22.500</i>	<i>20.000</i>	<i>22.500</i>
3	Huyện Hoa Lư	69.689	77.507	Dự kiến sáp nhập với TP Ninh Bình	85.000	Sáp nhập với TP Ninh Bình
	<i>Đô thị</i>	<i>3.261</i>	<i>4.235</i>		5.000	
	<i>Nông thôn</i>	<i>66.428</i>	<i>73.272</i>		80.000	
4	Huyện Gia Viễn	121.597	131.130	137.500	135.000	158.100
	<i>Đô thị</i>	<i>5.342</i>	<i>5.823</i>	<i>26.500</i>	<i>10.000</i>	<i>40.000</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>116.255</i>	<i>125.307</i>	<i>111.000</i>	<i>125.000</i>	<i>118.100</i>
5	Huyện Nho Quan	149.932	163.824	161.500	165.000	191.200
	<i>Đô thị</i>	<i>9.045</i>	<i>10.326</i>	<i>51.500</i>	<i>12.000</i>	<i>69.500</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>140.887</i>	<i>153.498</i>	<i>110.000</i>	<i>153.000</i>	<i>121.700</i>
6	Huyện Yên Khánh	141.319	148.620	148.400	153.000	169.300
	<i>Đô thị</i>	<i>13.710</i>	<i>15.405</i>	<i>31.000</i>	<i>18.000</i>	<i>41.100</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>127.609</i>	<i>133.215</i>	<i>117.400</i>	<i>135.000</i>	<i>128.200</i>
7	Huyện Yên Mô	116.380	124.479	132.400	128.000	148.700
	<i>Đô thị</i>	<i>8.423</i>	<i>9.628</i>	<i>25.000</i>	<i>12.000</i>	<i>37.000</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>107.957</i>	<i>114.851</i>	<i>107.400</i>	<i>116.000</i>	<i>111.700</i>
8	Huyện Kim Sơn	173.041	190.828	197.700	195.000	209.400
	<i>Đô thị</i>	<i>12.605</i>	<i>14.326</i>	<i>55.000</i>	<i>18.000</i>	<i>68.600</i>
	<i>Nông thôn</i>	<i>160.436</i>	<i>176.502</i>	<i>142.700</i>	<i>177.000</i>	<i>140.800</i>

Bảng 10. Chỉ tiêu về dân số

Chỉ tiêu		Hiện trạng		Năm 2020		Năm 2030	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Dân số tổng		1.024.283	100	1.061.000	100	1.606.700	100
Theo khu vực	Đô thị	206.902	20,20	230.000	21,68	663.700	41,31
	Nông thôn	817.381	79,80	831.000	78,32	943.000	58,69

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

Bảng 11. Chỉ tiêu về diện tích nhà bình quân

Chỉ tiêu	Hiện trạng		Năm 2020		Năm 2030	
	Quốc gia (m ² /ng)	Ninh Bình (m ² /ng)	Quốc gia (m ² /ng)	Ninh Bình (m ² /ng)	Quốc gia (m ² /ng)	Ninh Bình (m ² /ng)
Diện tích bình quân	18,30	22,05	25	25	30	30
Đô thị		29,26	29	35	34	34
Nông thôn		20,23	22	22	27	27

Tính đến cuối năm 2017, diện tích bình quân của tỉnh là 22,05 m²/người. Trong giai đoạn từ năm 2017 đến 2020 mỗi năm tăng bình quân 0,9 m²/người. Qua tính toán cho thấy, suất đầu tư xây dựng bình quân cho 1,0 m² nhà ở trong giai đoạn 2017-2020 khoảng 6,4 triệu đồng/m² (tính bình quân chung cho các loại nhà ở, kể cả nhà ở dân tự xây).

Nếu trong giai đoạn 2017-2030 tăng chỉ tiêu bình quân diện tích là 0,9 m²/ng/năm thì chi phí đầu tư cho nhà ở là hơn 5,77 triệu đồng/ng/năm (6,4 triệu x 0,9 m²/người), chiếm khoảng 7,2% thu nhập/năm¹. Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở chiếm khoảng 7,2% thu nhập là phù hợp².

4.5.3. Chỉ tiêu về đất

Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD do Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 quy định mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với đơn vị ở là 60%. Với tỉnh Ninh Bình, dự tính mật độ xây dựng gộp là 35%, trên cơ sở đó xác định nhu cầu đất để xây dựng nhà ở.

¹ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 12/08/2011 và đang trình TTCP phê duyệt xác định “Đến năm 2020 phần đầu GDP/người đạt mức 80 triệu đồng với tăng trưởng là 11,5% trong giai đoạn 2016-2020

² Kinh nghiệm của nước ngoài và một số địa phương ở nước ta cho thấy, tốc độ phát triển nhà tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GDP, đồng thời, tổng vốn phát triển và cải tạo, chỉnh trang nhà ở chiếm tỷ trọng 8-15% GDP của địa phương đó

Bảng: 12. Tổng hợp chỉ tiêu dân số và nhà ở toàn tỉnh trong từng giai đoạn

S T T	Đơn vị	Hiện trạng năm 2017			Giai đoạn đến 2020			Giai đoạn đến 2030		
		Dân số (người)	Diện tích nhà (m ²)	Bình quân (m ² / người)	Dân số (người)	Bình quân (m ² / người)	Diện tích nhà (m ²)	Dân số (người)	Bình quân (m ² / người)	Diện tích nhà (m ²)
I	Toàn tỉnh	1.024.283	22.585.180	22,05	1.061.000	25,07	26.604.000	1.606.700	30,1	48.306.800
	Đô thị	206.902	6.053.092	29,26	230.000	35,85	8.246.000	663.700	34,4	22.845.800
	Nông thôn	817.381	16.532.088	20,23	831.000	22,09	18.358.000	943.000	27,0	25.461.000
1	TP Ninh Bình	126.505	3.935.879		135.000		5.370.000	580.000		17.900.000
	Đô thị	104.497	3.307.330	31,65	110.000	42,0	4.620.000	280.000	35,0	9.800.000
	Nông thôn	22.008	628.548	28,56	25.000	30,0	750.000	300.000	27,0	8.100.000
2	TP Tam Điệp	61.390	1.579.190		65.000		2.080.000	150.000		4.942.500
	Đô thị	42.662	1.215.867	28,5	45.000	36,0	1.620.000	127.500	34,0	4.335.000
	Nông thôn	18.728	363.323	19,4	20.000	23,0	460.000	22.500	27,0	607.500
3	H. Hoa Lư	77.507	1.793.954		85.000		2.250.000	Sáp nhập với TP Ninh Bình		
	Đô thị	4.235	124.086	29,3	5.000	34,0	170.000			
	Nông thôn	73.272	1.669.869	22,79	80.000	26,0	2.080.000			
4	H. Gia Viễn	131.130	2.889.457		135.000		3.050.000	158.100		4.548.700
	Đô thị	5.823	169.042	29,03	10.000	30,0	300.000	40.000	34,0	1.360.000
	Nông thôn	125.307	2.720.415	21,71	125.000	22,0	2.750.000	118.100	27,0	3.188.700
5	H. Nho Quan	163.824	3.033.938		165.000		3.360.000	191.200		5.648.900
	Đô thị	10.326	261.764	25,35	12.000	25,0	300.000	69.500	34,0	2.363.000
	Nông thôn	153.498	2.772.174	18,06	153.000	20,0	3.060.000	121.700	27,0	3.285.900
6	H. Yên Khánh	148.620	3.194.230		153.000		3.573.000	169.300		4.858.800
	Đô thị	15.405	390.055	25,32	18.000	26,0	468.000	41.100	34,0	1.397.400
	Nông thôn	133.215	2.804.176	21,05	135.000	23,0	3105.000	128.200	27,0	3.461.400
7	H. Yên Mô	124.479	2.419.314		128.000		2.736.000	148.700		4.273.900
	Đô thị	9.628	222.214	23,08	12.000	25,0	300.000	37.000	34,0	1.258.000
	Nông thôn	114.851	2.197.100	19,13	116.000	21,0	2.436.000	111.700	27,0	3.015.900
8	H. Kim Sơn	190.828	3.739.218		195.000		4.185.000	209.400		6.134.000
	Đô thị	14.326	362.734	25,32	18.000	26,0	468.000	68.600	34,0	2.332.400
	Nông thôn	176.502	3.376.483	19,13	177.000	21,0	3.717.000	140.800	27,0	3.801.600

CHƯƠNG V

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Căn cứ vào các số liệu về hiện trạng và chỉ tiêu về nhà ở, dự báo diện tích tăng thêm, nhu cầu các loại nhà, quỹ đất cần có để phát triển nhà ở của từng đơn vị hành chính thuộc Tỉnh, sau khi tổng hợp nhu cầu nhà ở của từng đơn vị hành chính, dự báo nhu cầu nhà ở toàn tỉnh Ninh Bình như sau:

5.1. Nhu cầu nhà ở theo các giai đoạn phát triển

5.1.1. Nhu cầu nhà ở tăng thêm toàn tỉnh

Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân trên đầu người của tỉnh Ninh Bình năm 2017 là 22,05 m²/người (khu vực đô thị là 29,26 m²/người, khu vực nông thôn là 20,23 m²/người), dân số của tỉnh là 1.024.283 người, diện tích nhà ở là 22.585.180 m².

Đến năm 2020: diện tích bình quân đầu người là 25,07 m² sàn/người (Khu vực đô thị là 35,85 m²/người, khu vực nông thôn là 22,09 m²/người), dự kiến dân số của tỉnh là 1.061.000 người, do đó nhu cầu nhà ở là 26.604.000 m².

Đến năm 2030: diện tích bình quân đầu người là 30 m² sàn/người (Khu vực đô thị là 34 m²/người, khu vực nông thôn là 27 m²/người), dự kiến dân số của tỉnh là 1.606.700 người, do đó nhu cầu nhà ở là 48.026.800 m².

Bảng: 13. Nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm toàn tỉnh

Các chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2017 (m ² sàn)	Nhu cầu sử dụng năm 2020		Nhu cầu sử dụng năm 2030 (m ² sàn)	
		Nhu cầu (m ² sàn)	Tăng thêm so với 2017 (m ² sàn)	Nhu cầu (m ² sàn)	Tăng thêm so với 2020 (m ² sàn)
Nhu cầu	22.585.180	26.604.000	4.018.820	48.306.800	21.422.800
Khu vực đô thị	6.053.092	8.246.000	2.192.908	22.845.800	14.319.800
Khu vực NT	16.532.088	18.358.000	1.825.912	25.461.000	7.103.000

Dự báo đến năm 2020, trong quá trình chuyển dịch cơ cấu dân cư tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh do phát triển công nghiệp, dịch vụ, diện tích phát sinh thêm trên địa bàn toàn tỉnh khoảng ước khoảng gần 4.018.820 m² sàn.

Đến 2030, diện tích phát sinh so với năm 2020 ước khoảng 21.422.800 m².

Bảng 14. Tổng hợp nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn

STT	Đơn vị	Hiện trạng năm 2017		Nhu cầu sử dụng năm 2020		Nhu cầu sử dụng năm 2030	
		Nhu cầu (m ² sàn)	Đất đã đấu giá chưa xây dựng (lô)	Nhu cầu (m ² sàn)	Tăng thêm so với 2017 (m ² sàn)	Nhu cầu (m ² sàn)	Tăng thêm so với 2020 (m ² sàn)
I	Tổng toàn tỉnh	22.585.180	15.009	26.604.000	4.018.820	48.306.800	21.702.800
	Đô thị	6.053.092	5.899	8.246.000	2.192.908	22.845.800	14.599.800
	Nông thôn	16.532.088	9.110	18.358.000	1.825.912	25.461.000	7.103.000
1	TP Ninh Bình	3.935.879	6.400	5.370.000	1.434.121	17.900.000	10.280.000
	Đô thị	3.307.330	4.641	4.620.000	1.312.670	9.800.000	5.010.000
	Nông thôn	628.548	1.759	750.000	121.452	8.100.000	5.270.000
2	TP Tam Điệp	1.579.190	942	2.080.000	500.810	4.942.500	2.862.500
	Đô thị	1.215.867	436	1.620.000	404.133	4.335.000	2.715.000
	Nông thôn	363.323	506	460.000	96.677	607.500	147.500
3	Huyện Hoa Lư	1.793.954	952	2.250.000	456.046	Sáp nhập với TP Ninh Bình	
	Đô thị	124.086	275	170.000	45.914		
	Nông thôn	1.669.869	677	2.080.000	410.131		
4	Huyện Gia Viễn	2.889.457	3.209	3.050.000	160.543	4.548.700	1.498.700
	Đô thị	169.042	24	300.000	130.958	1.360.000	1.060.000
	Nông thôn	2.720.415	3.185	2.750.000	29.585	3.188.700	438.700
5	Huyện Nho Quan	3.033.938	1.364	3.360.000	326.062	5.648.900	2.288.900
	Đô thị	261.764	17	300.000	38.236	2.363.000	2.063.000
	Nông thôn	2.772.174	1.347	3.060.000	287.826	3.285.900	225.900
6	Huyện Yên Khánh	3.194.230	909	3.573.000	378.770	4.858.800	1.285.800
	Đô thị	390.055	311	468.000	77.945	1.397.400	929.400
	Nông thôn	2.804.176	598	3.105.000	300.824	3.461.400	356.400
7	Huyện Yên Mô	2.419.314	583	2.736.000	316.686	4.273.900	1.537.900
	Đô thị	222.214	40	300.000	77.786	1.258.000	958.000
	Nông thôn	2.197.100	543	2.436.000	238.900	3.015.900	579.900
8	Huyện Kim Sơn	3.739.218	650	4.185.000	445.782	6.134.000	1.949.000
	Đô thị	362.734	155	468.000	105.266	2.332.400	1.864.400
	Nông thôn	3.376.483	495	3.717.000	340.517	3.801.600	84.600

5.1.2. Nhu cầu nhà ở tăng thêm theo đối tượng theo từng giai đoạn

a) Nhu cầu nhà ở công vụ

Là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước dùng để bố trí cho một số đối tượng thuê trong thời gian đảm nhiệm công tác. Các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ bao gồm: cán bộ lãnh đạo của Đảng, nhà nước thuộc diện nhà ở công vụ; cán bộ

công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển có thời hạn theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng, an ninh.

Tổng số số lượng cán bộ, công chức có nhu cầu về nhà ở công vụ đến năm 2022 là 1070 người. Trong đó: Cán bộ, công chức huyện: 252 người; Giáo viên: 241 người; Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức Quốc phòng của Bộ CHQS tỉnh, Bộ Chỉ huy BDBP tỉnh: 577 người. Dự kiến tiêu chuẩn nhà công vụ 10 m²/người, nhà từ 1-2 tầng, mật độ gộp là 35%; đến năm 2020 đáp ứng 76 % nhu cầu; đến năm 2030 đáp ứng 24% nhu cầu. Căn cứ số liệu trên, tính được:

- Giai đoạn đến năm 2020: Đầu tư xây dựng mới kết hợp cải tạo hiện trạng nhà công vụ đã có, nhà cho thuê của các hộ dân đảm bảo tiêu chuẩn đáp ứng chỗ ở cho 818 người (241 giáo viên và 577 sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công chức Quốc phòng) tương ứng 8.180 m² sàn, nhu cầu về đất: 11.696 m².

- Giai đoạn 2021 đến 2030: Đầu tư xây dựng 2.520 m² đáp ứng nhu cầu cho 180 thuộc cán bộ, công chức các huyện, nhu cầu về đất: 3.600 m².

Bảng 15. Tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh

ST T	Đơn vị	Giáo viên (người)	Cán bộ, công chức (người)	Sĩ quan, công chức QP (người)	Tổng (người)	Nhu cầu nhà (m ²)	Nhu cầu đất (m ²)	Giai đoạn đến 2020		Giai đoạn 2021-2030	
								Nhà (m ²)	Đất (m ²)	Nhà (m ²)	Đất (m ²)
1	TP Ninh Bình		10	577	587	5.870	8.386	5.770	8.243	100	143
2	TP Tam Điệp	2			2	20	57	20	57		
3	Huyện Hoa Lư	9			9	90	257	90	257		
4	Huyện Gia Viễn	38			38	380	543	380	543		
5	Huyện Nho Quan	71	180		251	2.510	3.586	710	1.014	1.800	2.572
6	Huyện Yên Khánh	20			20	200	286	200	286		
7	Huyện Yên Mô	41			41	410	586	410	586		
8	Huyện Kim Sơn	60	62		122	1.220	1.743	600	857	620	886
	Tổng:	241	252	577	1.070	10.700	15.286	8.180	11.843	2.520	3.601

b) Nhà ở cho người có công với cách mạng

Việc hỗ trợ nhà ở đối với người có công trên địa bàn tỉnh được triển khai thực hiện theo Quyết định số 53/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg - Giai đoạn 2.

Giai đoạn đến năm 2020: Thực hiện hỗ trợ Giai đoạn 2 của đề án, dự kiến hoàn thành cuối năm 2018: hỗ trợ cho 2310 hộ người có công sửa chữa, cải tạo nhà ở. Dự kiến diện tích sau sửa chữa, cải tạo khoảng 60 m²/hộ thì tổng diện tích được xây dựng khoảng 138.600 m².

Giai đoạn 2021 đến 2030, Nhu cầu về nhà ở người có công sẽ được bổ sung tính toán khi có phát sinh do hư hỏng, xuống cấp, tuy nhiên không nhiều do qua các đợt hỗ trợ, chất lượng nhà sau cải tạo đảm bảo tiêu chuẩn 3 cứng, tuổi thọ tối thiểu 20 năm.

Bảng 16. Tổng hợp nhà ở người có công cần cải tạo, sửa chữa đến năm 2020

STT	Đơn vị	Hộ người có công cần hỗ trợ nhà ở đến 2020 (hộ)	Diện tích nhà (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	2.310	138.600
1	TP Ninh Bình	142	8.520
2	TP Tam Điệp	52	3.120
3	Huyện Hoa Lư	117	7.020
4	Huyện Gia Viễn	468	28.080
5	Huyện Nho Quan	555	33.300
6	Huyện Yên Khánh	117	7.020
7	Huyện Yên Mô	479	28.740
8	Huyện Kim Sơn	380	22.800

c) Nhà ở xã hội

- Các dự án đang triển khai: Trên địa bàn tỉnh đang triển khai thực hiện 01 dự án Nhà ở xã hội cho người nghèo, gia đình chính sách và người có thu nhập thấp và thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư 04 Khu đô thị, khu dân cư mới. Các dự án này được phân giai đoạn như sau:

Giai đoạn từ nay đến 2020: Cung cấp 807.307 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng 48.420 m² sàn. Bao gồm:

+ Hoàn thành, đưa vào sử dụng dự án Nhà ở xã hội cho người nghèo, gia đình chính sách và người có thu nhập thấp tỉnh Ninh Bình, cung cấp 30.000 m² sàn tương ứng khoảng 500 căn hộ. Địa điểm: Xã Ninh Tiến, thành phố Ninh Bình.

+ Cung cấp 307 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng 18.420 m² sàn thuộc Khu dân cư Ninh Khang, xã Ninh Khang, huyện Hoa Lư.

Giai đoạn 2021-2030: Cung cấp 1.480 căn hộ nhà ở xã hội tương ứng khoảng 88.800 m² sàn của Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, Khu đô thị mới Ninh Tiến. Địa điểm: Thành phố Ninh Bình và huyện Hoa Lư.

Ngoài ra bổ sung số lượng nhà ở xã hội tương ứng với các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội sẽ được cập nhật khi lập Kế hoạch phát triển nhà hàng năm của địa phương.

- Đối với các khu đô thị, khu dân cư khác (trong đó có một số khu đô thị, khu dân cư đã phê duyệt hoặc đang triển khai lập quy hoạch chi tiết như: Khu vực trung tâm phía Bắc đô thị Ninh Bình; Khu dịch vụ hỗn hợp phía Đông đường Lê Thái Tổ, thành phố Ninh Bình,...): Khi triển khai thực hiện từng dự án cụ thể sẽ xác định nhà ở xã hội trên cơ sở quy mô diện tích của dự án, các chỉ tiêu của quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và tỷ lệ diện tích nhà ở xã hội trong dự án theo quy định và sẽ được cập nhật khi lập Kế hoạch phát triển nhà hàng năm của địa phương.

d) Nhà ở cho hộ nghèo

Thực hiện Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Đề án “Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình”, đến năm 2020 sẽ hoàn thành việc cho vay hỗ trợ sửa chữa cải tạo nhà ở cho 1.792 hộ, diện tích nhà sau cải tạo trung bình 60 m²/hộ. Đối với hộ nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều, thực hiện hỗ trợ cải tạo sửa chữa nhà ở đối với các hộ thiếu hụt tiêu chí về diện tích, chất lượng nhà trong giai đoạn 2021-2030. Diện tích nhà sau cải tạo trung bình 60 m²/hộ.

Giai đoạn từ nay năm 2020: Hoàn thành việc hỗ trợ sửa chữa cải tạo nhà ở cho 1.792 hộ, tương ứng với 107.520 m² sàn.

Giai đoạn 2021-2030: Tiếp tục hỗ trợ sửa chữa cải tạo nhà ở cho 9.363 hộ nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều, tương ứng với 561.780 m² sàn.

Bảng 17. Tổng hợp nhu cầu về nhà ở của hộ nghèo, cận nghèo

STT	Đơn vị	Đến năm 2020 hỗ trợ hộ nghèo theo chuẩn nghèo gđ 2011-2015		Từ 2021 đến 2030 hỗ trợ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều	
		Số hộ	Diện tích nhà (m ²)	Số hộ	Diện tích nhà (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	1.792	107.520	9.363	561.780
1	TP Ninh Bình			117	7020
2	TP Tam Điệp	126	7.560	178	10.680
3	Huyện Hoa Lư	68	4.080	526	31.560
4	Huyện Gia Viễn	309	18.540	1.482	88.920
5	Huyện Nho Quan	528	31.680	2.310	138.600
6	Huyện Yên Khánh	130	7.800	754	45.240
7	Huyện Yên Mô	249	14.940	1.373	82.380
8	Huyện Kim Sơn	380	22.800	2.623	157.380

e) Nhà ở cho công nhân

Đáp ứng cho khoảng 18.400 người có nhu cầu về nhà ở. Tiêu chuẩn 10 m² sàn/1 người. Nhà xây dạng chung cư khoảng 5 tầng, Mật độ xây dựng gộp 35%.

Bảng 18. Nhu cầu nhà ở công nhân toàn tỉnh

ST T	Đơn vị	CN có nhu cầu nhà ở (người)	Diện tích sàn, đất cần đáp ứng		Nhu cầu đến năm 2020 (70%)		Nhu cầu đến năm 2030 (30%)	
			DT sàn (m ²)	DT đất (m ²)	DT sàn (m ²)	DT đất (m ²)	DT sàn (m ²)	DT đất (m ²)
1	Khu CN Khánh Phú	3.700	37.000	21.143	25.900	14.800	11.100	6.343
2	Khu CN Phúc Sơn	3.300	33.000	18.857	23.100	13.200	9.900	5.657
3	Khu CN Khánh Cư	600	6.000	3.429	4.200	2.400	1.800	1.029
4	Khu CN Tam Điệp	6.400	64.000	36.571	44.800	25.600	19.200	10.971
5	Khu CN Gián Khẩu	4.400	44.000	25.143	30.800	17.600	13.200	7.543
	Tổng:	18.400	184.000	105.143	128.800	73.600	55.200	31.543

Giai đoạn từ nay đến 2020: Đầu tư xây dựng mới kết hợp cải tạo hiện trạng nhà cho thuê của các hộ dân đảm bảo tiêu chuẩn đáp ứng chỗ ở cho 70% đối tượng có nhu cầu (khoảng 12.880 công nhân), tương ứng với 128.800 m² sàn. Địa điểm: Huyện Gia Viễn (phục vụ KCN Gián Khẩu); Huyện Yên Khánh (phục vụ KCN Khánh Phú, KCN Phúc Sơn và KCN Khánh Cư); thành phố Tam Điệp (phục vụ KCN Tam Điệp).

Giai đoạn 2021-2030: Đầu tư xây dựng mới 55.200 m² nhà đáp ứng nhu cầu cho 30% đối tượng có nhu cầu (khoảng cho 5.520 công nhân). Địa điểm: Huyện Gia Viễn (phục vụ KCN Gián Khẩu); Thành phố Ninh Bình (phục vụ KCN Phúc Sơn, phục vụ KCN Khánh Phú); thành phố Tam Điệp (phục vụ KCN Tam Điệp).

f) Nhà ở học sinh, sinh viên

Đáp ứng số học sinh có nhu cầu ở ký túc xá khoảng 6.400 học sinh. Tiêu chuẩn 10 m² sàn/1 người. Nhà ở dạng ký túc xá 5 tầng, mật độ xây dựng gộp 35%.

Giai đoạn đến 2020: Giải quyết cho khoảng 80% số học sinh, sinh viên có nhu cầu nhà ở (khoảng 5.120 học sinh, sinh viên). Diện tích sàn cần đáp ứng: 51.200 m². Cụ thể:

- Hoàn thành, đưa vào sử dụng dự án Xây dựng khu ký túc xá sinh viên tập chung tỉnh Ninh Bình GD1 để đáp ứng cho khoảng 3.000 sinh viên với tổng diện tích sàn 30.000 m².

- Đầu tư xây dựng mới kết hợp cải tạo hiện trạng nhà cho thuê của các hộ dân đảm bảo đáp ứng tiêu chuẩn chỗ ở cho 2.120 học sinh, sinh viên tương ứng

21.200 m² sàn. Diện tích đất cần thiết: 12.000 m². Địa điểm: Phân bố đều trên 2 địa bàn: Thành phố Ninh Bình và thành phố Tam Điệp.

Giai đoạn 2021-2030: Giải quyết cho 20% số học sinh, sinh viên có nhu cầu nhà ở (khoảng 1.280 học sinh, sinh viên). Diện tích sàn cần đáp ứng: 12.800 m²; Diện tích đất cần thiết: 7.500 m². Địa điểm: Phân bố đều trên 2 địa bàn: Thành phố Ninh Bình và thành phố Tam Điệp.

Bảng 19. Tổng hợp nhu cầu về nhà ở của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo dựng Giai đoạn đến năm 2020

ST T	Đơn vị	Nhà ở công vụ (m ²)	Nhà ở cho NCC (m ²)	Nhà ở xã hội (m ²)	Nhà ở cho hộ nghèo (m ²)	Nhà ở cho công nhân (m ²)	Nhà ở HS, SV (m ²)	Tổng (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	8.180	138.600	48.420	107.400	128.800	51.200	482.600
1	TP Ninh Bình	5.770	8.520	30.000			40.000	137.490
2	TP Tam Điệp	20	3.120		7.560	44.800	11.200	66.700
3	Huyện Hoa Lư	90	7.020	18.420	4.080			29.610
4	Huyện Gia Viễn	380	28.080		18.540	30.800		77.800
5	Huyện Nho Quan	710	33.300		31.680			65.690
6	Huyện Yên Khánh	200	7.020		7.800	53.200		15.020
7	Huyện Yên Mô	410	28.740		14.940			44.090
8	Huyện Kim Sơn	600	22.800		22.800			46.200

Bảng 20. Tổng hợp nhu cầu về đất của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo dựng Giai đoạn đến năm 2020

ST T	Đơn vị	Nhà ở công vụ (m ²)	Nhà ở cho NCC (m ²)	Nhà ở xã hội (m ²)	Nhà ở cho hộ nghèo (m ²)	Nhà ở cho công nhân (m ²)	Nhà ở HS, SV (m ²)	Tổng (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	11.843		16.000		73.600	12.000	113.443
1	TP Ninh Bình	8.243					6.000	44.643
2	TP Tam Điệp	57				25.600	6.000	31.657
3	Huyện Hoa Lư	257		16.000				16.257
4	Huyện Gia Viễn	543				17.600		18.143
5	Huyện Nho Quan	1.014						1.014
6	Huyện Yên Khánh	286				30.400		286
7	Huyện Yên Mô	586						586
8	Huyện Kim Sơn	857						857

Bảng 21. Tổng hợp nhu cầu về nhà ở của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo dựng Giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030

ST T	Đơn vị	Nhà ở công vụ (m ²)	Nhà ở cho NCC (m ²)	Nhà ở xã hội (m ²)	Nhà ở cho hộ nghèo (m ²)	Nhà ở cho công nhân (m ²)	Nhà ở HS, SV (m ²)	Tổng (m ²)
------	--------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	------------------------

ST T	Đơn vị	Nhà ở công vụ (m ²)	Nhà ở cho NCC (m ²)	Nhà ở xã hội (m ²)	Nhà ở cho hộ nghèo (m ²)	Nhà ở cho công nhân (m ²)	Nhà ở HS, SV (m ²)	Tổng (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	2.520		88.800	561.780	55.200	12.800	721.100
1	TP Ninh Bình	100		88.800	7020	22.800	6.800	125.520
2	TP Tam Điệp				10.680	19.200	6.000	35.880
3	Huyện Hoa Lư				31.560			31.560
4	Huyện Gia Viễn				88.920	13.200		102.120
5	Huyện Nho Quan	1.800			138.600			140.400
6	Huyện Yên Khánh				45.240			45.240
7	Huyện Yên Mô				82.380			82.380
8	Huyện Kim Sơn	620			157.380			158.000

Bảng 22. Tổng hợp nhu cầu về đất của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo dựng Giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030

ST T	Đơn vị	Nhà ở công vụ (m ²)	Nhà ở cho NCC (m ²)	Nhà ở xã hội (m ²)	Nhà ở cho hộ nghèo (m ²)	Nhà ở cho công nhân (m ²)	Nhà ở HS, SV (m ²)	Tổng (m ²)
I	Tổng toàn tỉnh	3.601		62.800		31.543	7.500	105.444
1	TP Ninh Bình	143		62.800		13.029	4.000	79.972
2	TP Tam Điệp					10.971	3.500	14.471
3	Huyện Hoa Lư							
4	Huyện Gia Viễn					7.543		7.543
5	Huyện Nho Quan	2.572						2.572
6	Huyện Yên Khánh							
7	Huyện Yên Mô							
8	Huyện Kim Sơn	886						886

Bảng 23. Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo dựng theo từng giai đoạn

STT	Loại nhà	Tổng diện tích sàn, đất cần đáp ứng (m ²)		Nhu cầu đến năm 2020 (m ²)		Nhu cầu giai đoạn 2021-2030 (m ²)	
		DT sàn	DT đất	DT sàn	DT đất	DT sàn	DT đất
1	Nhà ở công vụ	10.700	15.286	8.180	11.843	2.520	3.601
2	Nhà ở cho người có công	138.600		138.600			
3	Nhà ở xã hội.	137.220	78.800	48.420	16.000	88.800	62.800
4	Nhà ở cho hộ nghèo	669.300		107.400		561.780	
5	Nhà ở cho công nhân	184.000	105.143	128.800	73.600	55.200	31.543

6	Nhà ở học sinh, sinh viên	64.000	19.500	51.200	12.000	12.800	7.500
	Tổng:	1.203.820	218.729	482.600	113.286	721.100	105.444

g) Nhu cầu nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây

- Tổng hợp nhu cầu về nhà ở của các đối tượng cần hỗ trợ để tạo lập nhà ở:

+ Giai đoạn đến 2020: 428.600 m² sàn nhà ở, tương ứng: 113.286 m² đất.

+ Giai đoạn từ 2021-2030: 721.100 m² sàn nhà ở, tương ứng: 105.443 m² đất.

- Theo phân tích tại Bảng 13:

+ Đến năm 2020, nhu cầu sử dụng nhà ở tăng thêm so với thời điểm hiện tại là: 4.018.820 m² (Khu vực đô thị: 2.192.908 m², Khu vực NT: 1.825.912 m²);

+ Đến năm 2030, nhu cầu sử dụng nhà ở tăng thêm sơ với thời điểm 2020 là: 21.702.800 m² (Khu vực đô thị: 14.599.800 m², Khu vực NT: 7.103.000 m²).

- Từ nhu cầu diện tích sàn tăng thêm toàn tỉnh (do gia tăng dân số và tăng chất lượng, tiêu chuẩn ở) sau khi giảm đi phần diện tích sàn nhà ở của các đối tượng cần có sự hỗ trợ để tạo lập nhà ở, phần diện tích sàn nhà ở tăng thêm còn lại là phần diện tích sàn nhà ở do người sử dụng dùng kinh phí của mình để tạo dựng. Ta có:

+ Đến năm 2020, diện tích sàn nhà do người dân tự tạo dựng (do dân tự xây): $4.018.820 - 482.600 = 3.536.220 \text{ m}^2$.

+ Đến năm 2030, diện tích sàn nhà do người dân tự tạo dựng (do dân tự xây và mua nhà ở thương mại): $21.702.800 - 721.100 = 20.981.700 \text{ m}^2$.

*** Xác định nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2020**

Nhà ở do người sử dụng dùng kinh phí của mình để tạo dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Bình phát triển chủ yếu là nhà xây trên đất phân lô. Đối với nhà thương mại dạng chung cư thương chỉ phát triển theo dự án, trên địa bàn hiện có 03 dự án phát triển nhà ở thương mại đang chuẩn bị đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, tiến độ thực hiện dự kiến hoàn thành từ năm 2022 đến 2024 nên hiện tại chưa có nhà ở dạng chung cư.

Trên các cơ sở đó có thể xác định giai đoạn từ nay đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh, việc phát triển nhà chủ yếu theo hình thức nhà phân lô.

Theo các quy hoạch chi tiết và thực trạng việc đầu tư xây dựng nhà ở đang thực hiện trên địa bàn tỉnh, dự kiến 01 lô đất diện tích trung bình 110 m² xây dựng nhà ở tạo ra 360 m² sàn. Như vậy giai đoạn từ nay đến 2020 cần phát triển:

$$3.536.220 \text{ m}^2 / 360 \text{ m}^2 = 9.823 \text{ lô đất xây dựng}$$

Qua thống kê, khảo sát đến thời điểm hiện tại trên địa bàn toàn tỉnh còn dư khoảng 15.009 lô đất chưa có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở. Tuy nhiên trong đó có 3 đơn vị đã đấu giá vượt nhu cầu sử dụng, số lượng này sẽ chuyển sang giai đoạn 2021-2030. Loại trừ các đơn vị đã vượt nhu cầu, đối với các đơn vị còn lại, giai đoạn từ nay đến 2020 thực tế cần phát triển thêm: 1.232 lô đất.

Tương ứng $1.232 \text{ lô} \times 360\text{m}^2 \text{ sàn/lô} = 443.515 \text{ m}^2 \text{ sàn nhà ở}$.

Về nhu cầu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở: $1.232 \text{ lô} \times 110 \text{ m}^2/\text{lô} = 135.518 \text{ m}^2$.

Lấy mật độ xây dựng gộp của đơn vị ở là 35%, từ đó tính ra diện tích đất cần thiết để quy hoạch phát triển 1.232 lô đất xây dựng nhà ở là (đã bao gồm trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội cần thiết khác): 387.195 m^2 (khoảng 38,2 ha).

Bảng 24. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở toàn tỉnh giai đoạn đến 2020

ST T	Đơn vị	Nhu cầu nhà tăng thêm đến 2020 (m ²)	Diện tích nhà mà người dân cần hỗ trợ để xây dựng		Nhu cầu nhà mà người dân tự tạo dựng				
			Sàn xd (m ²)	Đất xd (m ²)	Nhu cầu tính theo sàn xd (m ²)	Nhu cầu tính theo lô đất (lô)	Đã đầu giá GĐ 2012-2017 (lô)	Cần phát triển thêm (lô)	Nhu cầu đất quy hoạch (ha)
I	Tổng toàn tỉnh	4.018.820	482.600	113.443	3.536.220	9823	15.009	1232	38,8
1	TP Ninh Bình	1.434.121	137.490	44.643	1.296.631	3602	6.400	-2798	
2	TP Tam Điệp	500.810	66.700	31.657	434.110	1206	942	264	8,3
3	Huyện Hoa Lư	456.046	29.610	16.257	426.436	1185	952	233	7,3
4	Huyện Gia Viễn	160.543	77.800	18.143	82.743	230	3.209	-2979	
5	Huyện Nho Quan	326.062	65.690	1.014	260.372	723	1.364	-641	
6	Huyện Yên Khánh	378.770	15.020	286	363.750	1010	909	101	3,2
7	Huyện Yên Mô	316.686	44.090	586	272.596	757	583	174	5,5
8	Huyện Kim Sơn	445.782	46.200	857	399.582	1110	650	460	14,5

*** Xác định nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 đến 2030**

Đến năm 2030, nhu cầu sử dụng đất tăng thêm sơ với thời điểm 2020 là: $21.702.800 \text{ m}^2$. Diện tích nhà ở do người dân tự tạo dựng: $20.981.700 \text{ m}^2$.

Theo Quy định tại Khoản 4, Điều 14 của Luật Nhà ở:

“4. Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.”

Căn cứ tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, dự kiến giai đoạn từ năm 2021 đến 2030, tại 2 thành phố Ninh Bình và thành phố Tam Điệp tổng diện tích nhà ở chung cư chiếm 60% tổng diện tích nhà ở tăng thêm và các địa phương còn lại nhà ở chung cư chiếm 30%. Như vậy, giai đoạn từ 2021 đến năm 2030, diện tích của các loại nhà như sau:

- Diện tích sàn nhà ở chung cư: $9.707.935 \text{ m}^2$.

- Diện tích sàn nhà ở phân lô: $11.273.765 \text{ m}^2$.

Dự kiến 1 căn hộ chung cư có diện tích sàn trung bình 120 m² và 01 căn nhà phân lô có diện tích sàn trung bình 360 m², tương ứng ta có 80.899 căn hộ chung cư và 31.316 căn nhà lô. Tổng cộng 112.215 căn hộ

Về nhu cầu sử dụng đất:

- Nhà chung cư: Dự kiến trung bình 15 tầng, mật độ xây dựng gộp của đơn vị ở là 35%, diện tích đất cần thiết để quy hoạch phát triển 9.707.935 m² sàn nhà chung cư là (đã bao gồm trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội cần thiết khác): 1.849.130 m² (khoảng 184,9 ha).

- Nhà phân lô: Dự kiến 01 lô có diện tích đất trung bình 110 m², tạo ra 360 m² sàn. Tính ra số số lô đáp ứng nhu cầu: 31.316 lô. Do giai đoạn đến năm 2020 còn dư so với nhu cầu là 6.418 lô nên thực tế cần phát triển thêm cho giai đoạn này là: 31.316 - 6.418 = 24.898 lô.

Xác định mật độ xây dựng gộp của đơn vị ở là 35%, từ đó tính ra diện tích đất cần thiết để quy hoạch phát triển là 24.898 lô đất xây dựng nhà ở là (đã bao gồm trong đó hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội cần thiết khác): 7.835.090 m² (khoảng 783,51 ha).

Bảng 25. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở toàn tỉnh giai đoạn 2021-2030

ST T	Đơn vị	Nhu cầu nhà tầng thêm của giai đoạn (m ²)	Diện tích nhà mà người dân cần hỗ trợ để xây dựng		Diện tích nhà ở chung cư (m ²)	Số căn hộ chung cư (căn)	Diện tích nhà ở phân lô (m ²)	Số lô	DT đất quy hoạch phát triển nhà CC và nhà phân lô (ha)
			Sàn xd (m ²)	Đất xd (m ²)					
I	Tổng toàn tỉnh	21.702.800	721.100	105.444	9.707.935	80.899	11.273.765	24.898	967,4
1	TP Ninh Bình	10.280.000	157.080	79.972	6.073.752	50.615	4.049.168	8.450	381,25
2	TP Tam Điệp	2.862.500	35.880	14.471	1.695.972	14.133	1.130.648	3.141	131,01
3	Huyện Gia Viễn	1.498.700	102.120	7.543	279.316	2.328	1.117.264	125	9,21
4	Huyện Nho Quan	2.288.900	140.400	2.572	537.125	4.476	1.611.375	3.835	130,76
5	Huyện Yên Khánh	1.285.800	45.240		310.140	2.585	930.420	2.585	87,14
6	Huyện Yên Mô	1.537.900	82.380		3.63.880	3.032	1.091.640	3.032	102,23
7	Huyện Kim Sơn	1.949.000	158.000	886	4.47.750	3.731	1.343.250	3.731	125,8

5.2. Nhu cầu nhà ở và nhu cầu sử dụng đất theo đơn vị hành chính

(1) Thành phố Ninh Bình

Bảng 26. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở thành phố Ninh Bình

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	5.770		0,58	100		0,02
2	Nhà ở cho người có công	8.520	142				
3	Nhà ở xã hội.	30.000	500		88.800	1.480	6,29
4	Nhà ở cho hộ nghèo				643	38.580	
5	Nhà ở cho công nhân				22.800		1,3
6	Nhà ở HS, SV	40.000		0,6	6.800		0,4
7	Nhà phân lô				4.049.168	88.450	265,56
8	Nhà căn hộ chung cư				6.073.752	50.615	115,69
	Tổng:	84.290	642	1,18	10.242.063	179.125	389,26

(2) Thành phố Tam Điệp

Bảng 27. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở thành phố Tam Điệp

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	20		0,01			
2	Nhà ở cho người có công	3.120	52				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	7.560	126		10.680	178	
5	Nhà ở cho công nhân	44.800		2,56	19.200		1,1
6	Nhà ở HS, SV	11.200		0,6	6.000		0,35
7	Nhà phân lô	95.040	264	8,3	1.130.648	3.141	98,71
8	Nhà căn hộ chung cư				1.695.972	14.133	32,3
	Tổng:	161.740	442	11,47	2.862.500	17.452	132,46

(3) Huyện Hoa Lư

Bảng 28. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Hoa Lư

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	90		0,03			
2	Nhà ở cho người có công	7.020	117				
3	Nhà ở xã hội.	18.420	307	1,6			

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
4	Nhà ở cho hộ nghèo	4.080	68				
5	Nhà ở cho công nhân						
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô	83.880	233	7,3			
8	Nhà căn hộ chung cư						
	Tổng:	113.490	725	8,93			

(4) Huyện Gia Viễn

Bảng 29. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Gia Viễn

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	380		0,06			
2	Nhà ở cho người có công	28.080	468				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	18.540	309		88.920	1.482	
5	Nhà ở cho công nhân	30.800		1,76	13.200		0,75
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô				1.117.264	125	3,91
8	Nhà căn hộ chung cư				279.316	2.328	5,3
	Tổng:	77.800	777	1,82	1498.700	3.935	9,96

(5) Huyện Kim Sơn

Bảng 30. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Kim Sơn

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	600		0,1	620		0,1
2	Nhà ở cho người có công	22.800	380				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	22.800	380		157.380	2.623	
5	Nhà ở cho công nhân						
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô	165.600	460	14,5	1.343.250	3.731	117,27
8	Nhà căn hộ chung cư				4.47.750	3.731	8,53
	Tổng:	211,800	1220	14,6	158,000	10,085	125,9

(6) Huyện Nho Quan

Bảng 31. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Nho Quan

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	710		0,012	1.800		0,03
2	Nhà ở cho người có công	33.300	555				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	31.680	528		138.600	2.310	
5	Nhà ở cho công nhân						
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô				1.611.375	3.835	120,53
8	Nhà căn hộ chung cư				537.125	4.476	10,23
	Tổng:	65.690	1.083	0,012	2.288.900	10.621	130,79

(7) Huyện Yên Khánh

Bảng 32. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Yên Khánh

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	200		0,03			
2	Nhà ở cho người có công	7.020	117				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	7.800	130		45.240	754	
5	Nhà ở cho công nhân	53.200		3,04			
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô	36.360	101	3,2	930.420	2.585	81,23
8	Nhà căn hộ chung cư				310.140	2.585	5,91
	Tổng:	104.580	348	6,27	1.285.800	5.924	87,14

(8) Huyện Yên Mô

Bảng 33. Tổng hợp nhu cầu phát triển nhà ở huyện Yên Mô

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
1	Nhà ở công vụ	410		0,06			
2	Nhà ở cho người có công	28.740	479				
3	Nhà ở xã hội.						
4	Nhà ở cho hộ nghèo	14.940	249		82.380	1.373	

STT	Loại nhà	Nhu cầu đến năm 2020			Nhu cầu giai đoạn 2021-2030		
		Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)	Diện tích sàn nhà ở (m ²)	Số lô, căn	DT đất quy hoạch phát triển nhà (ha)
5	Nhà ở cho công nhân						
6	Nhà ở HS, SV						
7	Nhà phân lô	62.640	174	5,5	1.091.640	3.032	95,3
8	Nhà căn hộ chung cư				3.63.880	3.032	6,93
	Tổng:	106.730	902	5,56	1.174.020	7.437	102,23

5.3. Nguồn vốn xây dựng nhà ở

Phương pháp tính toán nguồn vốn áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình được ban hành tại Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016. Cụ thể:

- Suất vốn đầu tư cho nhà ở riêng lẻ từ 3-4 tầng: 6,810 triệu đồng /1m².
- Suất vốn đầu tư cho nhà ở chung cư 15 tầng: 8,690 triệu đồng /1m².
- Suất vốn đầu tư cho nhà ở chung cư dưới 5 tầng: 6,230 triệu đồng /1m².
- Suất vốn đầu tư cho nhà ở 1 tầng theo tiêu chuẩn 3 cứng: 3 triệu đồng/1m².
- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình HTKT khu đô thị: 9,08 tỷ đồng /1ha.

5.3.1. Giai đoạn đến năm 2020.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công vụ được huy động từ vốn ngân sách nhà nước, tổng số khoảng 50,96 tỷ đồng.

- Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người có công được hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương và vốn đóng góp của cộng đồng dân cư.

Theo Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Ninh Bình đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 20/9/2017, giai đoạn 2 hỗ trợ cho 2.310 hộ xây mới và sửa chữa nhà ở với mức hỗ trợ 20 triệu đồng / hộ sửa chữa và 40 triệu đồng / hộ xây mới. Dự kiến diện tích sau sửa chữa, cải tạo khoảng 60 m²/hộ thì tổng diện tích được xây dựng khoảng 138.600 m². Nhu cầu vốn: 415, 8 tỷ đồng, trong đó:

- + Nguồn vốn từ ngân sách trung ương: 48,4 tỷ đồng.
- + Nguồn vốn từ ngân sách địa phương: 19,38 tỷ đồng.
- + Nguồn vốn từ xã hội hóa: 348,02 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở xã hội được sử dụng một phần từ nguồn vốn ngân sách địa phương, nguồn vốn xã hội hoá sử dụng nguồn vốn của các doanh nghiệp và các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Tổng nhu cầu nhà ở xã hội là 48.420 m² sàn. trong đó có 30.000 m² sàn thuộc dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị đang triển khai,

tổng mức đầu tư 598 tỷ đồng từ nguồn ngân sách địa phương và 18.420 m² sàn được đầu tư xây dựng bằng nguồn xã hội hóa tương ứng: 114,76 tỷ đồng.

Tổng nhu cầu vốn xây dựng nhà ở xã hội: 712,76 tỷ đồng (gồm 598 tỷ đồng từ nguồn ngân sách địa phương và 114,76 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa).

- Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương và vốn đóng góp của cộng đồng dân cư.

Giai đoạn đến 2020 hỗ trợ cho 1.792 hộ nghèo theo chuẩn nghèo 2011-2015. Dự kiến diện tích sau sửa chữa, cải tạo khoảng 60 m²/hộ thì tổng diện tích được xây dựng khoảng 107.520 m². Tổng nhu cầu vốn: 322,560 tỷ đồng, trong đó:

+ Nguồn vay ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội 25 triệu/hộ, tương ứng 44,8 tỷ đồng.

+ Nguồn vốn từ xã hội hóa: 277,76 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân sử dụng nguồn vốn xã hội hóa và chủ yếu từ nguồn vốn trực tiếp của các doanh nghiệp đầu tư giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân. Tổng nhu cầu khoảng 802,42 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở sinh viên được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách (trung ương và địa phương) và của các cơ sở đào tạo.

Tổng nhu cầu nhà ở học sinh, sinh viên là: 51.200 m² sàn, trong đó có 30.000 m² sàn thuộc dự án nhà ở sinh viên đang triển khai, tổng mức đầu tư 549 tỷ đồng (gồm 390 tỷ đồng là vốn trái phiếu Chính phủ và 159 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa) và 21.200 m² sàn được đầu tư xây dựng bằng nguồn xã hội hóa tương ứng: 132,08 tỷ đồng.

Nhu cầu vốn xây dựng nhà ở ở học sinh, sinh viên: 681,08 tỷ đồng (gồm 390 tỷ đồng là vốn trái phiếu Chính phủ và 291,08 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa).

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ là do các hộ dân tự huy động, tổng số khoảng 24.082 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở được huy động từ nguồn xã hội hóa từ các doanh nghiệp. Nhu cầu vốn để xây dựng HTKT cho 50,14 ha: 455,27 tỷ đồng

Bảng 34. Tổng hợp nhu cầu nguồn vốn giai đoạn đến năm 2020

STT	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Ngoài ngân sách
1	Nhà ở công vụ	50,96		50,96	
2	Người có công cách mạng	415,80	48,4	19,38	348,02
3	Nhà ở xã hội	712,76		598	114,76
4	Nhà ở cho hộ nghèo	322,56	44,8		277,76

STT	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Ngoài ngân sách
5	Nhà ở cho công nhân	802,42			802,42
6	Nhà ở học sinh, sinh viên	681,08	390		291,08
7	Nhà phân lô	24.082,00			24.082,00
8	Kinh phí xây dựng HTKT	455,27			455,27
Tổng cộng:		27.522,85	483,2	668,34	26.371,31
Tỷ lệ:		100%	1,76%	2,43%	95,81%

5.3.2. Giai đoạn 2021-2030

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công vụ được huy động từ vốn ngân sách nhà nước. Tổng số khoảng 15,7 tỷ đồng

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở xã hội được sử dụng từ nguồn vốn vay ưu đãi của trung ương (80% tổng mức đầu tư dự án), nguồn vốn xã hội hoá sử dụng nguồn vốn của các doanh nghiệp và các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Tổng nhu cầu khoảng 771,67 tỷ đồng (gồm 617,34 tỷ đồng từ nguồn vay ưu đãi của trung ương và 154,33 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa).

- Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương và vốn đóng góp của cộng đồng dân cư.

Giai đoạn 2021-2030 hỗ trợ cho 9.363 hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều với tổng diện tích được xây dựng khoảng 561.780 m². Tổng nhu cầu vốn: 1.685,34 tỷ đồng. Hiện chưa có chương trình mục tiêu của Nhà nước về hỗ trợ nên dự kiến kinh phí từ nguồn vốn từ xã hội hóa. Khi có chương trình hỗ trợ của nhà nước, kinh phí thực hiện sẽ được cụ thể trong Kế hoạch phát triển nhà hàng năm của tỉnh.

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân sử dụng từ nguồn vốn vay ưu đãi của trung ương (80% tổng mức đầu tư dự án), nguồn vốn xã hội hóa từ nguồn vốn trực tiếp của các doanh nghiệp đầu tư giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân. Nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân: 343,9 tỷ đồng (gồm 275,12 tỷ đồng từ nguồn vay ưu đãi của trung ương và 68,78 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa).

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở sinh viên được xây dựng từ nguồn vốn vay ưu đãi của trung ương (80% tổng mức đầu tư dự án), nguồn vốn xã hội hoá sử dụng nguồn vốn của các doanh nghiệp, cơ sở đào tạo. Nguồn vốn xây dựng nhà ở sinh viên: 79,75 tỷ đồng (gồm 63,8 tỷ đồng từ nguồn vay ưu đãi của trung ương và 15,95 tỷ đồng là nguồn xã hội hóa).

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ là do các hộ dân tự huy động.

+ Nguồn vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ: 76.774,34 tỷ đồng.

+ Nguồn vốn xây dựng nhà ở chung cư: 84.362 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở được huy động từ nguồn xã hội hóa từ các doanh nghiệp. Nhu cầu vốn để xây dựng HTKT cho 977,94 ha: 8.879,7 tỷ đồng

Bảng 35. Tổng hợp nhu cầu nguồn vốn giai đoạn 2021-2030

STT	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Ngoài ngân sách
1	Nhà ở công vụ	15,70		15,70	
2	Nhà ở xã hội	771,67	617,34		154,33
3	Nhà ở cho hộ nghèo	1.685,34			1.685,34
4	Nhà ở cho công nhân	343,9	275,12		68,78
5	Nhà ở học sinh, sinh viên	79,75	63,8		15,95
6	Nhà phân lô	76.774,34			76.774,34
7	Nhà căn hộ chung cư	84.362,00			84.362
8	Kinh phí xây dựng HTKT	8.879,70			8.879,70
Tổng cộng:		172.912,4	956,26	15,7	171.940,4
Tỷ lệ:		100%	0,55%	0,01%	99,44%

CHƯƠNG VI

NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

6.1. Nhiệm vụ

6.1.1. Nhiệm vụ chung

- 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 từng địa phương; chỉ tiêu phát triển nhà ở hàng năm và từng thời kỳ được xây dựng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của từng 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; điều chỉnh cách tính giá đất và thu tiền sử dụng đất để giảm tỷ lệ giá đất trong cơ cấu giá thành nhà ở phù hợp với điều kiện thu nhập của nhiều tầng lớp dân cư cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở; sử dụng chính sách đất đai để hỗ trợ, điều tiết thị trường nhà ở đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp.

- 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 hòa, kết hợp hiện đại và truyền thống. Đẩy mạnh việc phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực đô thị nhằm tạo ra các khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở để thu hút đầu tư, tăng trưởng kinh tế và thúc đẩy đô thị phát triển. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng quỹ đất để phát triển nhà ở.

- Tập trung giải quyết vấn đề nhà ở cho người nghèo, người có công, đối tượng đặc biệt khó khăn; thúc đẩy phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị thông qua việc rà soát quy hoạch, bố trí quỹ đất và ban hành các cơ chế, chính sách để khuyến khích các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư xây nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp tại đô thị.

- Tăng cường và củng cố công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực nhà ở, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng nhà ở; kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy của các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở.

6.1.2. Nhiệm vụ cụ thể

- Rà soát các dự án đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị mới đã và đang triển khai trên địa bàn tỉnh cho phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch vùng trên địa bàn Tỉnh. Kiểm tra, yêu cầu các chủ đầu tư các dự án nhà ở, đô thị mới thực

hiện nghiêm chỉnh quy định dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

- Tăng cường kiểm tra công tác triển khai thực hiện dự án đối với các dự án đang triển khai, các dự án đã giao nhưng chậm triển khai để đề xuất biện pháp xử lý. Tạo điều kiện để các chủ đầu tư có thể điều chỉnh cơ cấu, loại nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn từ nay - 2020.

- Tập trung triển khai việc hỗ trợ nhà ở cho người nghèo có khó khăn về nhà ở theo tiêu chuẩn nghèo

- Tiếp tục triển khai các dự án xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên theo kế hoạch từ nguồn vốn trái phiếu chính phủ

- Công bố công khai diện tích quy hoạch để xây dựng nhà ở xã hội để kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp và công nhân lao động tại các khu công nghiệp; thực hiện kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp đang triển khai trên địa bàn;

- Việc xây dựng Kế hoạch phát triển nhà hàng năm và 5 năm phải gắn chặt với lộ trình tổ chức, sắp xếp lại hệ thống các cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập theo định hướng của Trung ương và của tỉnh; đặc biệt là nhà ở công vụ của ngành y tế, giáo dục và nhà ở xã hội của lĩnh vực lao động, thương binh và xã hội.

- Tiếp tục rà soát các quy hoạch xây dựng nông thôn trên phạm vi toàn tỉnh trong đó xác định rõ định hướng phát triển của từng khu vực trong tổng thể phát triển chung đô thị, nông thôn trong thời kỳ mới theo hướng phát triển cân đối giữa công nghiệp tập chung (khu, cụm công nghiệp), nông nghiệp bền vững (chú trọng hơn đến chăn nuôi và thủy sản) và dịch vụ; đặc biệt là yêu cầu phát huy lợi thế cạnh tranh về du lịch phải được gắn đồng bộ với yêu cầu tạo cảnh quan môi trường đô thị, nông thôn sạch, đẹp, văn minh.

- Nghiên cứu ban hành cơ chế đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để phục vụ các dự án trọng điểm về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, các dự án trọng điểm về giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại đô thị, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở tái định cư. Tập chung giải quyết vấn đề nhà ở xã hội và nhà tái định cư để phục vụ đáp ứng nhu cầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ công cuộc công nghiệp hoá, hiện đại hoá giai đoạn 2020 - 2030.

- Nghiên cứu, dự báo quá trình đô thị hóa và xu hướng dịch chuyển dân cư từ khu vực nông thôn ra khu vực đô thị trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch chung đô thị của tỉnh để có kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân và thu hút nguồn lực đầu tư cho phát triển nhà ở của các tổ chức, cá nhân tham gia.

- Gắn quy hoạch phát triển nhà ở nông thôn với Chương trình quy hoạch xây dựng nông thôn mới để góp phần thực hiện mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới. Hoàn thành cơ bản công tác lập quy hoạch xây dựng nông thôn trên phạm vi toàn tỉnh trong đó xác định rõ định hướng phát triển của từng khu vực trong tổng thể phát triển chung đô thị và nông thôn trong thời kỳ mới;

- Chú trọng phát triển nhà ở nông thôn gắn với việc phát triển và nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm thực thi các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng chỗ ở của người dân nông thôn. Nâng cao nhận thức, tổ chức, hướng dẫn người dân xây dựng nhà ở đảm bảo chất lượng, có công trình phụ hợp vệ sinh, tách riêng nhà ở với khu vực chuồng trại, chăn nuôi và sản xuất.

- Hoàn thiện tổ chức quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở và 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.

6.2. Các giải pháp thực hiện

6.2.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách

- Bổ sung và ban hành mới các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở trong giai đoạn hiện nay, 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 đấu giá 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.

- Xây dựng, ban hành cơ chế phát triển các dự án hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan môi trường đô thị, nông thôn.

- Xây dựng, ban hành các Đề án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội. Đối với các chính sách về nhà ở công vụ phải gắn chặt với lộ trình tổ chức, sắp xếp lại hệ thống các cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập theo định hướng của Trung ương và của tỉnh.

- Ban hành các chính sách về hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo nông thôn, các đối tượng chính sách để thực hiện song song đồng thời khi có các Chương trình của Quốc gia về các đối tượng này.

- 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.

- 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.

- 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.

- Chính sách tạo điều kiện để người dân tự lo nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, tăng cung hàng hoá nhiều chủng loại để đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân.

- 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; từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở tại địa phương từ cấp tỉnh xuống đến huyện.

a) Chính sách tạo điều kiện để người dân tự lo nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở.

+ Đối với các hộ có sẵn nhà, đất ở, Nhà nước cần 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.

+ Chính quyền địa phương chuẩn bị quỹ đất có vị trí và môi trường sống tốt, tổ chức đấu thầu công khai để tạo điều kiện cho các hộ dân có đủ năng lực về tài chính tham gia đấu thầu quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có kiến trúc đẹp, vừa tạo điểm nhấn cho đô thị vừa kích cầu tiêu dùng trong dân cư.

+ Thực hiện cho vay thế chấp bằng chính nhà ở tự tạo lập hoặc được mua từ vốn vay để tạo điều kiện cho người dân có thể sớm tạo lập được nhà ở cho mình.

b) Chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, tăng cung hàng hoá nhiều chủng loại để đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhân dân:

+ Ban hành các quy định theo hướng 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 các dự án, 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.

+ Củng cố, sắp xếp, đổi mới về tổ chức và mô hình hoạt động của các doanh nghiệp đầu tư và phát triển nhà để nâng cao năng lực của các doanh nghiệp để có đủ sức mạnh đảm nhiệm các dự án lớn về nhà ở. Nghiên cứu thành lập doanh nghiệp chuyên kinh doanh nhà ở, các doanh nghiệp thuộc hệ thống

này được Nhà nước giao đất và được giao nhiệm vụ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để đưa hàng hoá vào thị trường bằng tiền ứng trước từ ngân sách và thu hồi sau.

c) Chính sách khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội nhà ở cho người có thu nhập thấp: Ngoài chính sách về phát triển nhà ở xã hội từ ngân sách để cho thuê và cho thuê mua quy định, căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương ban hành các cơ chế chính sách để khuyến khích các thành phần kinh tế khác tham gia đầu tư xây nhà ở xã hội, cụ thể như:

- + Về thủ tục đầu tư xây dựng.
- + Về đền bù giải phóng mặt bằng.
- + Về giao, nhận thầu xây dựng.
- + Về điều kiện huy động vốn đầu tư.
- + Tạo điều kiện về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng.
- + Ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.
- + Tạo mọi điều kiện thuận lợi về đất đai, đầu tư xây dựng.

Các Sở, ngành có liên quan phối hợp đồng bộ tạo điều kiện cho nhà đầu tư thực hiện các dự án mà địa phương đã có quy hoạch được duyệt; từng bước xã hội hóa việc xây dựng nhà ở. Tạo điều kiện bình đẳng về quyền lợi và nghĩa vụ để các thành phần kinh tế khác nhau tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở.

6.2.2. Về quy hoạch kiến trúc

- 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 đã được duyệt.

- 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; hạn chế coi nói, cải tạo làm tăng dân cư, tải trọng lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại trung tâm các đô thị.

- 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 phân cấp, giao trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị cho chủ tịch UBND cấp xã, phường. Việc xây dựng trái phép,

sai phép, lấn chiếm đất công... trên địa bàn phường thì chủ tịch UBND cấp xã, phường phải chịu trách nhiệm.

- Đối với khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị trong tương lai:

+ Cần tuân thủ quy hoạch chung đô thị, quy chế quản lý đô thị của từng địa phương và quy chế chung của cả tỉnh. Kiến trúc công trình cần phải thực hiện phù hợp với phong tục, tập quán và lối sống của người dân.

+ 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.

- Cần đầu tư quy hoạch chi tiết một số dự án phát triển nhà ở tại thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp,... và một số khu có cảnh quan thiên nhiên đẹp như khu đô thị Phát Diệm, đô thị mới Vân Long... để thu hút đầu tư từ các địa phương lân cận và thủ đô Hà Nội, kích thích thị trường nhà ở phát triển, khai thác tiềm năng đất đai để thực hiện các chương trình nhà ở xã hội và phát triển kinh tế nói chung. Thực hiện đa dạng hàng hoá sản phẩm nhà ở phù hợp với nhu cầu thị trường, thu nhập của các tầng lớp dân cư góp phần thu hút nguồn vốn đầu tư lớn của các tầng lớp dân cư và người có nhu cầu.

- Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng 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 vùng đồi, nhà ở vườn, 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. Làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc nhà ở và thực thi các nội dung theo các quy hoạch đã được duyệt.

- 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 khu vực nông thôn:

+ Quy hoạch cần phải tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới; xây dựng phát triển hạ tầng phù hợp đồng bộ từng bước nâng cao chất lượng điều kiện hạ tầng nông thôn tiến gần tới mặt bằng chung của đô thị và của cả tỉnh.

+ UBND tỉnh cần 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. Sở Xây dựng cần nghiên cứu, đề xuất ra các mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho các loại hình nhà ở nông thôn cho phù hợp với tiến trình phát triển của xã hội nông thôn trong

thời kỳ đô thị hoá. Tránh tình trạng để cho phát triển tự phát rồi cải tạo, khắc phục hậu quả xảy ra như các vùng ven đô 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. Giữ gìn và bảo tồn bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa; giữ gìn những nét đặc trưng các làng nghề của tỉnh Ninh Bình

6.2.3. Giải pháp về đất đai

- 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 cho các đối tượng xã hội, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. 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.

- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo cơ chế phát triển các dự án hạ tầng để đấu giá quyền sử dụng đất đã được ban hành, thực hiện chủ trương khai thác tiềm năng từ đất đai để phát triển kinh tế.

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, đảm bảo tỉ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực. Để triển khai thực hiện quy hoạch hệ thống đô thị tỉnh Ninh Bình đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, phải chuẩn bị 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 các đô thị lớn của tỉnh như thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp, 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.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở để thu hút đầu tư, tăng trưởng kinh tế và thúc đẩy đô thị phát triển. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng quỹ đất dọc hai bên tuyến giao thông nhằm hạn chế phát triển nhà ở tự phát không theo quy hoạch.

- 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, vừa tăng được nguồn tài chính hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội vừa xây dựng được đường giao thông mới theo quy hoạch, khắc phục được tình trạng xây dựng nhà ở bám theo mặt đường, vi phạm lộ giới.

- Tạo quỹ đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội được theo hướng:

Yêu cầu các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc các khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên phải dành tối thiểu 20% diện tích đất ở của dự án (sau khi đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật) để tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây

dụng đô thị, khu công nghiệp tập trung trên địa bàn, UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Khoản chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng với diện tích đất phải chuyển giao sẽ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định. Trong trường hợp khoản chi phí được khấu trừ lớn hơn số tiền mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách thì khoản chênh lệch đó sẽ được hoàn trả từ vốn ngân sách nhà nước.

6.2.4. Về chính sách tài chính - tín dụng, thuế

- Một trong các biện pháp quan trọng thu hút vốn đầu tư là giải quyết các chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở. Để đảm bảo cho nguồn vốn này thì ngoài những biện pháp về tạo quỹ đất, về quy hoạch... tỉnh cần có giải pháp, cơ chế chính sách khuyến khích các thành phần này tham gia đầu tư phát triển nhà ở.

- Trên cơ sở nhu cầu và tình hình phát triển kinh tế - xã hội, khả năng cân đối ngân sách từ Trung ương, từ ngân sách địa phương để triển khai đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn hoặc áp dụng các hình thức đầu tư xây dựng - chuyển giao (BT), đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), hợp tác công - tư (PPP) theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nghiên cứu, rà soát, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm thu hút tối đa các nguồn lực tài chính trong nước và nước ngoài, vốn ODA cho phát triển nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn theo hướng hình thành các quỹ đầu tư nhà ở và bất động sản... và các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng chính sách, nguồn vốn huy động hợp phát từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để hỗ trợ nhà ở cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo, người có công cách mạng, các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn.

- Tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp, chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi để giảm giá thành xây dựng, giúp các đối tượng xã hội có nhu cầu có thể tiếp cận với nhà ở.

- Sử dụng vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội theo các chương trình của Chính phủ;

- Huy động nguồn vốn thu được từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, nguồn vốn tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, nguồn vốn thu được từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tất cả các nguồn vốn này tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội, nhà ở công vụ.

- Nguồn vốn doanh nghiệp gồm có: Vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay của các tổ chức tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh với các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai... Nguồn vốn này chủ yếu tập trung đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, thuê mua;

- Nguồn vốn của dân: Chủ yếu là vốn tự có và vốn vay từ các tổ chức tín dụng, vốn huy động từ cộng đồng chủ yếu để đầu tư xây dựng mới và cải tạo sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân.

6.2.5. Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

a) Chính sách phát triển và quản lý nhà ở

- Chú trọng công tác nghiên cứu, dự báo nhu cầu nhà ở, lập kế hoạch phát triển nhà ở; xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở đặc biệt là chỉ tiêu phát triển 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.

- 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.

- Ban hành quy định cụ thể về tỷ lệ nhà ở chung cư tại các dự án phát triển nhà ở tại khu vực đô thị, đặc biệt là các thành phố Ninh Bình, Tam Điệp. Chú trọng phát triển nhà ở chung cư tại khu vực đô thị đảm bảo tỷ lệ tối thiểu đối với từng loại đô thị theo quy định của Luật Nhà ở.

- Khuyến khích, hỗ trợ các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, đa dạng các loại hình căn hộ, nhà ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng trong xã hội đặc biệt là căn hộ cho đối tượng thu nhập thấp.

- Tăng cường kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy định về giao dịch qua sàn đối với các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở. Thực hiện chế tài không đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với các bất động sản không giao dịch đúng theo quy định của pháp luật; có chính sách khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân tham gia giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản.

- Nghiên cứu bổ sung quy định việc thông báo công khai thông tin, lấy ý kiến góp ý của người dân có liên quan trong tất cả quá trình triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở (kêu gọi đầu tư, lựa chọn nhà thầu; lập, phê duyệt quy hoạch và dự án; đầu tư xây dựng; giao dịch nhà ở và quản lý sử dụng) trên các phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương và tại các trụ sở cơ quan nhà nước để người dân dễ tiếp cận, kiểm tra, giám sát.

- Đẩy mạnh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để các hộ gia đình, cá nhân có điều kiện thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo việc mua bán nhà ở có đăng ký

với cơ quan quản lý nhà nước và thực hiện nghĩa vụ thuế để lành mạnh thị trường bất động sản và tăng nguồn thu cho ngân sách.

b) Giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản

Trong những năm vừa qua do tình hình kinh tế của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đang gặp phải những khó khăn do tác động của khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Việc triển khai xây dựng, chuyển nhượng các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh cũng đã gặp những khó khăn nhất định đặc biệt là vấn đề về tài chính, tín dụng của các nhà đầu tư để triển khai thực hiện các dự án.

Nắm bắt được tình hình khó khăn trên, ngày 07/01/2013 Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu; đồng thời, Bộ Xây dựng cũng ban hành thông tư số 02/2013/TT-BXD về hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

Để triển khai thực hiện các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, cần có một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp như sau:

- Tập trung rà soát các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn để xem xét rà soát mức độ tồn kho của bất động sản trên địa bàn và đề xuất chuyển đổi sang phục vụ nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và dịch vụ cho địa phương nơi có dự án.

- Giải pháp dùng ngân sách để mua lại các dự án nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu tái định cư, nhà ở xã hội:

+ Tại khoản I, mục 1.i của Nghị quyết 02/NQ-CP có nêu "*Các địa phương có tồn kho sản phẩm BĐS lớn hạn chế tối đa sử dụng nguồn từ ngân sách để đầu tư, xây dựng mới nhà ở tái định cư mà dùng nguồn vốn này và các nguồn tài chính hợp pháp khác để mua lại các dự án nhà ở thương mại phù hợp, phục vụ nhu cầu tái định cư, làm nhà ở xã hội*".

+ Giải pháp này có thuận lợi là địa phương sẽ có ngay quỹ nhà, đất bố trí tái định cư khi giải tỏa các công trình, có được sự chủ động khi triển khai thực hiện giải phóng mặt bằng để xây dựng các dự án trên địa bàn tỉnh; Các địa phương có quỹ nhà ở xã hội, góp phần cải thiện được chỗ ở cho cán bộ, công chức viên chức... hiện đang gặp khó khăn về chỗ ở tại các địa phương.

+ Giảm được các thủ tục về đầu tư xây dựng và bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định khi đầu tư dự án mới, giảm thiểu tác động không tốt về mặt xã hội, tránh được những khiếu kiện... khi thực hiện công tác giải tỏa đền bù.

+ Tiết kiệm được cho ngân sách nhà nước (do giá đề xuất chuyển đổi của các doanh nghiệp hiện thấp hơn giá thành đầu tư hiện nay).

- Đối với các dự án nhà ở đã đầu tư cơ sở hạ tầng nhưng chưa xây dựng nhà ở nếu có nhu cầu chuyển đổi sang mục đích kinh doanh, thương mại cần

xem xét cho phép điều chỉnh quy hoạch nếu phù hợp để tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư cấp II.

- Đối với các dự án nhà ở thương mại có nhu cầu chuyển đổi sang loại hình nhà ở xã hội hoặc dự án nhà ở xã hội hiện đang xây dựng dở dang, tình cần có cơ chế hỗ trợ, tạo điều kiện về tài chính để các doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, sớm hoàn thành dự án.

6.2.6. Về khoa học công nghệ

- 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...;

- 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...

6.2.7. Giải pháp ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, phát triển nhà ở

- 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.

- 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.

6.2.8. Giải pháp xã hội hoá trong đầu tư xây dựng nhà ở

a) Chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án:

- Ban hành các quy định theo hướng đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà ở 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 các dự án, 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.

- Thúc đẩy việc phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hệ thống giao thông liên kết vùng kết hợp với việc công khai quy hoạch các dự án nhà ở để các tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp đăng ký tham gia đầu tư xây dựng.

b) Chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội được duyệt; trường hợp chủ đầu tư dự án đã có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% thì được Nhà nước hoàn trả lại số tiền đã nộp hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

- Được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Được hỗ trợ ưu đãi từ các nguồn: Vay tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định từ nguồn ngân sách Trung ương; vay tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam, Quỹ phát triển nhà ở của địa phương, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có) theo quy định của pháp luật; vay vốn ưu đãi từ nguồn ngân sách của địa phương, nguồn phát hành trái phiếu chính quyền địa phương; được hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay.

- Được xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội và được hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

- Việc thiết kế nhà ở xã hội phải áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan có thẩm quyền ban hành (được cung cấp miễn phí); được áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp hoặc mua sắm thiết bị.

- Đối với doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở cho công nhân, người lao động tại khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở xã hội do UBND tỉnh ban hành và các doanh nghiệp thuê nhà để bố trí cho công nhân ở thì chi phí xây dựng, mua nhà ở hoặc chi phí thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Được sử dụng nhà ở và công trình xây dựng hình thành từ vốn vay trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư cho dự án đó.

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được phép dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở của dự án, nhà ở xã hội đó để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hoặc được phép dành tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

- Được hưởng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về ưu đãi đầu tư (nếu có).

6.2.9. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội

Phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội trong đó bao gồm chăm lo nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người có công với cách mạng; nhà ở cho cán bộ công chức khi được luân chuyển công tác và đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê, thuê mua đặc biệt là việc cho thuê nhà ở tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; nhà cho sinh viên học sinh là nhiệm vụ, là mục tiêu đặt ra trong chiến lược phát triển nhà ở của mỗi địa phương.

a) Giải pháp chung

- 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.

- Việc nghiên cứu ban hành và tổ chức triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng xã hội gặp khó khăn về chỗ ở cần tạo được sự thống nhất về nhận thức và hành động, sự quan tâm của cấp ủy Đảng, chính quyền các cấp và nhân dân; chỉ tiêu phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội nói chung và các đối tượng gặp khó khăn về chỗ ở nói riêng (nhà ở cho sinh viên, công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị...) phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản trong chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Nghị quyết của cấp ủy Đảng các cấp cũng như chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng thời kỳ của các địa phương.

- 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 để 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 xác định giá trong trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng 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.

- 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 quỹ 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 hỗ trợ về nhà ở. Hiện nay hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng chưa có những quy định cụ thể về việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở. Do đó trong quá trình ban hành các quy định liên quan

đến việc tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở.

b) Giải pháp cụ thể cho các đối tượng chính sách xã hội

- Đối với đối tượng là người có công với cách mạng (bao gồm cả những người tham gia hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945), chính sách hỗ trợ người có công cải thiện nhà ở đã được tỉnh Ninh Bình thực hiện tương đối tốt trong những năm qua. Trong thời gian tới phương hướng hỗ trợ đối với các hộ chính sách, có công tại tỉnh Ninh Bình là tạo điều kiện để các hộ phát triển kinh tế tăng thu nhập để nâng cấp nhà ở cho mình. Việc hỗ trợ nhà ở tiếp tục triển khai theo các cơ chế, chính sách đã ban hành thông qua các hình thức hỗ trợ bằng tiền (từ nguồn ngân sách nhà nước); được miễn, giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc khi được Nhà nước giao đất ở. Trong thời gian tới, tỉnh cần giao chỉ tiêu cho các huyện, thành phố để tiếp tục vận động xây dựng Quỹ Đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công.

- Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào nghèo dân tộc thiểu số), việc hỗ trợ nhà ở áp dụng theo các chính sách đã ban hành trên nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, người dân tự làm (Nhà nước hỗ trợ một phần bằng tiền; cơ quan ngân hàng cho vay ưu đãi một phần; phần còn lại được huy động từ cộng đồng, dòng họ và của chính các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cải thiện nhà ở). Với mục tiêu giảm tỷ lệ hộ đói nghèo đến năm 2020 cơ bản giải quyết xong vấn đề nhà ở cho các đối tượng nghèo. Tỉnh Ninh Bình cần có sự kết hợp linh hoạt giữa trách nhiệm của nhà nước, các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân tham gia hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo thông qua các hình thức: hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng cho nhà đại đoàn kết... Có chính sách cho các hộ nghèo vay với lãi suất ưu đãi như đối với nhà ở xã hội để cải tạo, sửa chữa nhà ở hoặc có thể thế chấp bằng chính căn nhà của mình để vay vốn.

- Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng: đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

- Việc phát triển nhà ở cho các đối tượng là sinh viên các trường đại học, cao đẳng thực hiện theo hướng ngoài việc Nhà nước trực tiếp đầu tư từ ngân sách để xây dựng mới và cải tạo lại các ký túc xá hiện có. Đồng thời tỉnh cần ban hành các cơ chế ưu đãi, khuyến khích các trường đại học, cao đẳng (ngoài công lập) và các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở cho sinh viên thuê. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tiêu chuẩn diện tích

đối với nhà ở sinh viên tối thiểu là 8 m²/người. Giá cho thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư bằng ngân sách nhà nước theo nguyên tắc chỉ tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì.

- Đối với đối tượng là công nhân lao động trong các khu công nghiệp thực hiện theo nguyên tắc kết hợp: Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho công nhân khu công nghiệp thuê theo quy định của Luật Nhà ở, đồng thời ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế (kể cả các nhà đầu tư có dự án sản xuất, kinh doanh trong các khu công nghiệp) tham gia đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng cũng như nhà ở để cho công nhân khu công nghiệp thuê; UBND tỉnh cần chỉ đạo các chủ đầu tư phải có quy hoạch khu nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp tập trung. Khi lập và phê duyệt phương án xây dựng mới hoặc mở rộng nhà máy phải đề cập đến giải pháp nhà ở cho công nhân. Trong quy hoạch phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân với tiêu chuẩn diện tích ở tối thiểu 8 m²/người.

- Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân của chính doanh nghiệp thông qua các chính sách: miễn tiền sử dụng đất khi giao đất để xây dựng nhà ở cho công nhân thuê; miễn thuế cho hoạt động xây dựng nhà ở cho công nhân để hạ giá thành xây dựng; doanh nghiệp được vay vốn với lãi suất ưu đãi để xây dựng nhà ở cho công nhân; chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra hàng tháng để hỗ trợ nhà ở cho công nhân được tính vào chi phí hợp lý của doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật. Cùng với việc đầu tư xây dựng các khu nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, tỉnh Ninh Bình cần sớm nghiên cứu ban hành các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở tập thể cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Đối với đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức (kể cả lực lượng vũ trang) thuộc diện luân chuyển theo quy định hoặc được điều động về công tác tại vùng sâu, vùng xa, địa bàn khó khăn, việc hỗ trợ nhà ở thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước đầu tư từ ngân sách xây dựng quỹ nhà ở công vụ để cho những người được điều động, luân chuyển thuê. Người thuê nhà chỉ phải trả tiền thuê theo mức giá do Nhà nước quy định; đối với các trường hợp được điều động đến công tác tại vùng sâu, vùng xa, địa bàn khó khăn thì được miễn, giảm tiền thuê nhà.

- Đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách (có thu nhập thấp), nếu gặp khó khăn về nhà ở thì được giải quyết theo hướng Nhà nước trực tiếp đầu tư hoặc khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; đồng thời ban hành cơ chế khuyến khích các thành phần kinh tế tham phát triển nhà ở giá thấp (có diện tích trung bình và nhỏ) để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua đối với các đối tượng nêu trên theo hình thức trả tiền một lần hoặc trả dần; người mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở giá thấp được vay vốn ưu đãi.

6.2.10. Công tác 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.

CHƯƠNG VII TỔ CHỨC THỰC HIỆN

7.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

7.1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình

- 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 đô thị, các huyện trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện.

- 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 các Ban ngành có liên quan nghiên cứu đánh giá nhu cầu của tỉnh làm căn cứ lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh; 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.

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố.

7.1.2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- 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.

- 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 nhu cầu thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương mình.

- 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; Nghiên cứu, phối hợp với các sở, ban, ngành trong việc lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề, làng cổ;

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào cuối quý III hàng năm.

7.2. Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn các sở, ngành và địa phương thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở và việc triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

7.3. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành

7.3.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 thực hiện Thiết kế đô thị trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định và tổ chức thực hiện, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh như thành phố Ninh Bình, thành phố Tam Điệp.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và của các huyện, thành phố đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Ủy ban nhân dân 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, người có công với cách mạng, người nghèo.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan 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 xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà ở cho giáo viên, cho sinh viên, công nhân cho các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh 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.

7.3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các địa phương và các cơ quan có liên quan cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được phê duyệt.

7.3.3. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho giáo viên, nhà ở đầu tư từ vốn ngân sách 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.

7.3.4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở kế hoạch và đầu tư bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho giáo viên, nhà ở được đầu tư từ vốn ngân sách theo kế hoạch trình Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng để xây dựng khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

7.3.5. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Ninh Bình, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở cho trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

7.3.6. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện chính sách nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhà ở cho giáo viên và nhà ở xã hội.

7.3.7. Sở Giao thông Vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

7.3.8. Ban Quản lý khu công nghiệp

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

7.3.9. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các đơn vị thành viên

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

7.3.10. Chủ đầu tư các 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.

CHƯƠNG VIII KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

8.1. Kết luận

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 sẽ giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội cùng với chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới, góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản thông qua các phương hướng, giải pháp huy động mọi nguồn lực về vốn, đất đai cho phát triển nhà ở, đồng thời kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.

8.2. Kiến nghị

Đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 làm căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và triển khai tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các vị Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đồng chí Ủy viên UBND tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT.

vv

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



Nguyễn Ngọc Thạch

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Số: /NQ-HĐND
(DỰ THẢO)

Ninh Bình, ngày tháng 7 năm 2018

NGHỊ QUYẾT

Về việc phê duyệt Chương trình số: /CT-UBND ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH
KHÓA XIV, KỶ HỌP THỨ 8**

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

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình tại Tờ trình số...../TTr-UBND ngày .../6/2018, Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế và Ngân sách và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình số: /CT-UBND ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 (có Chương trình kèm theo).

Điều 2. Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình khóa XIV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày /7/2018 và có hiệu lực kể từ ngày được thông qua.

Điều 3. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Điều 4. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các vị đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy Ninh Bình;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Ninh Bình;
- Thường trực HĐND tỉnh Ninh Bình;
- UBND tỉnh Ninh Bình;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh Ninh Bình;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh khóa XIII;
- Các Sở, ban, ngành, các Ban của Đảng, các Đoàn thể của tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng Tỉnh ủy Ninh Bình;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH, VP HĐND tỉnh Ninh Bình;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố, thị xã;
- UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Công báo tỉnh, Đài PTTH tỉnh, Báo Ninh Bình;
- Lưu VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH

Trần Hồng Quảng