

NGHỊ QUYẾT

**Về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Yên Bái đến năm 2020
và định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI
KHÓA XVIII, KỶ HỌP THỨ 13**

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định 322/QĐ-TTg ngày 21 tháng 3 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Yên Bái đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Xét Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Yên Bái đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Yên Bái đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, với những nội dung chính như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là nội dung quan trọng trong chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với chủ trương đường lối của Đảng, chính sách của

Nhà nước và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Yên Bái đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; chương trình phát triển đô thị, quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch liên quan trong từng giai đoạn.

- Phát triển nhà ở là nhiệm vụ của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép nguồn vốn các chương trình mục tiêu của trung ương, nguồn vốn ngân sách địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội, người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo và đồng bào các dân tộc thiểu số.

- Phát triển nhà ở kết hợp giữa xây mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn truyền thống của các dân tộc tại địa phương. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với bản sắc văn hóa từng khu vực, từng vùng trên địa bàn tỉnh.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đáp ứng được các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, môi trường, an toàn, tiện nghi, đủ khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu, tiết kiệm các nguồn lực (đặc biệt là tài nguyên đất đai).

- Thực hiện chính sách xã hội hóa về nhà ở thông qua cơ chế hỗ trợ của Nhà nước để người dân tạo lập chỗ ở; đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước, chủ đầu tư và người dân trong phát triển nhà ở.

2. Định hướng phát triển nhà ở

- Tại vùng trung tâm thành phố Yên Bái và các huyện Trấn Yên, Văn Yên: Phát triển nhà ở theo hướng hình thành các khu dân cư tập trung tại các tuyến đường kết nối với đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai, các tuyến Quốc lộ 32C, 37 và đường tỉnh 163. Riêng tại thành phố Yên Bái, ưu tiên phát triển nhà ở theo các dự án được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tạo điểm nhấn trong không gian đô thị.

- Tại vùng phía Đông (huyện Yên Bình và Lục Yên): Phát triển nhà ở theo hướng hình thành các khu dân cư tập trung trên các tuyến đường kết nối với Quốc lộ 70, đường tỉnh 170; ưu tiên các vị trí gần với địa điểm phát triển du lịch sinh thái. Các khu vực khác, phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng sẵn có, cảnh quan môi trường và phong tục tập quán.

- Tại vùng phía Tây (thị xã Nghĩa Lộ và các huyện Văn Chấn, Mù Cang Chải, Trạm Tấu): Phát triển nhà ở theo hướng hình thành các khu dân cư tập trung tại các vị trí thuận lợi để kết nối với tuyến Quốc lộ 32, 37 và các tuyến giao thông hiện có. Kết hợp hài hòa phát triển nhà ở riêng lẻ với hình thành các điểm dân cư quy mô vừa và nhỏ. Một số khu vực xem xét phát triển nhà ở theo hướng bảo tồn văn hóa, kiến trúc nhà ở truyền thống của đồng bào các dân tộc.

3. Mục tiêu

a) Giai đoạn 2018-2020

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 21,4 m²/người (trong đó: tại khu vực đô thị là 28 m²/người; tại khu vực nông thôn là 19,5 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm 1.625.621 m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 5.000 m² sàn.

- Nhà ở xã hội: 162.598 m² sàn, trong đó:

+ Nhà ở công nhân: 5.000 m² sàn.

+ Nhà ở theo chương trình mục tiêu: 152.080 m² sàn, trong đó: Nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ: 32.880 m² sàn; Nhà ở cho người có công theo chương trình khác: 12.200 m² sàn; Nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ: 111.480 m² sàn.

+ Nhà ở cho học sinh các trường nội trú, bán trú: 5.518 m² sàn.

- Nhà ở công vụ cho giáo viên: 2.744 m² sàn.

- Nhà ở của hộ gia đình: 1.455.279 m² sàn.

Đến năm 2020: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 47%, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 38%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố 10%, tỷ lệ nhà ở đơn sơ 5%.

b) Giai đoạn 2021-2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 24,6 m²/người (trong đó: tại khu vực đô thị là 30,3 m²/người; tại khu vực nông thôn là 22,2 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm 4.774.750 m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 120.000 m² sàn.

- Nhà ở xã hội: 70.992 m² sàn.

+ Nhà ở cho công nhân, người lao động các khu công nghiệp: 7.500 m² sàn.

+ Nhà ở cho học sinh các trường dân tộc nội trú, bán trú: 3.492 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp: 14.000 m² sàn.

+ Nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo theo chương trình mục tiêu: 46.000 m² sàn.

- Nhà ở công vụ: 3.220 m² sàn (bao gồm 2.500 m² sàn nhà ở công vụ cho giáo viên và 720 m² sàn nhà ở công vụ cho cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác).

- Nhà ở của hộ gia đình: 4.580.538 m² sàn.

- Đến năm 2025: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 55%, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 37%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố 6%, tỷ lệ nhà ở đơn sơ 2%.

c) Giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh năm 2030 đạt 28,3 m²/người (trong đó: tại khu vực đô thị là 33,1 m²/người; tại khu vực nông thôn là 25,7 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người.

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm 5.919.239 m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 172.500 m² sàn.

- Nhà ở xã hội: 131.070 m² sàn.

+ Nhà ở cho công nhân, người lao động các khu công nghiệp: 7.500 m² sàn.

+ Nhà ở cho học sinh các trường dân tộc nội trú, bán trú: 4.570 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp: 35.000 m² sàn.

+ Nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo theo chương trình mục tiêu: 84.000 m² sàn.

- Nhà ở công vụ: 2.300 m² sàn (bao gồm 1.250 m² sàn nhà ở công vụ cho giáo viên và 1.050 m² sàn nhà ở công vụ cho cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác).

+ Nhà ở của hộ gia đình: 5.613.369 m² sàn.

Đến năm 2030: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 60%, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 35%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố 4%, tỷ lệ nhà ở đơn sơ 1%.

4. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn

a) Giai đoạn 2018-2020:

Tổng nguồn vốn dự kiến là 6.447 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách Trung ương (hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ): 41,5 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách tỉnh (xây dựng nhà ở cho học sinh các trường dân tộc nội trú, bán trú và nhà ở công vụ giáo viên): 27,5 tỷ đồng.

- Nguồn vốn vay, vốn hỗ trợ ngoài ngân sách (hỗ trợ cho các hộ gia đình người có công với cách mạng chưa được hỗ trợ theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; cho hộ nghèo, hộ cận nghèo vay

từ nguồn vốn vay của Ngân hàng Chính sách xã hội theo Đề án thực hiện Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ): 93,4 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xã hội hóa của các tổ chức, doanh nghiệp, người dân: 6.284,6 tỷ đồng.

b) Giai đoạn 2021-2025

Tổng nguồn vốn dự kiến là 19.738 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách tỉnh (hỗ trợ cho 1.150 hộ nghèo có nhà ở thuộc diện đơn sơ; xây dựng nhà ở công vụ cho cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác): 14,3 tỷ đồng.

- Nguồn vốn vay, vốn hỗ trợ ngoài ngân sách (huy động ủng hộ của các tổ chức, cá nhân cho hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhà ở thuộc diện đơn sơ): 27,3 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xã hội hóa của các tổ chức, doanh nghiệp, người dân: 19.696,4 tỷ đồng.

c) Giai đoạn 2026-2030

Tổng nguồn vốn dự kiến là 24.610 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách tỉnh (hỗ trợ cho hộ nghèo có nhà ở thuộc diện đơn sơ; xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên, cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác): 11,8 tỷ đồng.

- Nguồn vốn vay, vốn hỗ trợ ngoài ngân sách (huy động ủng hộ của các tổ chức, cá nhân cho hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhà ở thuộc diện đơn sơ): 50 tỷ đồng.

- Nguồn vốn xã hội hóa của các tổ chức, doanh nghiệp, người dân: 24.548,2 tỷ đồng.

5. Nhu cầu về đất để phát triển nhà ở

a) Giai đoạn 2018-2020

Tổng quỹ đất phát triển nhà ở khoảng 243,4 ha, trong đó:

- Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại: 239,7 ha (trong đó: Dự án có sản phẩm nhà ở 5,3 ha; Dự án chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng 40 ha; Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở 194,4 ha).

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo dự án: 3,1 ha.

- Quỹ đất phát triển nhà ở cho học sinh dân tộc nội trú, bán trú: 0,3 ha.

- Quỹ đất phát triển nhà ở công vụ cho giáo viên: 0,3 ha.

b) Giai đoạn 2021-2025

Tổng quỹ đất phát triển nhà ở khoảng 751,4 ha, trong đó:

- Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại: 745,6 ha (trong đó: Dự án có sản phẩm nhà ở 30 ha; Dự án chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng 90 ha; Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở 625,6 ha).
- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo dự án: 5,4 ha.
- Quỹ đất phát triển nhà ở cho học sinh dân tộc, bán trú: 0,2 ha.
- Quỹ đất phát triển nhà ở công vụ cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác: 0,3 ha.

c) Giai đoạn 2026-2030

Tổng quỹ đất phát triển nhà ở khoảng 826,8 ha, trong đó:

- Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại: 812,5 ha (trong đó: Dự án có sản phẩm nhà ở 43,8 ha; Dự án chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng 118,7 ha; Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở 650 ha).
- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo dự án: 13,8 ha.
- Quỹ đất phát triển nhà ở cho học sinh các trường dân tộc nội trú, bán trú: 0,2 ha.
- Quỹ đất phát triển nhà ở công vụ cho cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác 0,3 ha.

6. Giải pháp thực hiện

a) Về cơ chế chính sách

- Thực hiện triệt để nguyên tắc chấp thuận đầu tư phát triển dự án nhà ở khi hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có thể đảm bảo đáp ứng. Tiếp tục thực hiện có hiệu quả chính sách đầu tư dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội gắn kết dự án nhà ở với hình thức hợp tác công tư (PPP).

- Ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong lĩnh vực nhà ở sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

b) Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn ngân sách tỉnh, vốn vay, vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở (trong đó, vốn ngân sách nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các đối tượng: người có công, người nghèo, các đối tượng chính sách, học sinh và giáo viên các trường dân tộc nội trú, bán trú; cán bộ chủ chốt thuộc diện điều động, luân chuyển công tác).

- Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước.

- Huy động vốn từ các tổ chức tài chính - tín dụng cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở; hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội được vay vốn với lãi suất ưu đãi.

- Xây dựng phương án hỗ trợ lãi suất vay vốn để xây mới, cải tạo và sửa chữa nhà ở cho những đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội tại các khu vực chưa thể thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

c) Bố trí quỹ đất cho phát triển nhà ở

- Bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp với quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

- Bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở tại các khu vực đô thị đảm bảo chương trình đề ra, trong đó đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở xã hội.

- Xác định rõ vị trí quỹ đất để thanh toán cho các dự án nhà ở xã hội đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) làm căn cứ để mời gọi đầu tư.

d) Giải pháp phát triển nhà ở cho đồng bào các dân tộc thiểu số

- Tiến hành rà soát hiện trạng sử dụng đất ở của đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh. Quy hoạch quỹ đất tái định cư gắn với quỹ đất canh tác sản xuất.

- Kêu gọi các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân hỗ trợ đồng bào các dân tộc thiểu số chỉnh trang, cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở.

- Quy hoạch một số điểm dân cư theo hướng bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống gắn với du lịch văn hóa.

đ) Phát triển nhà ở ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu

- Xây dựng và công bố một số thiết kế mẫu nhà ở ứng phó với biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai phù hợp với phong tục tập quán của đồng bào các dân tộc trên địa bàn tỉnh.

- Lập kế hoạch di dời nhà ở ven sông, suối có nguy cơ sạt lở, lũ ống, lũ quét cao và công bố công khai. Đồng thời, tuyên truyền người dân thực hiện di dời, tránh các tác động xấu do mưa lũ và các nguy cơ khác do tình trạng biến đổi khí hậu.

- Xây dựng quy hoạch và chủ động bố trí quỹ đất dự phòng để thực hiện di dời người dân tại những vùng nguy hiểm khi xảy ra thiên tai. Công bố công khai

để người dân biết và phối hợp thực hiện di dời để đảm bảo an toàn về tính mạng và tài sản.

e) Phát triển nhà ở xã hội

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân:

Hoàn thiện các cơ chế chính sách của tỉnh phù hợp với quy định của pháp luật, nhằm khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động.

Cho phép các doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động. Khuyến khích các hộ gia đình gần khu công nghiệp xây dựng nhà trọ cho thuê nhằm giảm bớt áp lực cho doanh nghiệp và địa phương trong việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân.

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bố trí cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội tại khu vực các đô thị:

Xây dựng cơ chế, quy định cụ thể trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại khu đô thị trong việc bố trí quỹ đất 20% để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với quy định của Luật nhà ở.

Tỉnh hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng, giải phóng mặt bằng hoặc cho phép sử dụng một phần diện tích sàn nhà ở để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

- Đầu tư xây dựng ký túc xá cho học sinh các trường dân tộc nội trú, bán trú; bố trí quỹ đất xây dựng ký túc xá đồng bộ với nhà lớp học, nhà sinh hoạt bán trú. Ưu tiên đầu tư xây dựng các khu ký túc xá cho học sinh.

g) Giải pháp về kiến trúc, quy hoạch:

- Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính.

- Đối với nhà ở khu vực nông thôn: kết hợp giữa quy hoạch phát triển nhà ở theo khu dân cư tập trung tại những khu vực có điều kiện thuận lợi với phát triển nhà ở riêng lẻ; kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở.

- rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà tại từng khu vực.

- Tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và cấp phép xây dựng về nhà ở.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Yên Bái khoá XVIII, kỳ họp thứ 13 thông qua ngày 21 tháng 6 năm 2019./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- TT. HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH, HĐND & UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS. *Chuy*

CHỦ TỊCH



Phạm Thị Thanh Trà