

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH PHÚ YÊN
GIAI ĐOẠN 2021 – 2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030**



PHÚ YÊN, THÁNG 12 NĂM 2021

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

Số: 1892/QĐ-UBND

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

Phú Yên, ngày 17 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025 và đến năm 2030**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐCP ngày 26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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 30/11/2011 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 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 59/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của HĐND tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025 và đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 88/TTr-SXD, Công văn số 2312/SXD-QLN ngày 23/12/2021, kèm theo Hồ sơ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021 – 2025 và đến năm 2030).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030, với những nội dung như sau:

1. Tên Chương trình: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030.

2. Nguyên tắc phát triển nhà ở:

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

- Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Mục tiêu phát triển nhà ở:

3.1. Mục tiêu chung:

- Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các Khu, cụm công nghiệp làm cơ sở để lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030; xác định quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

3.2. Mục tiêu cụ thể:

a) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025 đạt khoảng 28,14 m² sàn/người (đô thị 31,81 m² sàn/người; nông thôn 23,65 m² sàn/người).

- Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của Quốc gia).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng 10.339.676 m² sàn, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 4.637.602 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội: 991.490 m² sàn.

+ Nhà ở để phục vụ tái định cư: 105.013 m² sàn.

+ Nhà ở của hộ gia đình cá nhân: 4.605.570 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Nâng cao tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99,0% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn là khoảng 98,0%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1,82% xuống còn 1,0% (khu vực đô thị phần đầu xóa hết nhà đơn sơ).

- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở: Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở khoảng 796,08 ha.

- Tổng kinh phí để phát triển nhà ở khoảng 77.310 tỷ đồng. Trong đó: Xây dựng nhà ở khoảng 61.005 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 9.151 tỷ

đồng, xây dựng hạ tầng xã hội khoảng 4.105 tỷ đồng, giải phóng mặt bằng (viết tắt là GPMB) khoảng 3.050 tỷ đồng.

- Vốn ngân sách Nhà nước dự kiến để phát triển nhà ở khoảng 8.613 tỷ đồng (trong đó: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 5.563 tỷ đồng, GPMB khoảng 3.050 tỷ đồng). Còn lại là vốn xã hội hóa, vốn khác, vốn của doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

b) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030:

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030 đạt khoảng 31,77 m² sàn/người (đô thị 35,92 m² sàn/người; nông thôn 25,55 m² sàn/người).

- Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026-2030 đạt khoảng 8.960.785 m² sàn, trong đó:

- + Nhà ở thương mại: 3.583.457 m² sàn.
- + Nhà ở xã hội: 755.194 m² sàn.
- + Nhà ở để phục vụ tái định cư: 125.813 m² sàn.
- + Nhà ở của hộ gia đình cá nhân: 4.496.321 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99,6% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn khoảng 99,2%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1,0% xuống còn 0,4%.

- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở: Diện tích đất ở cho nhu cầu phát triển nhà ở, khoảng 699,21 ha.

- Tổng kinh phí để phát triển nhà ở khoảng 73.275 tỷ đồng. Trong đó: Xây dựng nhà ở khoảng 58.155 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 8.723 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng xã hội khoảng 3.489 tỷ đồng, GPMB khoảng 2.907 tỷ đồng.

- Vốn ngân sách Nhà nước dự kiến để phát triển nhà ở khoảng 8.660 tỷ đồng (trong đó: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 5.753 tỷ đồng, GPMB khoảng 2.907 tỷ đồng). Còn lại là vốn xã hội hóa, vốn khác, vốn của doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

4. Các giải pháp thực hiện Chương trình:

4.1. Hoàn thiện cơ chế, chính sách: Rà soát, bổ sung hoàn thiện cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển nhà ở phù hợp với quy định và thực tiễn tại địa phương trên địa bàn tỉnh: Chính sách ưu đãi để thu hút các nhà đầu tư phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhất là dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; chính sách xã hội hóa, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia trong đầu tư phát triển nhà ở;

chính sách phát triển nhà ở thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

4.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa: Đẩy mạnh xã hội hóa xây dựng nhà ở, thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị; có chính sách hỗ trợ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; thực hiện giao đất khi có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để người dân tự xây dựng nhà ở.

4.3. Giải pháp về Quy hoạch - Kiến trúc: Khuyến khích xã hội hóa nguồn vốn lập quy hoạch; tăng cường công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và quy chế quản lý đô thị; đẩy mạnh việc phù kín quy hoạch đi đôi với phân cấp và nâng cao chất lượng đồ án; đảm bảo khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, đồng thời phát huy được bản sắc văn hóa, không gian kiến trúc, cảnh quan của đô thị và nông thôn của từng khu vực, địa phương trên địa bàn tỉnh.

4.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản về nhà ở: Rà soát quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để từng bước hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định; thường xuyên cập nhật và công bố công khai thông tin về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động công khai, minh bạch; phát triển thị trường nhà ở đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng, đa dạng các loại hình bất động sản về nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường, đảm bảo cân đối cung - cầu, chú trọng phân khúc nhà ở cho các đối tượng xã hội, công chức, viên chức, người lao động có thu nhập thấp và chưa có nhà ở theo quy định pháp luật.

4.5. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính: Nâng cao nhận thức cải cách và kiểm soát thủ tục hành chính là khâu quan trọng; thường xuyên thực hiện rà soát, ứng dụng công nghệ thông tin, nâng cấp độ và đề xuất loại bỏ những thủ tục không còn phù hợp nhằm đảm bảo công khai, minh bạch, đơn giản hóa thủ tục liên quan quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở từ khâu quy hoạch, đầu tư, đấu thầu, đấu giá, đất đai, xây dựng,... đến kinh doanh bất động sản, tạo mọi điều kiện cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận, nắm bắt thông tin và thực hiện.

5. Nội dung khác: Theo hồ sơ chi tiết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 đã được Sở Xây dựng tham mưu, trình UBND tỉnh (tại Tờ trình số 88/TTr-SXD, Công văn số 2312/SXD-QLN ngày 23/12/2021).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Triển khai Chương trình phát triển nhà ở này và thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo về nhà ở và nhu cầu sử

dụng đất để phát triển nhà ở, bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở của địa phương, đảm bảo đủ số lượng cán bộ và có chất lượng chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn; nghiên cứu, phối hợp với các sở, ban ngành trong công tác tổ chức lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề truyền thống và quy chế quản lý kiến trúc đô thị và kết cấu hạ tầng tại địa phương.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết và thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân xây nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức triển khai thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt.

- Tổng hợp kết quả thực hiện và báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) theo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định.

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành:

a) Sở Xây dựng:

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh; tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm (2021-2025) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Phối hợp, hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung xây dựng, đồng thời đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và các huyện, thị xã thành phố đảm bảo các điều kiện và năng lực chuyên môn để trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội hàng năm lập và tổ chức thực hiện kế hoạch hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo, người có công với cách mạng theo quy định.

- Phối hợp tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà

ở, kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng các quy định về quản lý các dự án nhà ở; 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.

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra kịp thời xử lý các dự án phát triển nhà ở xây dựng không phép, sai phép; các chủ đầu tư thực hiện huy động vốn không đúng quy định pháp luật.

- Tham mưu UBND tỉnh các giải pháp để phát triển thị trường bất động sản, nhà ở bền vững, minh bạch; thúc đẩy quá trình đô thị hóa tỉnh nhà.

b) Sở Tài chính:

- Căn cứ vào khả năng ngân sách hàng năm để tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định của Luật Ngân sách.

- Nghiên cứu, tham mưu đề xuất thành lập Quỹ phát triển nhà ở khi có hướng dẫn của cấp có thẩm quyền và có đủ điều kiện.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở 05 năm vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định.

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

- Thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở để góp phần phát triển nhà ở phù hợp theo định hướng.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2025; cập nhật, bổ sung nhu cầu sử dụng đất vào quy hoạch để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân,... theo nhu cầu thực tế từng năm; chủ trì rà soát quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện nhằm đáp ứng quỹ đất phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm của địa phương.

- Giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai để thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành mới hoặc điều chỉnh, bổ sung chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

- Tham mưu UBND tỉnh giải quyết những bất cập về chính sách đất đai trong quá trình triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh.

đ) Sở Lao động Thương binh và Xã hội: Chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các Hội đoàn thể và Ngân hàng Chính sách xã hội hàng năm xây dựng kế hoạch triển khai công tác hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt.

e) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao động Thương binh và Xã hội trong việc bố trí nguồn vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ người có công với cách mạng, hộ nghèo trên địa bàn tỉnh.

- Bố trí nguồn vốn hỗ trợ cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở được vay để mua nhà hoặc xây dựng nhà ở theo quy định.

g) Ban Quản lý Khu kinh tế: 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, Khu kinh tế, nhu cầu phát triển đô thị thuộc phạm vi quản lý để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở.

h) Các sở, ngành có liên quan khác: Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ, phạm vi lĩnh vực quản lý Nhà nước và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030, chỉ đạo triển khai thực hiện, đảm bảo phù hợp với quy hoạch và hoàn thành mục tiêu chương trình đề ra.

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong Khu công nghiệp:

- Có trách nhiệm đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động của doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành có liên quan tổng hợp nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động, đề xuất các giải pháp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê, mua, thuê mua theo quy định.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở:

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm đầu tư xây dựng các dự án và thực hiện việc bán cho thuê, thuê mua và xét duyệt đối tượng và điều kiện mua nhà (đối với nhà ở xã hội) theo đúng quy định pháp luật. Thực hiện công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm báo cáo với các cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương trong công tác tổng hợp báo cáo về số liệu nhà ở của mình đầu tư cũng như tăng cường

thực hiện công tác phòng chống rửa tiền trong đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *we*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, Phg, V_{A8.52.03}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *hlo*

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Acuht
Lê Tấn Hồ

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

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH PHÚ YÊN
GIẢI ĐOẠN 2021 – 2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030

Ban hành kèm theo quyết định số 1892/QĐ-UBND
ngày 27/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH PHÚ YÊN

GIÁM ĐỐC

Trần Xuân Túc

ĐƠN VỊ LẬP
TRUNG TÂM QUY HOẠCH
VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG
GIÁM ĐỐC


Nguyễn Đình Nghĩa



MỤC LỤC

Trang

CHƯƠNG I	1
PHẦN MỞ ĐẦU	1
I. Sự cần thiết phải lập Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030.	1
II. Quan điểm và mục tiêu	1
1. Quan điểm lập Chương trình phát triển nhà ở:	1
2. Mục tiêu:	2
III. Cơ sở pháp lý	2
1. Căn cứ pháp lý:	2
2. Tài liệu nghiên cứu:	3
IV. Giải thích từ ngữ	4
CHƯƠNG II	6
THỰC TRẠNG NHÀ Ở	6
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN ĐẾN NĂM 2020	6
I. Thực trạng về diện tích nhà ở	6
II. Thực trạng về chất lượng nhà ở	8
III. Thực trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật	8
1. Về giao thông:	8
2. Về hệ thống lưới điện:	8
3. Về cấp nước:	9
4. Về thoát nước:	9
5. Về bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin:	9
IV. Thực trạng về hạ tầng xã hội	9
1. Về giáo dục và đào tạo:	9
2. Về văn hoá, thể dục, thể thao:	10
3. Công tác giảm nghèo, an sinh xã hội:	10
4. Về y tế và công tác chăm sóc sức khỏe nhân dân:	10
V. Thực trạng về công tác quy hoạch	11
VI. Thực trạng về sử dụng đất	12
VII. Kết quả triển khai nhà ở thương mại	12
1. Kết quả triển khai nhà ở thương mại:	12
2. Kết quả triển khai nhà ở các dự án phân lô bán nền:	13
VIII. Kết quả triển khai nhà ở các đối tượng xã hội	14
1. Kết quả triển khai nhà ở thu nhập thấp tại đô thị:	14
2. Kết quả triển khai nhà ở cho công nhân:	14
3. Kết quả triển khai nhà ở cho sinh viên:	15
4. Kết quả triển khai nhà ở cho các hộ gia đình có công với cách mạng:	15
5. Kết quả triển khai nhà ở vùng thường xuyên có thiên tai:	15
6. Kết quả triển khai nhà ở cho hộ nghèo:	15
7. Kết quả triển khai nhà ở công vụ cho cán bộ, giáo viên:	16
8. Kết quả triển khai nhà ở tái định cư:	16

9. Kết quả triển khai nhà ở đô thị, nông thôn (nhà ở riêng lẻ):.....	16
CHƯƠNG III	18
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN GD 2013 - 2020	18
I. Tình hình thực hiện:.....	18
1. Về diện tích đất để phát triển nhà ở:.....	18
2. Về diện tích sàn nhà ở đô thị và nông thôn:.....	19
3. Về diện tích sàn nhà ở đối với từng loại hình nhà ở:	19
II. Đánh giá kết quả triển khai thực hiện.....	21
1. Những kết quả đạt được:	21
2. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và hạn chế:	22
3. Nguyên nhân:.....	24
CHƯƠNG IV	27
NHU CẦU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN	27
GIẢI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030.....	27
I. Định hướng về phát triển kinh tế-xã hội	27
II. Dự báo dân số và nhu cầu nhà ở, đất ở trên địa bàn.....	28
1. Dân số:.....	28
2. Nhu cầu nhà ở, đất ở và nguồn vốn dự kiến:.....	30
III. Dự báo nhu cầu nhà ở, đất ở của các đơn vị hành chính.....	38
1. Thành phố Tuy Hòa:.....	38
2. Thị xã Sông Cầu:.....	40
3. Thị xã Đông Hòa:	42
4. Huyện Tuy An:	44
5. Huyện Đồng Xuân:.....	46
6. Huyện Phú Hòa.....	48
7. Huyện Tây Hòa:.....	50
8. Huyện Sơn Hòa:	52
9. Huyện Sông Hinh:	54
CHƯƠNG V	57
PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN.....	57
GIẢI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030.....	57
I. Quan điểm	57
II. Các nguyên tắc	57
III. Mục tiêu về nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 và đến năm 2030	58
1. Mục tiêu tổng quát:.....	58
2. Mục tiêu cụ thể:	58
IV. Phương hướng phát triển nhà ở.....	59
1. Phát triển nhà ở theo khu vực:.....	59
2. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở:.....	60
CHƯƠNG VI	61
CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN CẦN THIẾT ĐỂ THỰC HIỆN.....	61
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....	61

I. Giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách.....	61
II. Giải pháp về nhà ở.....	61
III. Giải pháp về quy hoạch.....	62
IV. Giải pháp về đất ở.....	63
V. Giải pháp về kiến trúc.....	64
VI. Giải pháp về hạ tầng.....	64
VII. Giải pháp về nguồn vốn và thu hút đầu tư.....	64
VIII. Giải pháp về phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.....	65
IX. Giải pháp về nhà ở cho các đối tượng.....	66
X. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.....	68
CHƯƠNG VII.....	69
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	69
I. Phân công trách nhiệm.....	69
1. Trách nhiệm của UBND các cấp:.....	69
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành:.....	69
3. Trách nhiệm của doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp:.....	72
4. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở:.....	72
II. Sơ kết, tổng kết và điều hành chương trình.....	72
III. Kết luận và kiến nghị.....	72
1. Kết luận:.....	72
2. Các kiến nghị:.....	73
PHỤ LỤC 1:.....	74
PHỤ LỤC 2:.....	78
PHỤ LỤC 3:.....	79
PHỤ LỤC 4:.....	80

CHƯƠNG I PHẦN MỞ ĐẦU

I. Sự cần thiết phải lập Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030.

Trong những năm qua, được sự quan tâm của chính quyền các cấp, công tác phát triển nhà ở đã đạt được những kết quả nhất định, nhiều dự án nhà ở, dự án khu dân cư mới đã được xây dựng theo quy hoạch với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng môi trường sống cho người dân và góp phần tạo cảnh quan kiến trúc đô thị cũng như khu vực nông thôn.

Triển khai thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Trước đây, UBND tỉnh đã báo cáo đề HĐND tỉnh thông qua và ban hành Nghị quyết số 98/2013/NQ-HĐND ngày 12/12/2013 V/v phê duyệt Đề án Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh (tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013).

Đến nay, Chương trình phát triển Nhà ở đến năm 2020 đã hết giai đoạn thực hiện. Theo quy định khoản 1 Điều 15 Luật nhà ở 2014, (trích) : “ 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.”

Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt, sẽ là cơ sở để UBND tỉnh lập Kế hoạch Phát triển nhà ở giai đoạn 5 năm(2021-2025) và hằng năm của địa phương theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở 2014. Theo đó, các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở sẽ được xem xét thẩm định, phê duyệt ban hành quyết định chủ trương đầu tư khi phù hợp với Kế hoạch, Chương trình. Do vậy, việc tổ chức lập, thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh và phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 là rất cần thiết.

II. Quan điểm và mục tiêu

1. Quan điểm lập Chương trình phát triển nhà ở:

- Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển đô thị của Tỉnh và phù hợp với Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Phú Yên đến năm 2025.

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển Tỉnh theo hướng văn minh, hiện đại.

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn Tỉnh, góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

2. Mục tiêu:

- Xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đáp ứng kế hoạch phát triển đô thị và thu hút đầu tư, góp phần vào việc tăng trưởng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Phú Yên.

- Đề xuất cơ chế, chính sách về quản lý và phát triển nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở mang tính ổn định, lâu dài phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

- Đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế chính sách theo quy định hiện hành.

III. Cơ sở pháp lý

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014

- Luật Đầu tư năm 2020 (có sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở năm 2014)

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ

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

- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ

- 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 2030.

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

- Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội.

- Nghị quyết số 98/2013/NQ-HĐND ngày 12/12/2013 của Hội đồng nhân dân Tỉnh về Đề án Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

- Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt Đề án Chương trình phát triển Nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

- Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt Kế hoạch phát triển Nhà ở 05 năm (2016-2020) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

- Văn bản số 4095/UBND- ĐTXD ngày 05/8/2020 về việc cho phép điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND Tỉnh về Phê duyệt đề cương nhiệm vụ và dự toán kinh phí điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn đến năm 2030.

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan trong quá trình xây dựng Chương trình.

2. Tài liệu nghiên cứu:

- Số liệu Báo cáo từ các huyện, thị xã, thành phố theo Công văn số 2398/SXD-QLN ngày 24/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên “V/v thống kê, cung cấp số

liệu phục vụ lập điều chỉnh Chương trình PTNO tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030”.

- Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở tỉnh Phú Yên năm 2019.
- Niên giám thống kê tỉnh Phú Yên năm 2017, 2018, 2019, 2000.

IV. Giải thích từ ngữ

Trong Đề án này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
- *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.
- *Nhà chung cư* là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.
- *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.
- *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.
- *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.
- *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.
- *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.
- *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.
- *Cải tạo nhà ở* là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

- *Nhà kiên cố⁽¹⁾* là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- *Nhà bán kiên cố* là nhà có 2 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- *Nhà thiếu kiên cố* là nhà có 1 trong 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- *Nhà đơn sơ* là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

¹ Theo Tổng Cục thống kê phân loại nhà ở để phục vụ Điều tra dân số và nhà ở 2019: Nhà ở là một công trình xây dựng bao gồm 03 bộ phận: sàn, mái, tường và được dùng để ở. Phân loại nhà ở được thực hiện dựa trên chất lượng vật liệu của ba bộ phận cấu tạo chính (kết cấu chính) của một ngôi nhà, gồm: cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/ bao che. *Cột được xếp loại bền chắc* nếu được làm bằng một trong ba loại vật liệu chính sau: bê tông cốt thép, gạch/đá, sắt/thép/gỗ bền chắc. *Mái được xếp loại bền chắc* nếu được làm bằng một trong các loại vật liệu chính sau: bê tông cốt thép, ngói. Trường hợp mái bằng tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ...) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép thì mái tôn trong trường hợp này được coi là vật liệu bền chắc. *Tường/bao che được xếp loại bền chắc* nếu được làm bằng một trong ba loại vật liệu chính sau: bê tông cốt thép, gạch/đá, gỗ/kim loại.

CHƯƠNG II THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN ĐẾN NĂM 2020

I. Thực trạng về diện tích nhà ở

Theo Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm (2016 – 2020) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên, tổng diện tích nhà ở trên địa bàn Tỉnh đến cuối năm 2015 là 15.784.090 m² sàn; trong đó, khu vực đô thị là 5.372.112 m², khu vực nông thôn là 10.411.979 m². Diện tích nhà ở bình quân đầu người là 18,22 m²/người (khu vực đô thị là 21,65 m²/người, khu vực nông thôn là 16,85 m²/người). So với thực trạng năm 2011 thì diện tích nhà ở bình quân tăng thêm 1,87 m²/người (diện tích nhà ở bình quân năm 2011 là 16,35 m²/người). Như vậy, mỗi năm tăng khoảng 0,5 m²/người.

Bảng 2.1: Thực trạng về diện tích nhà ở tỉnh Phú Yên năm 2015

STT	Khu vực	Hiện trạng năm 2011		Hiện trạng năm 2015			Tăng (+), Giảm (-) (m ² /ng)
		Tổng diện tích sàn (m ²)	Diện tích BQ (m ² /ng)	Dân số (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Diện tích BQ (m ² /ng)	
1	TP Tuy Hòa	3.005.575	19,43	153.578	3.506.890	22,83	+3,40
1.1	Đô thị	2.502.572	20,07	121.828	2.959.060	24,29	+4,22
1.2	Nông thôn	503.003	16,75	31.750	547.830	17,25	+0,50
2	TX Sông Cầu	1.629.946	16,43	98.613	1.913.405	19,40	+2,97
2.1	Đô thị	566.404	18,66	30.671	665.021	21,68	+3,02
2.2	Nông thôn	1.063.542	15,44	67.942	1.248.384	18,37	+2,93
3	Huyện Tuy An	1.941.237	15,85	122.040	2.062.083	16,90	+1,05
3.1	Đô thị	157.959	18,55	8.972	166.999	18,61	+0,06
3.2	Nông thôn	1.783.277	15,64	113.068	1.895.085	16,76	+1,12
4	Huyện Sơn Hòa	797.067	14,58	56.004	864.079	15,43	+0,85
4.1	Đô thị	185.559	18,78	10.020	189.565	18,92	+0,14
4.2	Nông thôn	611.508	13,65	45.984	674.514	14,67	+1,02
5	Huyện Sông Hinh	643.255	14,03	47.622	711.490	14,94	+0,91
5.1	Đô thị	183.069	17,21	11.095	188.848	17,02	-0,19
5.2	Nông thôn	460.186	13,07	36.527	522.642	14,31	+1,24
6	Huyện Đồng Xuân	841.151	14,35	56.958	860.768	15,11	+0,76
6.1	Đô thị	164.207	17,57	9.091	167.780	18,46	+0,89
6.2	Nông thôn	676.944	13,74	47.867	692.988	14,48	+0,74
7	Huyện Đông Hòa	1.934.462	16,76	114.445	2.110.827	18,44	+1,68
7.1	Đô thị	-	-	34.867	627.914	18,01	+18,01
7.2	Nông thôn	1.934.462	16,76	79.578	1.482.913	18,63	+1,87
8	Huyện Tây Hoà	1.873.020	16,05	114.182	2.046.840	17,93	+1,88
8.1	Đô thị	-	-	12.608	236.352	18,75	+18,75
8.2	Nông thôn	1.873.020	16,05	101.574	1.810.488	17,82	+1,77
9	Huyện Phú Hòa	1.586.791	15,23	102.734	1.707.709	16,62	+1,39
9.1	Đô thị	164.147	17,87	9.028	170.573	18,89	+1,02
9.2	Nông thôn	1.422.643	14,98	93.706	1.537.136	16,40	+1,42
	Toàn tỉnh	14.252.503	16,35	866.176	15.784.090	18,22	+1,87
	Đô thị	3.923.918	19,37	248.180	5.372.112	21,65	+2,28
	Nông thôn	10.328.585	15,43	617.996	10.411.979	16,85	+1,42

Các chính sách thu hút, đãi ngộ, hỗ trợ đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ y, bác sĩ tiếp tục được chú trọng triển khai. Đến cuối năm 2020, toàn Tỉnh ước có khoảng 08 bác sĩ và 26 giường bệnh/vận dân (tăng 03 bác sĩ và 5,3 giường bệnh/vận dân so với năm 2015). Xã hội hóa các hoạt động y tế được tăng cường; thực hiện xã hội hóa đầu tư Bệnh viện đa khoa Tỉnh (cơ sở 2) và Bệnh viện Y học cổ truyền (cơ sở 2); tạo điều kiện triển khai dự án Bệnh viện đa khoa Quốc tế quy mô 250 giường và nhiều phòng khám chuyên khoa, góp phần nâng năng lực khám chữa bệnh ngoại trú toàn Tỉnh lên hơn 800 bệnh nhân/ngày. Công tác dân số và phát triển đạt kết quả tích cực. Trẻ em được quan tâm bảo vệ, chăm sóc ngày càng tốt hơn. Vận động nhân dân tham gia bảo hiểm y tế đạt 91,9% dân số, vượt 7,9% chỉ tiêu Nghị quyết đề ra. Vệ sinh an toàn thực phẩm cơ bản được đảm bảo.

V. Thực trạng về công tác quy hoạch

Quy hoạch, phát triển không gian kinh tế, liên kết phát triển vùng được quan tâm thực hiện. Tiếp tục duy trì và tăng cường hợp tác phát triển với thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hà Nội và các tỉnh, thành phố trong cả nước; phối hợp tỉnh Bình Định phát triển khu vực Bắc Phú Yên và phối hợp xúc tiến lập quy hoạch chi tiết vùng Nam Phú Yên - Bắc Khánh Hòa theo kết luận Thủ tướng Chính phủ; từng bước hình thành hành lang kinh tế dọc QL25, QL29, QL19C, đường Đông Trường Sơn kết nối với các tỉnh Tây Nguyên...

Các vùng ven biển, đồng bằng, miền núi, đô thị được tập trung phát triển theo hướng phát huy tiềm năng, thế mạnh của từng vùng, trong đó vùng ven biển tiếp tục được xác định đóng vai trò động lực, tạo đột phá cho tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh. Tập trung huy động các nguồn lực đầu tư kết cấu hạ tầng vùng biển và ven biển, tạo điều kiện triển khai các dự án du lịch biển; đẩy mạnh phát triển khai thác và nuôi trồng thủy sản gắn với bảo vệ chủ quyền, an ninh trên biển, nhờ đó kinh tế - xã hội vùng biển và ven biển tiếp tục phát triển khá, đóng góp đáng kể vào tăng trưởng kinh tế - xã hội của Tỉnh. Hình thành một số vùng sản xuất (mía, sắn, dược liệu...), cơ sở chăn nuôi tập trung (bò, heo, gia cầm...) cung cấp sản phẩm cho thị trường, làm nguyên liệu cho công nghiệp chế biến và phục vụ xuất khẩu; phát triển các cơ sở công nghiệp chế biến quy mô vừa và nhỏ, các cơ sở tiểu thủ công nghiệp, làng nghề gắn với phát triển du lịch, dịch vụ, tạo việc làm tại chỗ cho lao động vùng nông thôn. Khuyến khích người dân trồng rừng sản xuất kết hợp bảo vệ rừng tự nhiên; xây dựng các vùng chuyên canh cây công nghiệp, cây ăn quả, chăn nuôi đại gia súc; phát triển kinh tế trang trại, xây dựng, mở rộng các mô hình sản xuất nông - lâm kết hợp; phát triển du lịch cảnh quan thiên nhiên gắn với văn hóa, lễ hội cộng đồng các dân tộc thiểu số vùng miền núi.

Mạng lưới đô thị được quan tâm quy hoạch, đầu tư nâng cấp, nâng tỷ lệ đô thị hóa toàn Tỉnh lên 38,5%, tăng 6,8% so với năm 2015. Tập trung huy động nhiều nguồn lực đầu tư phát triển thành phố Tuy Hòa từng bước trở thành đô thị xanh, sạch, đẹp, thân thiện và từng bước hiện đại, hướng đến trở thành đô thị loại I; hoàn thành việc nâng cấp thị xã Sông Cầu lên đô thị loại III trực thuộc tỉnh và huyện Đông Hòa lên thị xã.

VI. Thực trạng về sử dụng đất

Toàn Tỉnh có diện tích đất tự nhiên là 502.596ha, trong đó đất ở là 5.803,3 ha (chiếm 1,15% diện tích đất tự nhiên).

Bảng 2.4: Hiện trạng sử dụng đất tỉnh Phú Yên năm 2020

TT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
I	Đất phi nông nghiệp	56.583,00	11,26%
1	Đất ở đô thị	1.306,30	0,26%
2	Đất ở nông thôn	4.497,00	0,89%
3	Đất phi nông nghiệp khác	50.780,00	10,10%
II	Đất nông nghiệp	428.232,00	85,20%
III	Đất chưa sử dụng	17.781,00	3,54%
	Tổng quỹ đất	502.596,00	100,00%

(Nguồn: Số liệu tổng hợp từ Báo cáo của các huyện, thị xã và thành phố, chi tiết tại Phụ lục 2).

VII. Kết quả triển khai nhà ở thương mại

1. Kết quả triển khai nhà ở thương mại:

Tốc độ đô thị hóa tại các đô thị lớn tăng nhanh kéo theo nhu cầu nhà ở thương mại cũng tăng theo. Trên địa bàn Tỉnh, nhà ở thương mại tập trung chủ yếu tại thành phố Tuy Hòa, trong giai đoạn từ năm 2013 - 2020 đã đưa vào sử dụng 1.161 căn nhà ở thương mại tại 05 dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh (Dự án Khu dân cư Đô thị mới: 288 căn; Dự án Khu phố mới Hùng Vương I: 433 căn; Dự án Khu dân cư đô thị mới Hưng Phú: 320 căn; Dự án Khu Thương mại - Dịch vụ và Shophouse: 72 căn; Dự án Khu trung tâm thương mại Vincom Plaza Tuy Hòa, khu Shophouse: 48 căn) tương đương với khoảng 338.030 m² sàn.

Ngoài ra, trên địa bàn Tỉnh còn có một số dự án phát triển nhà ở thương mại đang triển khai thi công xây dựng như: Dự án Tòa nhà hỗn hợp The Light Phú Yên tại phường 4, thành phố Tuy Hòa, với quy mô gồm 02 tầng hầm và 20 tầng nổi, gồm 176 căn hộ chung cư, tổng diện tích sàn 16.890 m² đang xây dựng phần thô; Dự án Khu đô thị mới Bắc Lục Khẩu (khu A) tại thị xã Sông Cầu với quy mô 16,9ha, bao gồm 466 lô đất nền nhà phố, biệt thự, đến nay đã triển khai hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Dự án: Khu dân cư Phố chợ Hòa Vinh tại thị xã Đông Hòa, với quy mô 11,20 ha, bao gồm 387 căn nhà liền kề, đến nay đang triển khai xây dựng công trình phụ trợ và hạng mục Chợ trung tâm.

Bảng 2.5: Tổng hợp các dự án nhà ở thương mại đưa vào sử dụng giai đoạn 2013-2020

TT	Tên dự án	Địa điểm xây dựng	Số căn hộ (căn)	Diện tích sàn (m ²)
1	Khu phố mới Hùng Vương 1	Phường 9, Tp. Tuy Hòa	433	129.900
2	Khu dân cư đô thị mới Hưng Phú	Phường 5, Tp. Tuy Hòa	320	96.000
3	Khu dân cư phố mới	Phường 9, Tp. Tuy Hòa	288	86.400
4	Khu Thương mại – Dịch vụ và Shophouse	Đại lộ Hùng Vương, phường 7, Tp. Tuy Hòa	72	10.060
5	Khu trung tâm thương mại Vincom Plaza Tuy Hòa, Khu Shophouse	Đại lộ Hùng Vương, phường 7, Tp. Tuy Hòa	48	15.670
Cộng			1.161	338.030

2. Kết quả triển khai nhà ở các dự án phân lô bán nền:

Trong giai đoạn từ năm 2013 – 2020 toàn Tỉnh đã triển khai khoảng 177 dự án về đầu tư xây dựng nhà ở, với quy mô khoảng 264 ha (tương đương khoảng 12.511 lô đất nền).

Bảng 2.6: Bảng tổng hợp các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn từ năm 2013-2015

TT	Thành phố, Thị xã, Huyện	Số lượng dự án	Số lô	Quy mô diện tích (m ² đất)
1	Tp Tuy Hòa	7	218	17.370
2	Tx Sông Cầu	14	486	104.458
3	Huyện Tuy An	15	834	207.415
4	Huyện Sơn Hòa	2	191	41.029
5	Huyện Sông Hinh	-	-	-
6	Huyện Đồng Xuân	1	86	8.600
7	Tx Đông Hòa	8	598	257.903
8	Huyện Tây Hòa	9	269	48.766
9	Huyện Phú Hòa	2	47	8.026
	Toàn tỉnh	58	2.729	693.567

Bảng 2.7: Tổng hợp các dự án đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn từ năm 2016-2020

TT	Thành phố, Thị xã, huyện	Số lượng dự án	Số lô	Quy mô diện tích (m ² đất)
1	Tp Tuy Hòa	15	4.104	410.400,00
2	Tx Sông Cầu	31	618	64.775,43
3	Huyện Tuy An	10	345	31.619,10

TT	Thành phố, Thị xã, huyện	Số lượng dự án	Số lô	Quy mô diện tích (m ² đất)
4	Huyện Sơn Hòa	3	204	40.800,00
5	Huyện Sông Hinh	0	-	-
6	Huyện Đồng Xuân	6	345	47.984,29
7	Tx Đông Hòa	19	2.554	1.149.300,00
8	Huyện Tây Hòa	18	403	81.358,30
9	Huyện Phú Hòa	17	1.209	121.068,00
	Toàn tỉnh	119	9.782	1.947.305,12

(Nguồn: Số liệu tổng hợp từ Báo cáo của các huyện, thị xã và thành phố).

VIII. Kết quả triển khai nhà ở các đối tượng xã hội

Thực hiện các chương trình hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng xã hội, trong giai đoạn từ năm 2013 – 2020 đã hỗ trợ kinh phí để sửa chữa hoặc xây dựng mới cho khoảng **4.896⁽⁴⁾** hộ khó khăn về nhà ở; trong đó, có **5.479** hộ nghèo, **983** hộ tái định cư, **447** hộ nghèo vùng thiên tai, **2361** hộ có công với cách mạng và **60** nhà công vụ cho giáo viên. Cải thiện và giải quyết được khoảng **24.986** người khó khăn về nhà ở với diện tích sàn tối thiểu **10 m²/người**.

1. Kết quả triển khai nhà ở thu nhập thấp tại đô thị:

Để giải quyết nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở 2014, trong giai đoạn 2013-2020 UBND tỉnh Phú Yên đã chấp thuận chủ trương đầu tư và đang thực hiện 02 dự án, cụ thể:

- Dự án nhà ở xã hội Nam Hùng Vương, với quy mô khoảng 393 căn nhà liên kế tương đương với khoảng 55.448 m² sàn, do Công ty TNHH Bích Hợp làm chủ đầu tư. Đến nay, đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng khoảng 264 căn;

- Dự án Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa. Với quy mô khoảng 1.013 căn nhà ở, trong đó nhà ở xã hội chung cư cao tầng (12 tầng): 800 căn hộ, tương đương với 69.300m² sàn; Nhà ở thương mại liên kế thấp tầng 213 căn hộ, tương đương với 48.924m² sàn. Hiện đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

2. Kết quả triển khai nhà ở cho công nhân:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Phú Yên có 01 khu kinh tế (Khu Kinh tế Nam Phú Yên), 03 khu công nghiệp (Khu công nghiệp An Phú, Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu 1, Khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu 2) và các cụm công nghiệp nằm rải rác tại các huyện, thị xã ... Số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong các khu, cụm công nghiệp tương đối ít, số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp đa phần là người của địa phương, làm việc có xe đưa đón đến khu công nghiệp, một số lao động

⁽⁴⁾ Tổng hợp số liệu ở bảng 2.8 và bảng 2.9

ở xa thì thuê nhà trọ để ở, với lượng nhà trọ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên địa bàn tỉnh, cơ bản đáp ứng được nhu cầu thực tế lực lượng người lao động. Do đó, trong giai đoạn từ năm 2012 – 2020 không có dự án phát triển nhà ở cho công nhân.

3. Kết quả triển khai nhà ở cho sinh viên:

Ngày 21/7/2009, UBND tỉnh Phú Yên đã ban hành Quyết định số 1324/QĐ-UBND “V/v Phê duyệt DA.KTX trên địa bàn tỉnh Phú Yên”; Ngày 25/12/2010, UBND tỉnh Phú Yên đã ban hành Quyết định số 2151/QĐ-UBND “V/v Phê duyệt lại Dự án đầu tư xây dựng KTX giai đoạn I (2010-2012)” của 03 trường: Trường Đại học Phú Yên, Trường Cao đẳng Công nghiệp Tuy Hòa, Trường Cao đẳng Xây dựng số 3 (nay là trường Đại học Xây dựng miền Trung), tổng diện tích sàn 30.241 m² sàn phục vụ 13.656 chỗ ở cho sinh viên; Tuy nhiên, xác định các dự án này không khả thi nên Tỉnh đã dừng. Hiện nay, ký túc xá của các trường đại học, cao đẳng chỉ đáp ứng được khoảng 1.830 chỗ ở cho sinh viên có nhu cầu ở ký túc xá (*Đại học XD Miền Trung 49 phòng với 392 chỗ; Cao đẳng Công thương Miền Trung 68 phòng với 640 chỗ; Đại học Phú Yên khoảng 80 phòng với 800 chỗ*)

4. Kết quả triển khai nhà ở cho các hộ gia đình có công với cách mạng:

Để hỗ trợ nhà ở cho các hộ gia đình có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở. Căn cứ Quyết định trên, UBND tỉnh Phú Yên đã ban hành Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở. Tính đến thời điểm hết năm 2020, Đề án đã cơ bản hoàn thành với tổng số hộ đã hỗ trợ là 2.361 hộ, tương đương với tổng diện tích khoảng 120.000 m² sàn.

5. Kết quả triển khai nhà ở vùng thường xuyên có thiên tai:

Thực hiện các chính sách hỗ trợ hộ nghèo trong vùng thường xuyên có thiên tai, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đã ban hành các Đề án hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở trong vùng bão lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg. Qua đó, trong giai đoạn 2013-2020 đã giải quyết được 447 hộ xây dựng, sửa chữa nhà ở. Diện tích bình quân 26 m² sàn/người.

6. Kết quả triển khai nhà ở cho hộ nghèo:

Thực hiện chính sách hỗ trợ hộ nghèo theo Quyết định số 33/215/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đã ban hành các Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 29/12/2015 của UBND tỉnh Phú Yên, V/v Phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015; Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 về việc Điều chỉnh một số nội dung của Đề án Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015. Qua đó, trong giai đoạn 2013-2020 đã giải quyết được 5.479 hộ xây dựng, sửa chữa nhà ở. Diện tích bình quân khoảng 17,2 m² sàn/người.

7. Kết quả triển khai nhà ở công vụ cho cán bộ, giáo viên:

Hiện nay, trên địa bàn Tỉnh chưa quỹ nhà ở công vụ cho các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 (như cán bộ, công chức của các cơ quan Đảng, Nhà nước thuộc diện điều động, luân chuyển công tác). Tuy nhiên, đối với nhà ở công vụ cho cán bộ giáo viên mỗi số địa phương cũng đã bố trí, đầu tư xây dựng, chủ yếu phục vụ cho cán bộ, giáo viên miền núi, vùng sâu, vùng xa. Tính đến 2020, diện tích nhà ở công vụ giáo viên đạt 2.364 m² sàn, tương ứng với 60 căn.

8. Kết quả triển khai nhà ở tái định cư:

Hầu hết các dự án có thu hồi đất trên địa bàn Tỉnh không xây dựng nhà ở tái định cư mà chỉ bố trí đất tái định cư theo nhu cầu. Hiện nay, trên địa bàn Tỉnh đã bố trí cho khoảng 983 hộ tái định cư với diện tích khoảng 90.000m² sàn.

9. Kết quả triển khai nhà ở đô thị, nông thôn (nhà ở riêng lẻ):

Nhà ở riêng lẻ chủ yếu do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang khu dân cư và trong các khu đô thị, khu dân cư mới được hình thành; nhà ở xây dựng tại các dự án chủ yếu là nhà ở liền kề, một số lượng nhà biệt thự; đảm bảo theo quy hoạch, có kiến trúc hiện đại, đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ.

Bảng 2.8: Tổng hợp tình hình hỗ trợ về nhà ở các đối tượng xã hội từ 2013-2015 (Nguồn: theo Kế hoạch phát triển Nhà ở 05 năm (2016-2020) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên).

TT	Thành phố, Thị xã, Huyện	Hộ nghèo			Hộ tái định cư			Hộ nghèo vùng ngập lụt			Nhà CV cho giáo viên			Hộ có công với CM	
		Người	Số hộ	DT BQ (m ² sàn /người)	Người	Số hộ	DT BQ (m ² sàn /người)	Người	Số hộ	DT BQ (m ² sàn /người)	Người	Số hộ	DT BQ (m ² sàn /người)	Người	Số hộ
1	Tp Tuy Hòa	213	63	22	150	71	56	35	16	45	-	-	-	95	36
2	TX Sông Cầu	881	249	14	1.025	288	21	137	44	14	-	-	-	173	58
3	Huyện Tuy An	1.530	629	21	345	79	18	197	106	17	-	-	-	862	339
4	Huyện Sơn Hòa	1.149	339	12	97	28	8	2	1	28	-	-	-	84	29
5	Huyện Sông Hinh	658	170	14	280	96	17	42	11	13	9	2	18	90	26
6	Huyện Đồng Xuân	3.941	1.008	14	565	154	36	272	129	10	70	52	26	200	71
7	Huyện Đồng Hòa	263	122	18	27	11	16	152	59	15	-	-	-	286	167
8	Huyện Tây Hòa	474	152	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247	72
9	Huyện Phú Hòa	282	107	10	100	20	29	2	2	25	2	2	35	171	88
	Toàn Tỉnh	9.391	2.839	16	2.589	747	26	839	368	21	81	56	26	2.208	886

Bảng 2.9: Tổng hợp tình hình hỗ trợ về nhà ở các đối tượng xã hội từ 2016-2020 (Số liệu chi tiết tại Phụ lục 1).

TT	Xã, phường, thị trấn	Hộ nghèo			Hộ tái định cư			Hộ nghèo vùng ngập lụt			Nhà công vụ			Hộ có công với CM	
		Người	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Người	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Người	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Người	Số hộ	Diện tích sàn (m ²)	Người	Diện tích sàn (m ²)
1	TP. Tuy Hòa	622	174	10.033,40	9	3	260,00	-	-	-	-	-	-	561	231
2	TX. Sông Cầu	1.010	332	19.271,94	53	12	2.000,00	-	-	-	-	-	-	441	147
3	H. Tuy An	999	428	15.669,50	104	127	12.908,10	127	59	2.678,00	-	-	-	1.065	519
4	H. Sơn Hòa	1.202	346	10.882,00	224	56	4.032,00	-	-	-	-	-	-	373	79
5	H. Sông Hinh	1.587	421	4.189,00	-	-	-	2	2	30,00	-	-	-	94	63
6	H. Đồng Xuân	-	503	34.533,72	-	38	3.551,32	-	-	-	-	4	258,90	-	234
7	TX. Đồng Hòa	593	210	9.833,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	H. Tây Hoà	429	223	14.465,00	-	-	-	58	18	540,00	-	-	-	320	202
9	H. Phú Hòa	5	3	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Toàn tỉnh	6.447	2.640	118.997,56	390	236	22.751,42	187	79	3.248,00	-	4	258,90	2.854	1.475
															78.271,62

CHƯƠNG III

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN GB 2013 - 2020

I. Tình hình thực hiện:

1. Về diện tích đất để phát triển nhà ở:

Tổng diện tích đất để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2013-2020 là: **592,663** ha. Trong đó giai đoạn 2013-2015 là 58 dự án với tổng diện tích đất là **69,36** ha⁽⁵⁾, giai đoạn 2016-2020 là **523,303** ha với khoảng 513 dự án (Nhà ở thương mại: 45,89 ha với 08 dự án; Nhà ở xã hội: 45,751 ha với 04 dự án; Nhà ở công vụ: 0,49 ha; Nhà ở tái định cư: 79,46 ha với 35 dự án; Nhà ở theo diện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bán đấu giá quyền sử dụng đất: 351,71 ha với 466 dự án)⁽⁶⁾.

Trong giai đoạn 2016 – 2020, đã triển khai thực hiện 119 dự án (Nhà ở thương mại: 02/08 dự án; Nhà ở xã hội: 01/04 dự án; Nhà ở tái định cư: 09/35 dự án; Nhà ở theo diện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bán đấu giá quyền sử dụng đất 107/466 dự án) với tổng diện tích đất để phát triển nhà ở là: 219,91 ha đạt 42,2% theo kế hoạch đã đề ra. Nguyên nhân chưa đạt mục tiêu đã đề ra do một số dự án chưa triển khai hoặc không triển khai thực hiện⁽⁷⁾

Bảng 3.1 Bảng đánh giá diện tích đất / số lượng dự án đã thực hiện để phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020

STT	Nội dung	Diện tích đất để xây dựng từng loại nhà ở giai đoạn 2016-2020 (ha/dự án)					Tổng
		Nhà ở TM	Nhà ở xã hội	Nhà ở công vụ	Nhà ở TĐC	Nhà ở khác ⁽⁸⁾	
1	Theo Kế hoạch phát triển Nhà ở 05 năm (2016-2020) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên	45,89/08	45,751/04	0,49	79,46/35	351,71/466	523,3/513
2	Thực tế đã thực hiện	0,98/02	21,90/01	0,03	23,95/09	173,06/107	219,91/119
3	Tỷ lệ đã thực hiện	2,14%	47,87%	5,28%	30,14%	49,20%	42,02%
4	Số còn lại	44,91/06	23,85/03	0,46	55,51/26	178,65/359	303,39/394

⁵ Kết quả thực hiện đã được đánh giá trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm (2016-2020) và hàng năm.

⁶ Theo số liệu Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm (2016-2020) và hàng năm đã được phê duyệt tại Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 21/8/017 của UBND Tỉnh.

⁷ Nhà ở thương mại: Dự án Khu đô thị mới phía Nam Lục Khẩu (kè khu B), Dự án Khu dân cư phía Đông đường Hùng Vương, Khu dân cư đô thị liên kè phía Bắc đường Trần Phú (giai đoạn I) Khu đô thị mới phía Bắc Lục Khẩu (kè khu A) Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh ...; Dự án nhà ở xã hội: Xây dựng nhà ở cho công nhân có thu nhập thấp thuê tại KCN Hòa Hiệp, Khu nhà ở công nhân phục vụ cụm xí nghiệp sản xuất An Hưng, Khu nhà ở thu nhập thấp Liên Trì.

⁸ Theo diện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bán đấu giá quyền sử dụng đất

2. Về diện tích sàn nhà ở đô thị và nông thôn:

Từ thực trạng nhà ở như đã nêu ở trên và theo tổng hợp từ báo cáo của các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn Tỉnh, diện tích nhà ở bình quân toàn Tỉnh đến năm 2020 đạt khoảng 24,83 m² sàn/người (vượt 4,83 m² sàn/người so với mục tiêu đến năm 2020 tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND là 20.00 m² sàn/người). Trong đó, diện tích bình quân tại đô thị là 28,94 m² sàn/người (vượt 5,81 m² sàn/người so với mục tiêu 23,13 m² sàn/người) và tại nông thôn là 22,84 m²/người (vượt 5,30 m² sàn/người so với mục tiêu 17,54 m² sàn/người).

Bảng 3.2: Diện tích nhà ở đến năm 2020

TT	Khu vực	Theo khảo sát, tổng hợp thực tế năm 2020			Theo dự báo đến năm 2020 tại QĐ số 2344/QĐ-UBND			So sánh Tăng (+), Giảm (-)		
		Dân số (người)	Tổng DT sàn (m ²)	BQDT (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng DT sàn (m ²)	BQDT (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng DT sàn (m ²)	BQDT (m ² /người)
1	TP. Tuy Hòa	156.211	4.799.430	30,72	256.990	5.971.934	23,24	-100.779	-1.172.504	+7,48
1.1	Đô thị	121.804	3.864.525	31,73	164.043	3.812.031	26,96	-42.239	+52.494	+4,77
1.2	Nông thôn	34.407	934.905	27,17	92.948	2.159.926	20,45	-58.541	-1.225.021	+6,72
2	TX. Sông Cầu	99.563	2.271.708	22,82	102.475	2.014.649	19,66	-2.912	+257.059	+3,16
2.1	Đô thị	31.786	775.685	24,4	60.000	1.179.594	22,81	-28.214	-403.909	+1,59
2.2	Nông thôn	67.777	1.496.022	22,07	42.475	835.055	17,30	25.302	+660.968	+4,77
3	H. Tuy An	123.308	2.618.853	21,24	81.005	1.535.855	18,96	+42.303	+1.082.998	+2,28
3.1	Đô thị	9.545	265.865	27,85	26.458	501.644	21,99	-16.913	-235.779	+5,86
3.2	Nông thôn	113.763	2.352.987	20,68	54.547	1.034.211	16,68	+59.216	+1.318.776	+4,00
4	H. Sơn Hòa	59.645	1.140.613	19,12	32.824	572.457	17,44	+26.821	+568.156	+1,68
4.1	Đô thị	10.120	290.880	28,74	20.174	351.839	20,23	-10.054	-60.958	+8,51
4.2	Nông thôn	49.525	849.732	17,16	12.650	220.618	15,35	+36.875	+629.114	+1,81
5	H. Sông Hinh	51.940	1.003.567	19,32	48.475	813.414	16,78	+3.465	+190.153	+2,54
5.1	Đô thị	11.294	288.690	25,56	13.857	232.521	19,46	-2.563	+56.169	+6,10
5.2	Nông thôn	40.646	714.876	17,59	34.618	580.893	14,77	6.028	+133.984	+2,82
6	H. Đồng Xuân	55.092	1.184.130	21,8	59.148	1.014.974	17,16	-4.056	+169.156	+4,64
6.1	Đô thị	9.009	229.122	25,11	18.751	321.765	19,91	-9.742	-92.643	+5,20
6.2	Nông thôn	46.083	955.007	21,16	40.397	693.209	15,10	5.686	+261.799	+6,06
7	TX. Đông Hòa	115.282	3.274.944	28,41	142.590	2.858.933	20,05	-27.308	+416.011	+8,36
7.1	Đô thị	70.406	2.022.832	28,73	122.486	2.455.847	23,26	-52.080	-433.015	+5,47
7.2	Nông thôn	44.876	1.252.111	27,9	20.104	403.086	17,64	+24.772	+849.026	+10,26
8	H. Tây Hoà	111.068	2.839.888	25,57	119.776	2.299.690	19,20	-8.708	+540.198	+6,37
8.1	Đô thị	12.954	321.784	24,84	9.354	179.596	22,27	+3.600	+142.189	+2,57
8.2	Nông thôn	98.114	2.518.103	25,67	110.421	2.120.075	16,90	-12.307	+398.028	+8,77
9	H. Phú Hòa	102.186	2.578.123	25,23	86.517	1.576.344	18,22	+15.669	+1.001.779	+7,01
9.1	Đô thị	8.985	215.391	23,97	12.648	230.447	21,14	-3.663	-15.056	+2,83
9.2	Nông thôn	93.201	2.362.732	25,35	73.869	1.345.897	16,03	19.332	+1.016.835	+9,32
10	Toàn tỉnh	874.295	21.711.256	24,83	954.900	19.098.000	20,00	-80.605	+2.613.256	+4,83
10.1	Đô thị	285.903	8.274.777	28,94	420.156	9.716.529	23,13	-134.253	-1.441.752	+5,81
10.2	Nông thôn	588.392	13.436.479	22,84	534.744	9.381.476	17,54	+53.648	+4.055.003	+5,30

3. Về diện tích sàn nhà ở đối với từng loại hình nhà ở:

- Về nhà ở thương mại: Trong cả hai giai đoạn đều chưa đạt mục tiêu được phê duyệt tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013. Cụ thể, giai đoạn từ năm

2013 – 2015 đầu tư khoảng 51.000 m² sàn (đạt khoảng 39% so với mục tiêu đề ra); giai đoạn từ năm 2016 – 2020 đầu tư khoảng 287.030 m² sàn (đạt khoảng hơn 78,2% so với mục tiêu đề ra).

- Về nhà ở xã hội: Cũng chưa đạt mục tiêu được phê duyệt tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013. Cụ thể, giai đoạn từ năm 2013 – 2015 đầu tư khoảng 277.141 m² sàn (đạt khoảng 85% so với mục tiêu đề ra); giai đoạn từ năm 2016 – 2020 đầu tư khoảng 278.716 m² sàn (đạt khoảng 55% so với mục tiêu đề ra). Tuy nhiên, nhà ở cho các hộ tái định cư, nhà ở cho gia đình có công với cách mạng và nhà ở cho hộ nghèo đều đạt mục tiêu đề ra, điều đó nhận thấy có sự quan tâm đặc biệt và triển khai quyết liệt của chính quyền địa phương trong việc thực hiện những chương trình mục tiêu Quốc gia về nhà ở. Hoàn thành việc thực hiện các chương trình hỗ trợ về nhà ở như Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg; Chương trình nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015; Chương trình nhà ở cho hộ nghèo trong vùng bão, lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014.

- Về nhà ở công vụ cho CB, CC, VC ...: Chưa đạt mục tiêu được phê duyệt tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013, do các địa phương không có nhu cầu nhà ở cho các đối tượng này. Riêng nhà ở công vụ cho giáo viên cơ bản đáp ứng được khoảng 86% so với mục tiêu đề ra.

Bảng 3.3: Bảng đánh giá đối với từng loại hình nhà ở đến năm 2015 và 2020

TT	Loại nhà ở	Theo khảo sát, tổng hợp thực tế năm 2020 (m ² sàn)			Theo dự báo tại QĐ số 2344/QĐ-UBND (m ² sàn)			So sánh tăng (+), giảm (-) (m ² sàn)		
		2013-2015	2016-2020	2013-2020	2013-2015	2016-2020	2013-2020	2013-2015	2016-2020	2013-2020
1	Nhà ở TM	51.000	287.030	338.030	130.935	366.960	497.895	-79.935	-79.930	-159.865
2	Nhà ở xã hội	277.141	278.716	555.857	325.146	509.498	834.644	-48.005	-230.781	-278.786
-	Nhà ở TNT tại đô thị	-	55.448	55.448	98.563	131.418	229.981	-98.563	-75.970	-174.533
-	Nhà ở CN KCN	-	-	-	25.785	144.079	169.864	-25.785	-144.079	-169.864
-	Nhà ở sinh viên	-	-	-	9.920	106.912	116.832	-9.920	-106.912	-116.832
-	Nhà ở tái định cư	67.314	22.751	90.065	7.000	35.000	42.000	60.314	-12.249	48.065
-	Nhà ở cho gia đình có công với CM	41.952	78.272	120.224	45.000	22.650	67.650	-3.048	55.622	52.574
-	Nhà ở Vùng thiên tai	17.619	3.248	20.867	40.910	20.455	61.365	-23.291	-17.207	-40.498
-	Nhà ở cho hộ nghèo	150.256	118.998	269.254	97.968	48.984	146.952	52.288	70.014	122.302
3	Nhà ở công vụ	2.106	259	2.365	1.850	4.200	6.050	256	-3.941	-3.685
-	Nhà ở công vụ cho CB, CC, VC ...	-	-	-	770	2.520	3.290	-770	-2.520	-3.290
-	Nhà ở công vụ cho giáo viên	2.106	259	2.365	1.080	1.680	2.760	1.026	-1.421	-395
4	Nhà ở hộ gia đình tự xây	976.400	5.361.160	6.337.560	1.459.566	2.047.342	3.506.908	-483.166	3.313.818	2.830.652
	Tổng	1.306.647	5.927.165	7.233.812	1.917.497	2.928.000	4.845.497	-610.850	2.999.165	2.388.315

- Về nhà ở do hộ gia đình tự xây giai đoạn từ năm 2013 – 2015 phát sinh khoảng 976.400 m² sàn (đạt khoảng 67% so với mục tiêu đề ra); giai đoạn từ năm 2016 – 2020 phát sinh khoảng 5.361.160 m² sàn (vượt so với mục tiêu đề ra 2.047.342 m² sàn). Chủ yếu là việc người dân tự xây nhà tại các dự án phát triển nhà ở và dự án khép kín khu dân cư tại các huyện, thị xã và thành phố.

- Hạ tầng kỹ thuật phục vụ các các dự án phát triển nhà ở đều được các địa phương đầu tư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

II. Đánh giá kết quả triển khai thực hiện

Bảng 3.4: Kết quả thực hiện đến năm 2020 so với mục tiêu tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND về chỉ tiêu m² sàn/người

TT	Loại nhà ở	Theo tổng hợp thực tế đến năm 2020 (m ² sàn/người)	MT đến năm 2020 tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND (m ² sàn/người)	So sánh	
				Tăng (+) Giảm (-)	
1	Diện tích nhà ở bình quân	24,83	20,00	+4,83	Đạt
	- Đô thị	28,94	23,13	+5,81	Đạt
	- Nông thôn	22,84	17,54	+5,30	Đạt
2	Diện tích sàn tối thiểu	10,00	8,00	+2,00	Đạt
3	Chất lượng nhà ở				
	- Nhà ở kiên cố	94,70%	64%	+30,70%	Đạt
	- Nhà ở bán kiên cố	3,47%	36%	-32,53%	Phù hợp
	- Nhà ở đơn sơ	1,83%	0%	+1,83%	Chưa đạt
4	Tỷ lệ nhà chung cư				
	- TP. Tuy Hòa	Chưa triển khai	20%	-20%	Chưa đạt
	- TX. Sông Cầu	Chưa triển khai	10%	-10%	Chưa đạt
5	Tỷ lệ nhà ở cho thuê				
	- Nhà ở sinh viên	Chưa triển khai	50%	-50%	Chưa đạt
	- Nhà ở công nhân KCN	Chưa triển khai	70%	-70%	Chưa đạt

Việc xác định chất lượng nhà ở để điều tra và xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 căn cứ theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương án xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở. Trong đó, nhà kiên cố là nhà cấp I, II, III; nhà bán kiên cố là nhà cấp IV; Nhà ở tạm là nhà tranh tre, nứa lá.....có niên hạn sử dụng dưới 5 năm. Tuy nhiên, theo tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở để phục vụ Điều tra dân số và nhà ở 2019 thì nhà cấp IV hầu hết được xếp vào nhà kiên cố (cột gạch bèn chắc, mái ngói, tường gạch). Do đó, tỷ lệ nhà bán kiên cố còn rất thấp và nhà kiên cố là chủ yếu. Vì vậy, đánh giá thực trạng tỷ lệ nhà bán kiên cố thấp hơn so với mục tiêu tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND là phù hợp.

1. Những kết quả đạt được:

Qua số liệu tổng hợp và phân tích, đánh giá thì diện tích sàn nhà ở trên toàn Tỉnh tăng thêm khoảng 3 triệu m² sàn, nâng diện tích sàn toàn Tỉnh đến năm 2020 là

21.711.256 m², chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn Tỉnh khoảng 24,83 m²/người vượt 4,83 m²/người so với mục tiêu đề ra tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 26/12/2013 là 20,00 m²/người. Nguyên nhân do diện tích nhà ở tự xây của người dân tự đầu tư xây dựng tăng cao (vượt so với mục tiêu đề ra 2.830.652 m² sàn) và dân số năm 2020 (874.295 người) thấp hơn dân số dự báo theo Chương trình đã được phê duyệt (dự báo đến năm 2020 dân số toàn tỉnh đạt 954.900 người)

Chỉ tiêu về diện tích sàn tối thiểu và chất lượng nhà ở cơ bản đạt so với mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đề ra.

Kêu gọi đầu tư được các dự án nhà ở xã hội thuộc thành phần kinh tế tham gia đầu tư: Dự án nhà ở xã hội Nam Hùng Vương đã hoàn thành; dự án Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại Bình Kiến đang thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư.

Đã hoàn thành kết thúc các chương trình hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, hộ nghèo trong vùng bão lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Thông qua việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở trong thời gian qua đã góp phần phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh; các khu đô thị, khu dân cư mới được hình thành với điều kiện về kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương đối hiện đại, tạo diện mạo mới khang trang khu vực đô thị; các dự án nhà ở xã hội đang triển khai, đã từng bước hình thành giải quyết một phần nhu cầu nhà ở dành cho các đối tượng xã hội; các chương trình hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, người có công cách mạng, hộ nghèo sống trong vùng bão, lụt,...được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống, giúp cho các hộ nghèo có nhà ở, ổn định cuộc sống, tạo cơ hội để vươn lên thoát nghèo bền vững, đảm bảo an ninh chính trị, đảm bảo chính sách an sinh xã hội.

2. Đánh giá thuận lợi, khó khăn và hạn chế:

a) Thuận lợi:

Hiện nay nhu cầu đất để xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn ngày càng tăng. Công tác triển khai lập Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch sử dụng đất, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh thường xuyên quan tâm chỉ đạo và các ngành, các cấp, địa phương nghiêm túc triển khai thực hiện có hiệu quả. Hàng năm, có đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, làm cơ sở để kêu gọi đầu tư, thu hút các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở.

Việc thực hiện tốt Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần phát triển nhà ở, phát triển kinh tế. Công tác quy hoạch xây dựng và quản lý đô thị có chuyển biến tích cực, đã hoàn thành Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn, các huyện đều có quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng phục vụ trực tiếp cho công tác quản lý, phát triển nhà ở; hình thành

một số khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo quỹ đất ở phân lô, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân, góp phần làm diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh tăng thêm đáng kể.

Công tác Quy hoạch các điểm dân cư nông thôn và trung tâm các xã có bước chuyển biến mạnh mẽ, quy hoạch chi tiết từng bước phủ kín và đồng bộ, gắn với Chương trình xây dựng nông thôn mới tại địa phương đã đạt được nhiều kết quả tốt, tạo cơ sở và định hướng quan trọng để người dân ở nông thôn xây dựng nhà ở ổn định lâu dài và phát triển bền vững.

Nhà ở được xây dựng trong thời gian qua đảm bảo về chất lượng xây dựng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế. Nhận thức của người dân đô thị về không gian sống, thẩm mỹ nội, ngoại thất nhà ở cũng được nâng lên, từ đó xuất hiện nhiều nhà có quy mô cao tầng đẹp về kiến trúc, phong phú, hiện đại và đa dạng về hình thức kiến trúc góp phần thay đổi diện mạo đô thị. Nhà ở nông thôn từng bước thực hiện xây dựng theo quy hoạch, các điểm dân cư nông thôn từng bước hình thành có đầy đủ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội thiết yếu, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới. Chương trình hỗ trợ về nhà ở từng bước triển khai, hỗ trợ, góp phần giải quyết cho các đối tượng chính sách xã hội, hộ nghèo có khó khăn về nhà ở tại khu vực nông thôn có nhà ở, đảm bảo chất lượng, phù hợp với văn hóa từng vùng, miền và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

Công tác phát triển nhà ở tại khu vực miền núi cũng được Nhà nước quan tâm thông qua chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở tại Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ; đặc biệt, ưu tiên cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa.

b) Khó khăn và hạn chế:

Mặc dù chỉ tiêu về diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn Tỉnh cơ bản hoàn thành, vượt chỉ tiêu so với Nghị quyết, nhưng chủ yếu là do diện tích nhà ở riêng của người dân tự đầu tư xây dựng tăng cao; tình hình thực hiện các chương trình hỗ trợ nhà ở và tiến độ đầu tư xây dựng các khu dân cư, khu đô thị mới, nhà ở xã hội và một số công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu; các loại nhà ở tái định cư, nhà ở công nhân, nhà ở công vụ ít được triển khai; quỹ đất sạch dành cho phát triển nhà ở xã hội còn nhiều khó khăn.

Về xây dựng nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại TP Tuy Hòa chưa được triển khai thực hiện.

Chưa thực hiện các dự án nhà ở cho học sinh, sinh viên và công nhân có nhu cầu được thuê nhà để ở.

Công tác kiểm tra, rà soát, lập quy hoạch xây dựng còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu, nhất là quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư để người dân tự chuyển mục đích sử dụng đất; tình trạng xây dựng nhà ở không phép,

trái phép còn diễn biến phức tạp ở một số địa phương. Một số cơ chế, chính sách và việc thu hút, kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, xây dựng hạ tầng các khu dân cư chưa hiệu quả, còn khó khăn, trở ngại. Việc áp dụng các chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng chưa kịp thời, hiệu quả dẫn đến việc khiếu nại, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở.

Nguồn ngân sách Tỉnh để phục vụ công tác lập quy hoạch cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng rất hạn chế làm ảnh hưởng đến thu hút đầu tư các dự án phát triển nhà ở (hầu như địa phương nào cũng gặp khó khăn về vấn đề này). Nguồn vốn Trung ương hỗ trợ cho các chương trình hỗ trợ hộ nghèo, người có công cách mạng về nhà ở phân bổ về chậm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của đề án được duyệt.

Công tác cập nhật, báo cáo về số liệu liên quan đến chương trình phát triển nhà của các huyện, thành phố chưa kịp thời, còn nhiều bất cập, chưa thống nhất và chưa được hệ thống bài bản nên gây khó khăn trong việc tổng hợp số liệu, báo cáo phục vụ công tác chỉ đạo điều hành; Mặt trận và các đoàn thể các xã, thị trấn còn thiếu những thông tin về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đất đai ở địa phương, các quy định pháp luật về chế tài, xử lý vi phạm, nên việc phối hợp tham gia quản lý, tuyên truyền, vận động đối với đoàn viên, hội viên còn nhiều hạn chế; công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật, chương trình phát triển nhà ở của các địa phương chưa quan tâm đúng mức.

Ngoài ra, do nhu cầu về nhà ở của người dân ngày càng tăng, quỹ đất ở tại các huyện chưa đáp ứng được nhu cầu; một số khu quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, nhưng các địa phương chưa có nguồn lực về tài chính để đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho người dân chuyển mục đích sử dụng đất ở. Một số nơi, dự án khu dân cư được Nhà nước đầu tư, nhưng phải đấu giá quyền sử dụng đất, người dân địa phương còn nhiều khó khăn về kinh tế, nhất là đối tượng là hộ nghèo, hộ cận nghèo không đủ khả năng về tài chính tham gia việc đấu giá, nên tình trạng vi phạm về trật tự xây dựng và vi phạm về sử dụng đất sai mục đích (xây dựng trên đất nông nghiệp) vẫn còn diễn ra.

Chưa có dự án nhà ở xã hội chỉ dành để cho thuê cho các đối tượng thuộc chính sách theo Luật Nhà ở và nhà ở xã hội là nhà chung cư.

Mặc dù các địa phương đã quan tâm trong công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu dân cư, điểm dân cư bằng chứng là thời gian qua trên địa bàn các huyện đều phê duyệt quy hoạch các khu dân cư, điểm dân cư nông thôn nhưng ít có dự án khu dân cư tại khu vực nông thôn được triển khai.

3. Nguyên nhân:

a) Nguyên nhân khách quan:

Thói quen sử dụng nhà chung cư của người dân đô thị không nhiều, nhiều người vẫn thích ở nhà riêng lẻ, dẫn đến nhu cầu về nhà chung cư của xã hội không cao làm cho các Nhà đầu tư dè dặt trong đầu tư các dự án nhà chung cư.

Với nguồn lực xã hội còn hạn chế nên việc hỗ trợ hộ nghèo xóa nhà ở tạm còn thấp. Mặt khác, ngày 19/11/2015, Chính phủ ban hành chuẩn nghèo giai đoạn 2016-2020 tại Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg, theo đó chuẩn nghèo được nâng lên so với chuẩn nghèo cũ (giai đoạn 2011-2015) nên một số hộ gia đình thoát nghèo nhưng lại còn trong chuẩn nghèo giai đoạn mới.

Do tình hình ngân sách Trung ương nói chung và ngân sách địa phương nói riêng còn hạn hẹp nên việc tạo ra các nguồn vốn ưu đãi từ ngân hàng thương mại, cũng như ngân hàng Chính sách xã hội để cho người thuộc đối tượng xã hội được vay để mua nhà, xây nhà còn hạn chế.

Nguồn vốn để đầu tư cho nhà ở xã hội còn khó khăn, không huy động được từ nguồn trích 20% tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới, vốn Trung ương, vốn ODA và trái phiếu chính phủ; Nguồn vốn từ các thành phần kinh tế cũng gặp khó khăn trong huy động, vay vốn ưu đãi.

Nguồn vốn Trung ương hỗ trợ cho các Chương trình hỗ trợ nhà ở bố trí vốn chưa đủ theo kế hoạch, phân bổ vốn về chậm trễ làm ảnh hưởng đến quá trình triển khai chương trình.

Quản lý nhà nước về đất đai và quy hoạch chưa theo kịp nhu cầu phát triển của xã hội, đặc biệt tại các khu vực tiềm năng phát triển du lịch ven biển dẫn đến người dân tự ý phân lô bán nền, đưa thông tin giả để đẩy giá trị bất động sản. Việc chuyển mục đích sử dụng đất chưa bám sát quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

b) Nguyên nhân chủ quan:

Qua khảo sát trên địa bàn Tỉnh cho thấy các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đô thị còn thấp; việc phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn, khu vực miền núi tập trung chủ yếu vào việc thực hiện các Chương trình mục tiêu Quốc gia về nhà ở; đối với các huyện đồng bằng ven biển việc phát triển nhà ở do dân tự xây dựng là chính, tình trạng xây dựng nhà ở còn thiếu sự kiểm soát của chính quyền. Do đó, việc phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với định hướng phát triển đô thị còn hạn chế.

Các quy định pháp luật về nhà ở chưa cụ thể, còn nhiều chồng chéo làm ảnh hưởng tiến độ thực hiện và niềm tin của các nhà đầu tư.

Công tác công khai quy hoạch xây dựng và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, công tác đăng tải thông tin của các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên trang thông tin điện tử của các cơ quan chức năng còn hạn chế.

Các chủ đầu tư thực hiện các dự án đa số đều không nắm rõ quy trình, thủ tục đầu tư các dự án nhà ở, dẫn đến việc khó khăn trong triển khai thực hiện dự án.

Việc phát triển nhà ở đồng bộ theo dự án trên địa bàn tỉnh chưa được quan tâm từ phía Nhà nước cũng như của các tổ chức, thành phần kinh tế. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ lệ gần như tuyệt đối.

Các cán bộ làm công tác quản lý nhà ở của các địa phương còn nhiều hạn chế về chất và lượng.

Doanh nghiệp đầu tư vào các Khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh đa số là các doanh nghiệp sản xuất với quy mô vừa và nhỏ sản xuất các mặt hàng không đòi hỏi tay nghề cao nên số lượng công nhân làm việc tại các KCN này đa số là dân địa phương nên nhu cầu thuê nhà ở tập trung không cao.

Ngân sách Tỉnh eo hẹp nên việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh chưa được quan tâm đúng mức dẫn đến việc tiếp cận nguồn vốn này đối với các Nhà đầu tư cũng như người vay để mua nhà còn nhiều hạn chế.

Một số cấp ủy, chính quyền chưa thật sự quan tâm, chưa coi việc phát triển nhà ở là một nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ tiêu phát triển kinh tế-xã hội. Có địa phương chưa ban hành kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở. Công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm về đất đai, xây dựng chưa thường xuyên, kiên quyết, có lúc, có nơi còn buông lỏng; việc phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị, địa phương chưa đồng bộ, hiệu quả; các địa phương chưa quan tâm, chú trọng quy hoạch chỉnh trang khu dân cư. Công tác rà soát, ban hành các quy định, cơ chế, chính sách và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thu hút đầu tư phát triển nhà ở hiệu quả chưa cao; việc thu hút các nguồn lực của xã hội tham gia đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh còn nhiều khó khăn.

Các địa phương chưa nắm bắt nhu cầu, nguyện vọng của người dân về nhà ở, đất ở, chưa chủ động rà soát lại nhu cầu đất ở nông thôn để xây dựng cơ chế chính sách giao đất ở cho một số đối tượng chính sách xã hội. Hậu quả là người dân tự phân lô bán nền trên đất nông nghiệp, xây dựng trái phép.

CHƯƠNG IV

NHU CẦU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN GIAI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030

I. Định hướng về phát triển kinh tế-xã hội

- Tại Quyết định số 665/QĐ-TTg ngày 31/5/2018 của Thủ tướng Chính phủ đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Phú Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 với các mục tiêu chủ yếu: Tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2021– 2030 từ 8%/năm. Trong đó, giá trị gia tăng ngành công nghiệp-xây dựng tăng bình quân 7,5%/năm; dịch vụ tăng bình quân 10,1%/năm; nông - lâm - thủy sản tăng bình quân 2,6%/năm; GDP bình quân đầu người đến năm 2030 đạt khoảng 12.500 USD; tỷ lệ tăng dân số bình quân khoảng 0,71%/năm; nâng cao tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 đạt trên 55%; tỷ lệ xã được công nhận đạt tiêu chí nông thôn mới năm 2030 cơ bản đạt 100%.

- Theo Báo cáo số 262/BC-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Phú Yên về tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2020 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2021 thì tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) theo giá so sánh năm 2010, tổng vốn đầu tư phát triển và tỷ lệ xã đạt tiêu chí Nông thôn mới thực hiện năm 2020 và kế hoạch năm 2021 như bảng sau:

Bảng 4.1: Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2020 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2021

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Ước thực hiện 2020	Kế hoạch năm 2021
1	Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) theo giá so sánh năm 2010	8,35%	2,91%	7,35%
2	Tổng vốn đầu tư phát triển (tỷ đồng)	22.300	20.261	22.000
3	Tỷ lệ xã đạt tiêu chí Nông thôn mới	65%	66%	71%

- Theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ Tỉnh lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020 – 2025, mục tiêu đẩy mạnh phát triển các thành phần kinh tế, đặc biệt là kinh tế tư nhân; khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế, trọng tâm là về kinh tế biển, gắn với ứng dụng mạnh mẽ tiến bộ khoa học công nghệ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng - an ninh để phát triển nhanh, bền vững; phấn đấu đến năm 2025, cơ bản hoàn thiện nền tảng, hạ tầng kỹ thuật quan trọng của một số ngành kinh tế chủ lực, để đến năm 2030, Phú Yên có ngành dịch vụ, nông nghiệp và công nghiệp phát triển mạnh.

Bảng 4.2: Một số chỉ tiêu KTXH chủ yếu của nhiệm kỳ 2020-2025 (Nguồn: Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020 – 2025)

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2020-2025
1	Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP)	8,5%/năm
2	Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội	95 nghìn tỷ đồng
3	Thu ngân sách	11 nghìn tỷ đồng (đến năm 2025)
4	Tỷ lệ xã đạt chuẩn nông thôn mới	80%, trong đó có 15% xã nông thôn mới nâng cao, 5% xã nông thôn mới kiểu mẫu (đến năm 2025)
5	Tỷ lệ đô thị hóa	45% (đến năm 2025)
6	Tỷ lệ hộ nghèo đa chiều	giảm 1,5-2%/năm

Qua khảo sát, tốc độ phát triển nhà ở tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GRDP vì vậy căn cứ quỹ nhà ở hiện tại, tốc độ tăng trưởng GRDP của tỉnh Phú Yên năm 2020, kế hoạch phát triển KTXH giai đoạn năm 2020-2025, tốc độ tăng trưởng m^2 sàn nhà ở/người/năm giai đoạn 2015-2020 ($1,1 m^2$ sàn/người) và định hướng diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và đến năm 2030 của một số địa phương để dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người và xác định quỹ nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 tỉnh Phú Yên.

II. Dự báo dân số và nhu cầu nhà ở, đất ở trên địa bàn

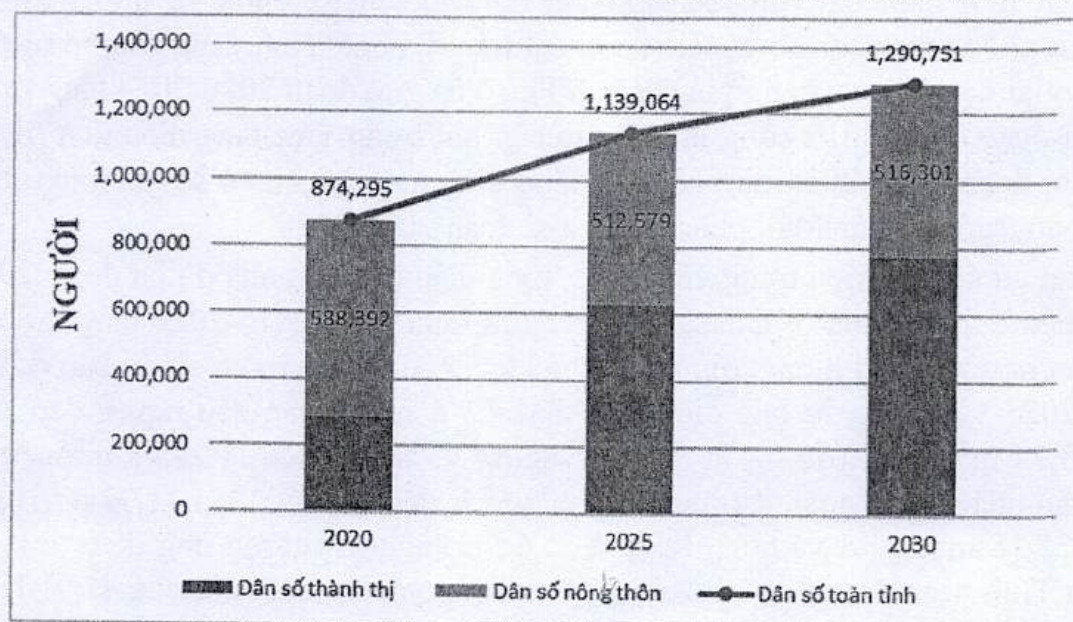
1. Dân số:

Căn cứ Kế hoạch nâng loại đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên giai đoạn 2020 – 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 31/12/2015, Nghị quyết của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 18/8/2021 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo, xây dựng, nâng cấp thành phố Tuy Hòa đạt tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh Phú Yên vào năm 2025, Nghị quyết số 10/NQ-TU ngày 18/8/2021 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo xây dựng, phát triển thị xã Sông Cầu lên thành phố trực thuộc tỉnh vào năm 2025, Nghị quyết số 12/NQ-TU ngày 18/8/2021 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo xây dựng, phát triển huyện Tuy An thành thị xã vào năm 2025, ...), tỷ lệ tăng dân số trung bình 0,71%/năm, Kế hoạch phát triển đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021. Dự báo quy mô dân số đô thị và nông thôn của tỉnh Phú Yên, như sau:

Bảng 4.3: Dự báo quy mô dân số đô thị và nông thôn của tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và đến năm 2030

STT	Huyện, thị xã, thành phố	2020	2025	2030
1	TP Tuy Hòa	156.211	350.000	446.895
	Dân số tăng theo giai đoạn		193.789	96.895
2	TX Sông Cầu	99.563	119.782	140.000
	Dân số tăng theo giai đoạn		20.219	20.219
3	TX Đông Hòa	115.282	137.349	147.337
	Dân số tăng theo giai đoạn		22.067	9.988
4	Huyện Tuy An	123.308	141.625	155.583
	Dân số tăng theo giai đoạn		18.317	13.958
5	Huyện Tây Hoà	111.068	112.517	113.981
	Dân số tăng theo giai đoạn		1.449	1.465
6	Huyện Phú Hòa	102.186	104.334	106.519
	Dân số tăng theo giai đoạn		2.148	2.186
7	Huyện Sơn Hòa	59.645	62.474	65.404
	Dân số tăng theo giai đoạn		2.829	2.930
8	Huyện Sông Hinh	51.940	54.698	57.531
	Dân số tăng theo giai đoạn		2.758	2.833
9	Huyện Đồng Xuân	55.092	56.286	57.501
	Dân số tăng theo giai đoạn		1.194	1.216
10	Toàn tỉnh	874.295	1.139.064	1.290.751
	Dân số tăng theo giai đoạn		264.769	151.687

Biểu đồ 4.1: Dự báo dân số tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và đến năm 2030



Qua tính toán, dự báo đến năm 2025 dân số toàn Tỉnh đạt 1.139.064 người (dân số thành thị đạt 626.485 người và dân số nông thôn đạt 512.579 người) và đến năm 2030 dân số toàn Tỉnh đạt 1.290.751 người (dân số thành thị đạt 774.451 người và dân số nông thôn đạt 516.301 người). Đây là cơ sở quan trọng để xác định nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030.

2. Nhu cầu nhà ở, đất ở và nguồn vốn dự kiến:

2.1. Nhu cầu về diện tích nhà ở đô thị và nông thôn:

- Dịch bệnh COVID-19 đã tác động mạnh đến nền kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Đặc biệt, đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản, làm suy giảm sự phát triển thị trường, cụ thể:

+ Theo số liệu báo cáo hàng năm của Sở Tư pháp, tổng lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Phú Yên trong năm 2020 là 2.705 giao dịch, giảm 48% so với năm 2019 (5.201 giao dịch);

+ Theo số liệu báo cáo từ UBND cấp Huyện, tổng lượng cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ năm 2020 là 1.259 công trình, giảm 30% so với năm 2019 (1.705 công trình);

+ Ngoài ra tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) năm 2020 ước đạt 2,91%, giảm khoảng 65% so với kế hoạch đã đề ra.

- Bên cạnh đó, giai đoạn 2021-2025 các chính sách hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ (hỗ trợ người nghèo, người có công cách mạng, hộ nghèo vùng bão lũ ...) cũng kết thúc và chưa có chính sách mới thay thế, các địa phương phải tự cân đối ngân sách để thực hiện, dự báo sẽ gây nhiều khó khăn cho các tỉnh có nguồn ngân sách hạn chế như Phú Yên.

- Nhiều dự án phát triển nhà ở quy mô lớn đang trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu 1/2.000, quy hoạch chi tiết 1/500, để lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án phải mất thời gian dài (dự kiến khoảng hơn 300 ngày, chưa kể thời gian bồi thường giải phóng mặt bằng); ngoài ra giá đất trên địa bàn Tỉnh đang ở mức rất cao so với các giai đoạn trước, bảng giá đất tỉnh Phú Yên giai đoạn 2020-2024 tăng mạnh so với giai đoạn 2015-2019 cũng là một rào cản lớn trong việc tăng diện tích nhà ở. Vì vậy, giai đoạn 2021-2025 dự báo tỷ lệ tăng diện tích sàn nhà ở sẽ giảm mạnh so với giai đoạn trước và dần khôi phục trong giai đoạn 2026-2030.

* Căn cứ số liệu hiện trạng về dân số, tổng diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2015-2020 thì diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2015-2020 tăng thêm là 6,61 m² sàn/người. Tuy nhiên, với những khó khăn nêu trên, trên cơ sở dự báo dân số đến năm 2025 và 2030, dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 là 28,14 m²/người (đô thị là 31,15m²/người và nông thôn là 24,45 m²/người); diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người định hướng đến năm 2030 là 31,77 m²/người (đô thị là 35,18 m²/người và nông thôn là 26,66 m²/người); tương ứng diện tích sàn nhà ở toàn Tỉnh đến năm 2025 là 32.050.932 m² sàn và đến năm 2030 là 41.011.717 m² sàn.

Bảng 4.4: Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030

Khu vực	Chỉ tiêu	Đơn vị	2015	2020	2025	2030
Toàn tỉnh	Dân số	người	866.176	874.295	1.139.064	1.290.751
	Diện tích sàn	m ²	15.784.090	21.711.256	32.050.932	41.011.717
	DT sàn/người	m ² /người	18,22	24,83	28,14	31,77
Đô thị	Dân số	người	248.180	285.903	626.485	774.451
	Diện tích sàn	m ²	5.372.112	8.274.777	19.929.010	27.819.004
	DT sàn/người	m ² /người	21,65	28,94	31,81	35,92
Nông thôn	Dân số	người	617.996	588.392	512.579	516.301
	Diện tích sàn	m ²	10.411.979	13.436.479	12.121.922	13.192.713
	DT sàn/người	m ² /người	16,85	22,84	23,65	25,55

Bảng 4.5: Dự báo nhu cầu nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030

Chỉ tiêu	Hiện trạng năm 2020	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
Tổng nhu cầu tăng thêm	21.711.256	10.339.676	8.960.785
- Do tăng dân số		7.450.069	4.819.626
- Do tăng diện tích sàn		2.889.607	4.141.159

- Diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 10.339.676 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 là 8.960.785 m² sàn.

2.2. Nhu cầu nhà ở theo đối tượng:

a) Nhà ở thương mại:

Căn cứ vào thực trạng và mức độ phát triển kinh tế - xã hội, các đồ án quy hoạch khu dân cư, khu đô thị (do các huyện đề xuất) đang triển khai có thể chia các đơn vị hành chính của tỉnh Phú Yên thành 05 nhóm, mỗi nhóm dự kiến tỷ trọng nhà ở thương mại như sau:

- Nhóm 1: Thành phố Tuy Hòa, tỷ trọng nhà ở thương mại dự kiến chiếm khoảng 60% giai đoạn 2021 – 2025 (do nhu cầu tăng dân số cơ học để đảm bảo tiêu chí đô thị loại I nên phải đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại) và chiếm tỷ trọng khoảng 45% giai đoạn 2026 – 2030.

- Nhóm 2: Thị xã Đông Hòa, tỷ trọng nhà ở thương mại dự kiến chiếm khoảng 35% giai đoạn 2021 - 2025 và chiếm tỷ trọng khoảng 45% giai đoạn 2026 – 2030 (do định hướng đẩy mạnh kêu gọi đầu tư phát triển Khu Kinh tế Nam Phú Yên).

- Nhóm 3: Thị xã Sông Cầu tỷ trọng nhà ở thương mại dự kiến chiếm tỷ trọng 30% giai đoạn 2021 – 2025 và chiếm tỷ trọng khoảng 50% vào các năm 2026 – 2030 (do nhu cầu tăng dân số cơ học để đảm bảo tiêu chí đô thị loại II nên phải đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại).

- Nhóm 4: Gồm các huyện Phú Hòa, Tây Hòa, Tuy An; tỷ trọng nhà ở thương mại dự kiến chiếm tỷ trọng 15% vào các năm 2021 – 2025 và chiếm tỷ trọng 25% vào các năm 2026 – 2030.

- Nhóm 5: Gồm các huyện Sơn Hòa, Sông Hinh, Đồng Xuân; tỷ trọng nhà ở thương mại dự kiến chiếm tỷ trọng 5% vào các năm 2021 – 2025 và chiếm tỷ trọng 10% vào các năm 2026 – 2030.

* Sau khi tổng hợp, nhà ở thương mại của cả Tỉnh dự kiến chiếm tỷ trọng khoảng 45% quỹ nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2025 (tương đương khoảng 4.637.602 m² sàn) và chiếm tỷ trọng khoảng 40% giai đoạn 2026 – 2030 (tương đương khoảng 3.583.457 m² sàn).

b) Nhà ở cho các đối tượng xã hội:

Để đảm bảo điều kiện về chỗ ở cho đối tượng người thu nhập thấp theo hướng từng bước cải thiện điều kiện về chỗ ở và không quá chênh lệch so với chỉ tiêu nhà ở của Tỉnh (28,14 m²/người vào năm 2025 và 31,77 m²/người vào năm 2030); căn cứ quy định diện tích sàn nhà ở xã hội tối đa (70 m² sàn/căn hộ) tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, dự báo chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đối với các đối tượng xã hội đến năm 2025 và đến năm 2030, cụ thể như sau:

Bảng 4.6: Chỉ tiêu về diện tích nhà ở tối thiểu đối với các đối tượng xã hội

TT	Đối tượng	Chỉ tiêu DT đến năm 2025 (m ² sàn/người)	Chỉ tiêu DT đến năm 2030 (m ² sàn/người)
1	Hộ thu nhập thấp	15,0	17,5
2	Công nhân	12,0	15,0

- Nhà ở thu nhập thấp tại đô thị:

Giá nhà ở, đất ở tại các đô thị trên địa bàn Tỉnh hiện nay rất cao so với thu nhập trung bình của các hộ gia đình, đặc biệt là tại thành phố Tuy Hòa; theo rà soát sơ bộ của Sở Xây dựng (số liệu khảo sát của Sở Xây dựng đối với các Sở, ban, ngành có liên quan để viết Đề án nhà ở xã hội giá rẻ dạng căn hộ chung cư) có khoảng hơn 1.000 đối tượng cán bộ công chức, viên chức, sĩ quan, hạ sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân trên địa bàn thành phố Tuy Hòa là đối tượng thu nhập thấp, đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Hiện nay UBND cấp Huyện đã quy hoạch 05 dự án nhà ở xã hội, đang kêu gọi đầu tư. Để giải quyết nhu cầu nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị dự kiến giai đoạn 2021-2025 phải đầu tư xây dựng khoảng 899.125 m² sàn, tương đương khoảng 14.985 căn hộ, diện tích khoảng 60 m² sàn/căn (15m² sàn/người) và giai đoạn 2026-2030 phải đầu tư xây dựng khoảng 670.138 m² sàn, tương đương khoảng 9.573 căn hộ, diện tích khoảng 70 m² sàn/căn (17,5m² sàn/người).

- Nhà ở công nhân:

Hiện tại, tỉnh Phú Yên có 3 khu công nghiệp đang hoạt động: KCN Hòa Hiệp có diện tích 174,68 ha, KCN An Phú có diện tích 68,4 ha và KCN Đông Bắc Sông Cầu có diện tích 187,4 ha. Theo số liệu điều tra và tổng hợp nhu cầu nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp của Ban quản lý Khu Kinh tế Phú Yên, tổng số lao động có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Tỉnh tính đến năm 2021 là 1.200 người; dự báo đến năm 2025 có khoảng 1.700 lao động có nhu cầu về nhà ở.

Hiện nay, Tổng liên đoàn lao động Việt Nam đang đề xuất đầu tư thiết chế công đoàn tại Khu Kinh tế Nam Phú Yên với quy mô dự án khoảng 3,92 ha, xây dựng các tòa nhà chung cư cao từ 7-12 tầng. Căn cứ đề xuất dự án của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam và nhu cầu nhà ở cho công nhân của Ban quản lý Khu Kinh tế Phú Yên, đề xuất mục tiêu đến năm 2025 đáp ứng khoảng 50% nhu cầu về nhà ở cho đối tượng người lao động tại các khu công nghiệp, dự kiến diện tích sàn bình quân khoảng 48m²/căn hộ (12m²/người) thì cần đầu tư xây dựng khoảng 40.800 m² sàn trong giai đoạn 2021-2025; với diện tích sàn bình quân 60m²/căn hộ (15m²/người) thì cần đầu tư xây dựng khoảng 48.960m² sàn trong giai đoạn 2025-2030 (đáp ứng 100% số công nhân có nhu cầu về nhà ở).

- Nhà ở sinh viên:

Hiện nay, ký túc xá của các trường đại học, cao đẳng đáp ứng được khoảng 1.830 chỗ ở cho sinh viên có nhu cầu ở ký túc xá (*Đại học XD Miền Trung 49 phòng với 392 chỗ; Cao đẳng Công thương Miền Trung 68 phòng với 640 chỗ; Đại học Phú Yên khoảng 80 phòng với 800 chỗ*). Mặt khác, Quốc hội và Chính phủ chưa có chủ trương về kế hoạch bố trí vốn trái phiếu Chính phủ để đầu tư xây dựng nhà ở, ký túc xá cho sinh viên trong những năm tiếp theo. Bên cạnh đó, ngân sách địa phương đang khó khăn nên trong giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 sẽ không đầu tư xây dựng ký túc xá, chỉ tập trung sửa chữa, cải tạo các ký túc xá cũ và phát triển diện tích nhà trọ cho sinh viên thuê do người dân đầu tư xây dựng.

- Nhà ở cho đối tượng người có công với cách mạng:

Theo rà soát của UBND các huyện, thị xã và thành phố Tuy Hòa tại thời điểm tháng 10/2020 toàn Tỉnh hiện còn 1.121 hộ gia đình có công với cách mạng có nhà ở bị hư hỏng cần hỗ trợ về nhà ở (trong đó, cần xây mới nhà ở là 326 hộ và sửa chữa nhà ở là 795 hộ), dự kiến kinh phí nhà nước cần hỗ trợ là 36.175 triệu đồng. Dự báo trong giai đoạn 2021-2025 sẽ hỗ trợ toàn bộ 326 hộ gia đình cần xây mới nhà ở, với diện tích sàn trung bình khoảng 30 m²/sàn/căn thì cần đầu tư xây dựng mới khoảng 9.780 m² sàn.

- Nhà ở vùng thường xuyên có thiên tai:

Theo số liệu báo cáo của UBND cấp huyện thì số lượng hộ nghèo theo chuẩn nghèo quy định tại Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016-2020 hiện đang cư trú tại khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi bão, lụt trên địa bàn Tỉnh, có nhu cầu xây dựng mới nhà ở là 467 hộ. Dự kiến giai đoạn 2021-

2025 sẽ hỗ trợ xây mới cho 467 hộ, trung bình 35 m²sàn/căn (trong đó, sàn tránh lũ có diện tích tối thiểu là 10m²/căn) thì cần xây mới tương đương 16.435 m² sàn.

- Nhà ở cho hộ nghèo:

Theo rà soát từ UBND cấp huyện, trên địa bàn Tỉnh còn khoảng 1.060 hộ nghèo cần được hỗ trợ về nhà ở, với mức hỗ trợ vay từ Ngân hàng chính sách khoảng 25 triệu/hộ thì trong giai đoạn 2021-2025 tỉnh Phú Yên cần bố trí nguồn vốn vay từ Ngân hàng chính sách là 26.500 triệu đồng để hỗ trợ. Với diện tích nhà ở tối thiểu 24 m²/căn, dự kiến trong giai đoạn 2021 – 2025 cần xây dựng khoảng 25.440 m² sàn cho đối tượng hộ nghèo khó khăn về nhà ở.

c) Nhà ở công vụ:

- Nhà công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức:

Theo quy định của Luật Nhà ở thì 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 được ở nhà ở công vụ; cán bộ công chức thuộc các cơ quan 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.

Qua rà soát hiện nay trên địa bàn Tỉnh không có nhu cầu phát triển nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức.

- Nhà ở công vụ cho giáo viên.

Theo đề án kiên cố hóa trường - lớp học và nhà công vụ giáo viên giai đoạn 2008-2011 (gọi tắt là Đề án 20) được UBND tỉnh phê duyệt ngày 25/9/2009, nhằm xây dựng 2.085 phòng học và nhà công vụ giáo viên. Trong đó, 1.958 phòng học và 127 nhà ở công vụ giáo viên, với tổng kinh phí thực hiện đề án gần 560 tỷ đồng. Đến nay, đã thực hiện 100% khối lượng nhà công vụ giáo viên, tương đương với 127 phòng. Cơ bản đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở công vụ cho giáo viên. Vì vậy, dự báo giai đoạn đến năm 2025 sẽ không đầu tư thêm nhà ở công vụ cho giáo viên.

d) Nhà ở phục vụ tái định cư:

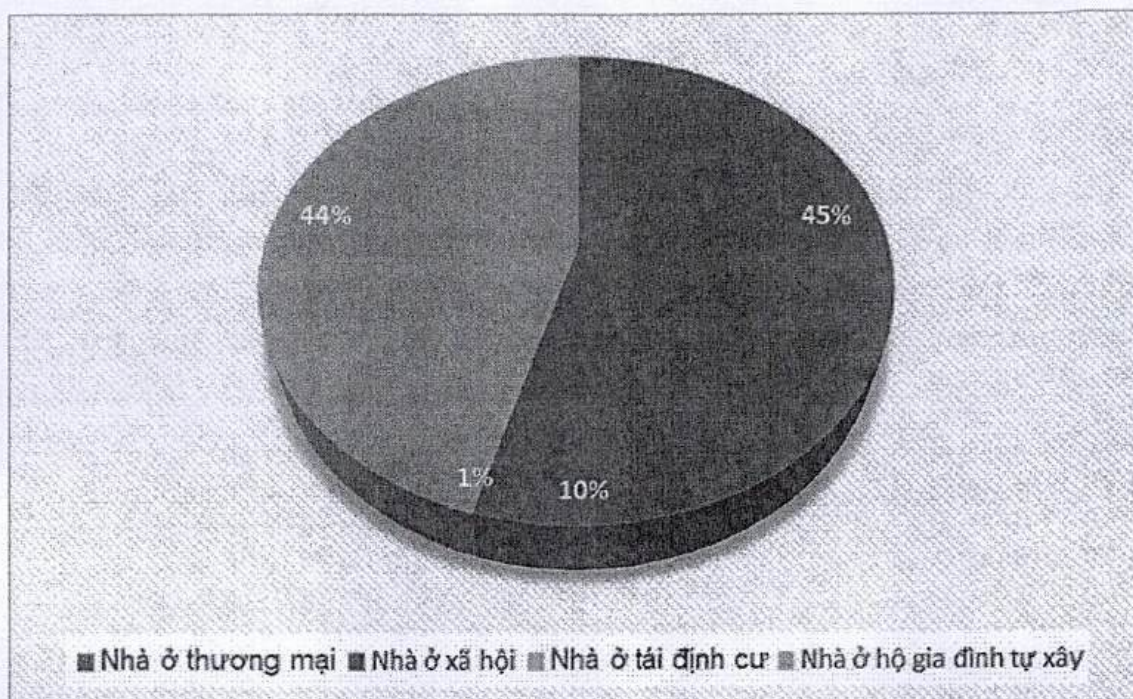
Trong giai đoạn trước năm 2020, các địa phương đã tập trung đầu tư xây dựng nhiều khu tái định cư phục vụ cho việc di dân, bàn giao mặt bằng cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị. Trong giai đoạn 2021-2025, cấp huyện chỉ đăng ký nhu cầu vốn cho 12 dự án tái định cư cho tổng cộng 1.125 hộ, với nhu cầu khoảng 70m² sàn/căn thì tương đương khoảng 105.013 m² sàn.

Bảng 4.7: Tổng hợp nhu cầu về các loại hình nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2030

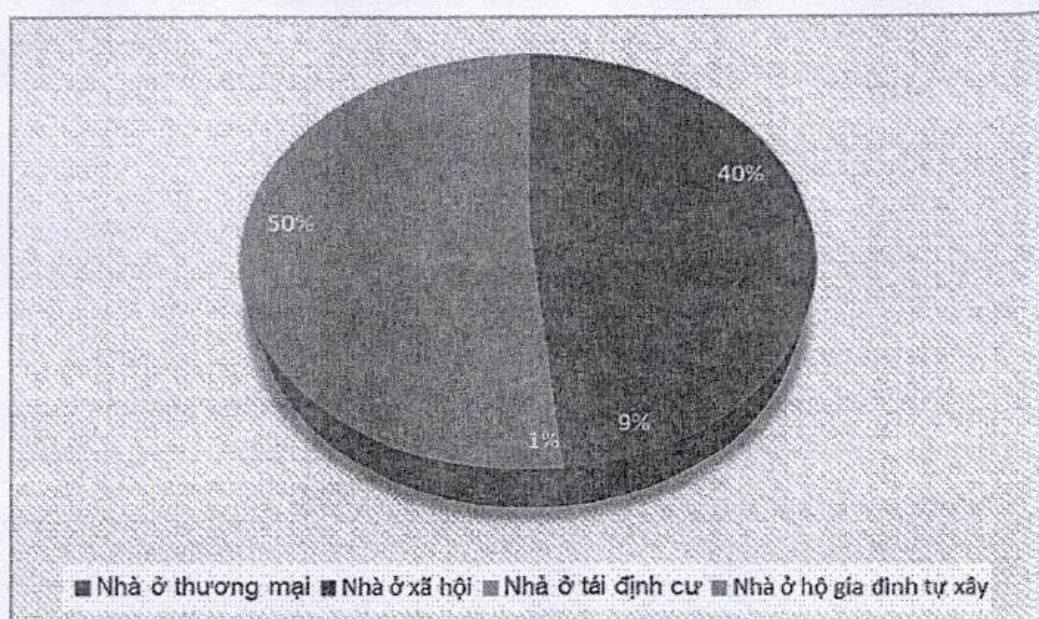
Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
	Diện tích (m ² sàn)	Diện tích (m ² sàn)
Nhà ở thương mại	4.637.602	3.583.457
Nhà ở cho các đối tượng xã hội	991.490	755.194
- Nhà ở TNT tại đô thị	899.125	670.138

Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
	Diện tích (m ² sàn)	Diện tích (m ² sàn)
- Nhà ở công nhân KCN	40.800	48.960
- Nhà ở cho gia đình có công với CM	9.780	6.846
- Nhà ở Vùng thiên tai	16.345	11.442
- Nhà ở cho hộ nghèo	25.440	17.808
Nhà ở tái định cư	105.013	125.813
Nhà ở hộ gia đình tự xây	4.605.570	4.496.321
Tổng	10.339.676	8.960.785

Biểu đồ 4.2: Dự báo tỷ lệ diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021- 2025



Biểu đồ 4.3: Tỷ lệ diện tích sàn nhà ở theo đối tượng giai đoạn 2026-2030



2.3. Nhu cầu đất ở:

Trên cơ sở dự báo diện tích sàn nhà ở tăng thêm của tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030 thì diện tích đất được sử dụng để xây nhà ở cần phải bố trí giai đoạn 2021-2025 khoảng 796,08 ha và giai đoạn 2026-2030 khoảng 699,21 ha.

Bảng 4.8a: Tổng hợp nhu cầu đất ở giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030

Các chỉ tiêu		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
		(ha)	(ha)
Diện tích đất cần thiết	Dự án nhà ở thương mại	424,59	351,51
	Nhà ở xã hội	53,14	38,98
	Nhà ở tái định cư	24,27	30,39
	Nhà ở hộ gia đình tự xây	294,09	278,33
Tổng		796,08	699,21

2.4. Nhu cầu về vốn:

- Dự kiến giá xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025 lấy theo suất vốn đầu tư trung bình nhà ở riêng lẻ theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 (đã bao gồm phần hoàn thiện, kiến trúc và hệ thống kỹ thuật cơ bản trong nhà); giá xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 tính trượt giá 10%:

+ Giai đoạn 2021-2025 là: 5,9 triệu/m² sàn.

+ Giai đoạn 2026-2030 là: 6,49 triệu/m² sàn.

- Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở và vốn nhà nước cho các dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư. Chiếm khoảng 15% vốn xây dựng nhà ở.

- Vốn xây dựng hạ tầng xã hội là vốn xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, chợ, công viên) trong các dự án phát triển nhà ở. Chiếm khoảng 15% vốn xây dựng nhà ở thương mại.

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng chiếm khoảng 05% vốn xây dựng nhà ở.

- Vốn ngân sách bao gồm vốn bố trí xây dựng hạ tầng các khu tái định cư, khu dân cư cấp bách, các dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và vốn bồi thường giải phóng mặt bằng.

Theo tính toán, để đảm bảo diện tích sàn tăng thêm theo dự báo thì tổng vốn cần có để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 77.310 tỷ đồng (vốn ngân sách khoảng 8.613 tỷ đồng) và giai đoạn 2026-2030 khoảng 73.275 tỷ đồng (vốn ngân sách khoảng 8.660 tỷ đồng).

Bảng 4.8b: Dự báo vốn xây dựng theo từng loại nhà ở

Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2025-2030
	Tỷ đồng	Tỷ đồng
Nhà ở thương mại	27.362	23.257
Nhà ở xã hội	5.850	4.901
- Nhà ở TNT tại đô thị	5.305	4.349
- Nhà ở công nhân KCN	241	318
- Nhà ở cho gia đình có công với CM	58	44
- Nhà ở Vùng thiên tai	96	74
- Nhà ở cho hộ nghèo	150	116
Nhà ở tái định cư	620	817
Nhà ở hộ gia đình tự xây	27.173	29.181
Tổng	61.005	58.155

Bảng 4.8c: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình

Các chỉ tiêu	Dự báo 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	61.005	58.155
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	9.151	8.723
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	4.105	3.489
Chi phí GPMB	3.050	2.907
Tổng cộng	77.310	73.275

Bảng 4.8d: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	8.613	8.660
Vốn ngoài ngân sách	35.060	29.722
Vốn huy động từ cộng đồng	33.638	34.893
Tổng cộng	77.310	73.275

Bảng 4.8e: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	5.563	3.050	8.613
2026-2030	5.753	2.907	8.660

III. Dự báo nhu cầu nhà ở, đất ở của các đơn vị hành chính

* Các căn cứ:

- Hiện trạng phát triển dân số và nhà ở của các địa phương giai đoạn 2015-2020.

- Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án Chương trình phát triển đô thị tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Căn cứ các Nghị quyết của Ban thường vụ Tỉnh ủy: số 09-NQ/TU ngày 18/8/2021 về lãnh đạo, xây dựng, nâng cấp thành phố Tuy Hòa đạt tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh Phú Yên vào năm 2025, Nghị quyết số 10/NQ-TU ngày 18/8/2021 về lãnh đạo xây dựng, phát triển thị xã Sông Cầu lên thành phố trực thuộc tỉnh vào năm 2025, Nghị quyết số 12/NQ-TU ngày 18/8/2021 về lãnh đạo xây dựng, phát triển huyện Tuy An thành thị xã vào năm 2025, ...

- Căn cứ Kế hoạch phát triển đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021

1. Thành phố Tuy Hòa:

Theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Tuy Hòa lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020 – 2025 mục tiêu phát triển thành phố Tuy Hòa lên đô thị loại I vào năm 2025 là nhiệm vụ chính trị quan trọng. Để đạt được mục tiêu đề ra ngoài giải quyết những chỉ tiêu còn thiếu về hạ tầng xã hội thì việc tăng dân số để đảm bảo tiêu chí theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 4 và Khoản 1 Điều 9 Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 tối thiểu là 350.000 người.

1.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025 dân số thành phố Tuy Hòa khoảng 350.000 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 31,68 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 11.086.539 m²; đến năm 2030 dân số khoảng 446.895 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 35,99 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 16.084.295 m².

Bảng 4.9: Dự báo diện tích sàn nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	156.211	350.000	446.895
DT sàn BQ(m ² /người)	30,72	31,68	35,99
Tổng diện tích sàn (m ²)	4.799.430	11.086.539	16.084.295

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 6.287.109 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 4.997.756 m² sàn.

Bảng 4.10: Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Các chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2025-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	3.722.409	2.314.068
Nhà ở xã hội	745.771	462.814
Nhà ở tái định cư	36.603	36.603
Nhà ở hộ gia đình tự xây	1.782.327	2.184.272
Tổng	6.287.109	4.997.756

1.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 47.807 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 4.798 tỷ đồng và vốn khác là 43.009 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 41.175 tỷ đồng; trong đó, vốn ngân sách cần bố trí là 4.858 tỷ đồng và vốn khác là 36.317 tỷ đồng.

Bảng 4.11: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	37.094	32.435
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	5.564	4.865
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	3.294	2.253
Chi phí GPMB	1.855	1.622
Tổng cộng	47.807	41.175

Bảng 4.12: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	4.798	4.858
Vốn ngoài ngân sách	27.878	18.901
Vốn huy động từ cộng đồng	15.132	17.417
Tổng cộng	47.807	41.175

Bảng 4.12a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	2.943	1.855	4.798
2026-2030	3.236	1.622	4.858

1.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 431,43 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 324,78 Ha.

Bảng 4.13: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Tuy Hòa

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	310,20	192,84
Đất dự án nhà ở xã hội	25,0	15,0
Đất ở tái định cư	7,30	7,30
Đất ở hộ gia đình	89,12	109,21
Tổng	431,43	324,78

2. Thị xã Sông Cầu:

Theo Nghị quyết số 10/NQ-TU ngày 18/8/2021 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo xây dựng, phát triển thị xã Sông Cầu lên thành phố trực thuộc tỉnh vào năm 2025 và Đề án Chương trình phát triển đô thị tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 thì kế hoạch đến năm 2030 thị xã Sông Cầu trở thành đô thị loại II trực thuộc Tỉnh, tương đương dân số đạt tối thiểu 140.000 người (theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 9 Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016).

2.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025 dân số thị xã Sông Cầu khoảng 119,782 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 24,52 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 2.937.473 m²; giai đoạn năm 2026-2030 dân số khoảng 140.000 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 25,72 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 3.600.570 m².

Bảng 4.14: Dự báo nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	99.563	119.782	140.000
DT sàn BQ(m ² /người)	22,82	24,52	25,72
Tổng diện tích sàn (m²)	2.271.708	2.937.473	3.600.570

b) Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 665.765 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 663.097 m² sàn.

Bảng 4.15: Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	199.730	327.986
Nhà ở xã hội	43.904	69.555
Nhà ở tái định cư	0	10.000
Nhà ở hộ gia đình tự xây	422.132	255.557
Tổng	665.765	663.097

2.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 43890 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 574 tỷ đồng và vốn khác là 4.316 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 5.483 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 514 tỷ đồng và vốn khác là 4.969 tỷ đồng.

Bảng 4.16: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	3.928	4.304
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	589	646
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	177	319
Chi phí GPMB	196	215
Tổng cộng	4.890	5.483

Bảng 4.17: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	574	514
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	1.566	2.794
Vốn huy động từ cộng đồng	2.750	2.175
Tổng cộng	4.890	5.483

Bảng 4.17a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	378	196	574
2026-2030	299	215	514

2.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 61,02 Ha và giai đoạn 2026-2030 khoảng 66,45 Ha.

Bảng 4.18: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến 2030 trên địa bàn thị xã Sông Cầu

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	24,97	41
Đất dự án nhà ở xã hội	4,39	3,28
Đất ở tái định cư	0,00	3,00
Đất ở hộ gia đình	31,66	19,17
Tổng	61,02	66,45

3. Thị xã Đông Hòa:

3.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025 dân số khoảng 137.349 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 33,39 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 4.586.105 m²; đến năm 2030 dân số khoảng 147.337 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 38,37 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 5.656.644 m².

Bảng 4.19: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	115.282	137.349	147.337
DT sàn BQ(m ² /người)	28,41	33,39	38,37
Tổng diện tích sàn (m²)	3.274.944	4.586.105	5.653.644

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 1.311.160 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 1.067.540 m² sàn.

Bảng 4.20: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	458.906	480.393
Nhà ở xã hội	136.662	140.960
Nhà ở tái định cư	12.670	12.670
Nhà ở hộ gia đình tự xây	702.922	433.517
Tổng	1.311.160	1.067.540

3.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 9.689 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 1.062 tỷ đồng và vốn khác là 8.627 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 8.782 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 878 tỷ đồng và vốn khác là 7.904 tỷ đồng.

Bảng 4.21: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	7.736	6.928,3
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	1.160	1.039
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	406	468
Chi phí GPMB	387	346
Tổng cộng	9.689	8.782

Bảng 4.22: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	1.062	878
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	3.598	4.093
Vốn huy động từ cộng đồng	5.028	3.811
Tổng cộng	9.689	8.782

Bảng 4.22a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	676	387	1.062
2026-2030	532	346	878

3.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 130,33 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 107,48 Ha.

Bảng 4.23: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2030 trên địa bàn thị xã Đông Hòa

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	57,36	60,05
Đất dự án nhà ở xã hội	17,08	11,75
Đất ở tái định cư	3,17	3,17
Đất ở hộ gia đình	52,72	32,51
Tổng	130,33	107,48

4. Huyện Tuy An:

4.1. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Căn cứ Nghị quyết số 12/NQ-TU ngày 18/8/2021 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo xây dựng, phát triển huyện Tuy An thành thị xã vào năm 2025, Dự báo đến năm 2025 dân số huyện Tuy An khoảng 141.625 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 23,67 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 3.352.200 m²; đến năm 2030 dân số khoảng 155.583 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 26,47 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 4.117.567 m².

Bảng 4.24: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	123.308	141.625	155.583
DT sàn BQ(m ² /người)	21,24	23,67	26,47
Tổng diện tích sàn (m²)	2.618.853	3.352.200	4.117.567

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 733.348 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 765.367 m² sàn.

Bảng 4.25: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	110.002	191.342
Nhà ở xã hội	21.412	29.546
Nhà ở tái định cư	14.000	14.000
Nhà ở hộ gia đình tự xây	587.933	530.479
Tổng	733.348	765.367

4.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 5.289 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 749 tỷ đồng và vốn khác là 4.540 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 6.146 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 791 tỷ đồng và vốn khác là 5.355 tỷ đồng.

Bảng 4.26: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	4.327	4.967
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	649	745
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	97	186
Chi phí GPMB	216	248
Tổng cộng	5.289	6.146

Bảng 4.27: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	749	791
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	862,20	1.629,93
Vốn huy động từ cộng đồng	3.677,7	3.725
Tổng cộng	5.289	6.146

Bảng 4.26a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	533	216	749
2026-2030	543	248	791

4.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 50,29 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 58,39 Ha.

Bảng 4.28: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tuy An

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	13,75	23,92
Đất dự án nhà ở xã hội	2,14	2,95
Đất ở tái định cư	5,00	5,00
Đất ở hộ gia đình	29,4	26,52
Tổng	50,29	58,39

5. Huyện Đồng Xuân:

5.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025 dân số huyện Đồng Xuân khoảng 56.286 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 24,68 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.389.382 m²; đến năm 2030 dân số khoảng 57.501 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 28,35 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.630.377 m².

Bảng 4.29: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	55.092	56.286	57.501
DT sàn BQ(m ² /người)	21,49	24,68	28,35
Tổng diện tích sàn (m²)	1.184.130	1.389.382	1.630.377

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 205.252 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 240.994 m² sàn.

Bảng 4.30: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	10.263	24.099
Nhà ở xã hội	17.088	17.088
Nhà ở tái định cư	11.690	11.690
Nhà ở hộ gia đình tự xây	166.212	188.117
Tổng	205.252	240.994

5.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.464 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 232 tỷ đồng và vốn khác là 1.232 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.900 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 287 tỷ đồng và vốn khác là 1.613 tỷ đồng.

Bảng 4.31: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	1.212	1.564,05
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	182	235
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	9	23
Chi phí GPMB	61	78
Tổng cộng	1.464	1.900

Bảng 4.32: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	232	287
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	81	205
Vốn huy động từ cộng đồng	1.151	1.408
Tổng cộng	1.464	1.900

Bảng 4.32a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	171	61	232
2026-2030	209	78	287

5.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 22,53 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 26,45 Ha.

Bảng 4.33: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Đồng Xuân

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	1,28	3,01
Đất dự án nhà ở xã hội	1,71	1,71
Đất ở tái định cư	2,92	2,92
Đất ở hộ gia đình	16,62	18,81
Tổng	22,53	26,45

6. Huyện Phú Hòa

6.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025 dân số huyện Phú Hòa khoảng 104.334 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 28,67 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 2.991.517 m²; đến năm 2030 dân số khoảng 106.519 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 32,12 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 3.420.911 m².

Bảng 4.34: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	102.186	104.334	106.519
DT sàn BQ(m ² /người)	25,23	28,67	32,12
Tổng diện tích sàn (m²)	2.578.123	2.991.517	3.420.911

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 413.394 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 429.394 m² sàn.

Bảng 4.35: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	62.009	107.349
Nhà ở xã hội	7.843	12.377
Nhà ở tái định cư	19.200	10.000
Nhà ở hộ gia đình tự xây	324.342	299.669
Tổng	413.394	429.394

6.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 2.982 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 422 tỷ đồng và vốn khác là 2.560 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030 tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 3.449 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 444 tỷ đồng và vốn khác là 3.005 tỷ đồng.

Bảng 4.36: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021- 2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	2.439	2.787
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	366	418
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	55	105
Chi phí GPMB	122	139
Tổng cộng	2.982	3.449

Bảng 4.37: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	422	444
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	486	915
Vốn huy động từ cộng đồng	2.073	2.090
Tổng cộng	2.982	3.449

Bảng 4.37a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	300	122	422
2026-2030	305	139	444

6.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 35,74 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 38,64 Ha.

Bảng 4.38: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến 2030 trên địa bàn huyện Phú Hòa

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	7,75	13,42
Đất dự án nhà ở xã hội	0,78	1,24
Đất ở tái định cư	2,88	1,5
Đất ở hộ gia đình	24,33	22,48
Tổng	35,74	38,64

7. Huyện Tây Hòa:

7.1. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025, dân số huyện Tây Hòa khoảng 112.517 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 28,63 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 3.220.908 m²; đến năm 2030, dân số khoảng 113.981 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 31,68 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 3.611.288 m².

Bảng 4.39: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	111.068	112.517	113.981
DT sàn BQ(m ² /người)	25,57	28,63	31,68
Tổng diện tích sàn (m²)	2.839.888	3.220.908	3.611.288

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 381.021 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 390.379 m² sàn.

Bảng 4.40: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	57.153	97.595
Nhà ở xã hội	7.745	11.789
Nhà ở tái định cư	0	10.000
Nhà ở hộ gia đình tự xây	316.122	270.995
Tổng	381.021	390.379

7.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 2.748 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 389 tỷ đồng và vốn khác là 2.359 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 3.136 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 404 tỷ đồng và vốn khác là 2.732 tỷ đồng.

Bảng 4.41: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	2.248	2.534
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	337	380
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	51	95
Chi phí GPMB	112	127
Tổng cộng	2.748	3.136

Bảng 4.42: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	389	404
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	448	831
Vốn huy động từ cộng đồng	1.911	1.901
Tổng cộng	2.748	3.136

Bảng 4.12a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	277	112	389
2026-2030	277	127	404

7.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 31,62 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 35,20 Ha.

Bảng 4.43: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến 2030 trên địa bàn huyện Tây Hòa

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	7,14	12,2
Đất dự án nhà ở xã hội	0,77	1,18
Đất ở tái định cư	0	1,5
Đất ở hộ gia đình	23,71	20,32
Tổng	31,62	35,20

8. Huyện Sơn Hòa:

8.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025, dân số huyện Sơn Hòa khoảng 62.474 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 20,97 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.310.118 m²; đến năm 2030, dân số khoảng 65.404 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 23,09 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.510.500 m².

Bảng 4.44: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	59.645	62.474	65.404
DT sàn BQ(m ² /người)	19,12	20,97	23,09
Tổng diện tích sàn (m²)	1.140.613	1.310.118	1.510.500

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 169.505 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 200.382 m² sàn.

Bảng 4.45: Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	8.475	20.038
Nhà ở xã hội	7.728	7.728
Nhà ở tái định cư	0	10.000
Nhà ở hộ gia đình tự xây	153.301	162.616
Tổng	169.505	200.382

8.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.208 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 191 tỷ đồng và vốn khác là 1.017 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.580 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 239 tỷ đồng và vốn khác là 1.341 tỷ đồng.

Bảng 4.46: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	1.000	1.300
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	150	195
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	8	20
Chi phí GPMB	50	65
Tổng cộng	1.208	1.580

Bảng 4.47: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	191	239
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	67	171
Vốn huy động từ cộng đồng	950	1.170
Tổng cộng	1.208	1.580

Bảng 4.46a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	141	50	191
2026-2030	174	65	239

8.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 13,33 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 18,47 Ha.

Bảng 4.48: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến 2030 trên địa bàn huyện Sơn Hòa

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	1,06	2,5
Đất dự án nhà ở xã hội	0,77	0,77
Đất ở tái định cư	0	3
Đất ở hộ gia đình	11,5	12,2
Tổng	13,33	18,47

9. Huyện Sông Hinh:

9.1. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030:

a) Nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030:

Dự báo đến năm 2025, dân số huyện Sông Hinh khoảng 54.698 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 21,51 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.176.690 m²; đến năm 2030, dân số khoảng 57.531 người, diện tích sàn bình quân đầu người là 24,03 m² sàn/người, tương đương tổng diện tích sàn khoảng 1.382.565 m².

Bảng 4.49: Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Chỉ tiêu	Hiện trạng	Dự báo đến	Dự báo đến
	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
Dân số(người)	51.940	54.698	57.531
DT sàn BQ(m ² /người)	19,32	21,51	24,03
Tổng diện tích sàn (m²)	1.003.567	1.176.690	1.382.565

b) Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng:

Dự báo tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 là 173.123 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 205.874 m² sàn.

Bảng 4.50: Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đối tượng giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(m ² sàn)	(m ² sàn)
Nhà ở thương mại	8.656	20.587
Nhà ở xã hội	3.337	3.337
Nhà ở tái định cư	10.850	10.850
Nhà ở hộ gia đình tự xây	150.280	171.100
Tổng	173.123	205.874

9.2. Dự báo nhu cầu về vốn:

Dự báo giai đoạn 2021-2025, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.233 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 195 tỷ đồng và vốn khác là 1.038 tỷ đồng; giai đoạn 2026-2030, tổng vốn cần có để phát triển nhà ở khoảng 1.624 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách cần bố trí là 246 tỷ đồng và vốn khác là 1.378 tỷ đồng.

Bảng 4.51: Dự báo nhu cầu vốn theo hạng mục công trình giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Các chỉ tiêu	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở	1.021	1.336
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	153	200
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	8	20
Chi phí GPMB	51	67
Tổng cộng	1.233	1.624

Bảng 4.52: Dự báo nhu cầu vốn theo nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Nguồn vốn	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Tỷ đồng)	(Tỷ đồng)
Vốn ngân sách	195	246
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	73	181
Vốn huy động từ cộng đồng	965	1.197
Tổng cộng	1.233	1.624

Bảng 4.52a: Dự báo nhu cầu vốn ngân sách phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Giai đoạn	Vốn ngân sách (Tỷ đồng)		
	Hạ tầng kỹ thuật	GPMB	Tổng
2021-2025	144	51	195
2026-2030	179	67	246

9.3. Dự báo quỹ đất ở theo các giai đoạn:

Dự kiến diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 19,78 Ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 23,35 Ha.

Bảng 4.53: Dự báo diện tích đất phục vụ phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn huyện Sông Hình

Diện tích đất cần thiết	Dự báo giai đoạn 2021-2025	Dự báo giai đoạn 2026-2030
	(Ha)	(Ha)
Đất dự án nhà ở thương mại	1,08	2,57
Đất dự án nhà ở xã hội	0,67	0,67
Đất ở tái định cư	3,0	3,0
Đất ở hộ gia đình	15,03	17,11
Tổng	19,78	23,35

CHƯƠNG V

PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN

GIAI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030

I. Quan điểm

1. Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, phù hợp với Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Phú Yên đến năm 2025 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Phú Yên đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035; góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

2. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh, gắn liền với việc phát triển đô thị và xây dựng Nông thôn mới; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, nhằm ổn định chính trị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

3. Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan, môi trường và đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng.

4. Huy động mọi nguồn lực xã hội, đa dạng nguồn vốn đầu tư nhà ở kể cả vốn đầu tư nước ngoài. Khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giá rẻ cho người có thu nhập trung bình và thấp.

5. Khuyến khích đầu tư xây dựng nhà chung cư tại thành phố Tuy Hòa, thị xã Sông Cầu và Đông Hòa nhằm tiết kiệm quỹ đất xây dựng nhà ở, tạo điều kiện để người dân tiếp cận với nếp sống văn minh, hiện đại trong đô thị.

6. Phát huy vai trò của công tác quản lý nhà nước trong định hướng phát triển nhà ở, chủ động điều tiết thị trường bất động sản thông qua các quy định, các chính sách hỗ trợ bằng nhiều hình thức khác nhau.

II. Các nguyên tắc

1. Tuân thủ Luật Xây dựng năm 2014, Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020, Luật Nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013, Luật đầu tư năm 2020 và các quy định khác có liên quan.

2. Bám sát tình hình thực tế địa phương, tận dụng lợi thế tài nguyên thiên nhiên nhưng đảm bảo sử dụng hiệu quả, tiết kiệm.

3. Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tăng diện tích cây xanh và không gian công cộng trong khu dân cư, khu đô thị mới.

4. Tận dụng tối đa các nguồn lực xã hội, tạo điều kiện cho doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án.

5. Đẩy mạnh áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ hiện đại vào xây dựng.

6. Giữ gìn, phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, địa phương.

III. Mục tiêu về nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 và đến năm 2030

1. Mục tiêu tổng quát:

- Đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng xã hội.
- Cải thiện chất lượng nhà ở, dần xóa bỏ nhà ở đơn sơ, tạm bợ.
- Tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
- Thúc đẩy thị trường bất động sản nhà ở phát triển lành mạnh.

2. Mục tiêu cụ thể:

a) Giai đoạn 2021-2025:

- Về mục tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025:
 - + Diện tích nhà ở bình quân toàn Tỉnh đạt khoảng 28,14 m² sàn/người; trong đó, tại đô thị đạt 31,81 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 23,65 m² sàn/người;
 - + Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

- Về chỉ tiêu giải quyết nhu cầu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp: Trong giai đoạn 2021-2025 mục tiêu đáp ứng khoảng 50% (theo dự báo nhà ở cho công nhân khu công nghiệp tại Chương IV) nhu cầu về nhà ở cho đối tượng lao động tại các khu công nghiệp, dự kiến diện tích sàn bình quân khoảng 48m²/căn hộ (12m²/người); trong giai đoạn 2026-2030 đáp ứng 100% số công nhân có nhu cầu về nhà ở, với diện tích sàn bình quân 60m²/căn hộ (15m²/người).

- Về chất lượng nhà ở: Nâng tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn là khoảng 98%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1,82% xuống còn 1,0% (khu vực đô thị phân đầu xóa hết nhà đơn sơ).

- Về tỷ lệ nhà ở chung cư tại các đô thị: Trên cơ sở các dự án đang triển khai và quy hoạch nhà chung cư trên địa bàn Tỉnh, mục tiêu tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị phân đầu đạt tỷ lệ khoảng 7% diện tích sàn nhà ở thương mại phát sinh; tương đương khoảng 324.632 m² sàn.

b) Giai đoạn năm 2026-2030:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn Tỉnh đạt khoảng 31,77 m² sàn/người.
- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người.
- Về chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99,6% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn khoảng 99,2%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1,0% xuống còn 0,4%.
- Về tỷ lệ nhà ở chung cư tại các đô thị: Phần đầu đạt tỷ lệ khoảng 10% diện tích sàn nhà ở thương mại phát sinh; tương đương khoảng 358.346 m² sàn.

IV. Phương hướng phát triển nhà ở

1. Phát triển nhà ở theo khu vực:

a) Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị :

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị, đặc biệt là đầu tư hệ thống xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác thải và các bãi xe công cộng trước khi thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị.

- Cải tạo, nâng cao chất lượng nhà ở tại các khu đô thị hiện hữu, hạn chế phát triển nhà ở cao tầng trong khu trung tâm để tránh quá tải hạ tầng kỹ thuật hiện có; chú trọng chỉnh trang đô thị, tạo vỉa hè thông thoáng, sạch đẹp.

- Tăng tỷ lệ phát triển nhà ở chung cư tại thành phố Tuy Hòa, thị xã Sông Cầu, Đông Hòa.

- Phát triển nhà ở dưới hình thức cải tạo, xây mới khu nhà ở, khu đô thị. Hạn chế phát triển nhà ở dưới hình thức phân lô bán nền.

- Nhà nước bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

- Khuyến khích ứng dụng kỹ thuật, công nghệ, vật liệu xây dựng hiện đại trong phát triển nhà ở như ứng dụng và phát triển các loại hình nhà ở xanh - nhà ở sinh thái - nhà ở thông minh; các loại vật liệu xây dựng, loại hình nhà ở sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

b) Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn:

- Phát triển nhà ở theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ sau đó chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc - quy hoạch được phê duyệt;

- Khuyến khích các dự án nhà ở quy mô nhỏ, áp dụng kết hợp xây nhà để bán đối với các tuyến đường cấp khu vực và phân lô bán nền trong khu nội bộ.

- Huy động các nguồn lực xã hội để thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số và vùng thường xuyên gặp thiên tai, lũ lụt.

2. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở:

a) Nhà ở thương mại:

Phát triển nhà ở thương mại chủ yếu theo dự án và đa dạng các loại hình nhà ở; khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp để phù hợp với thu nhập của một số bộ phận người dân.

b) Nhà ở xã hội:

- Bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội tại các đô thị.

- Các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở tại các quỹ đất trong các khu công nghiệp để bố trí cho công nhân.

- Bố trí ngân sách Tỉnh hàng năm để thực hiện hỗ trợ về nhà ở cho các hộ người có công với cách mạng khó khăn về nhà ở.

- Căn cứ Nghị định 07/2021/NĐ-CP ngày 27/01/2021 của Chính phủ quy định chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021-2025, tiến hành rà soát, triển khai lập Đề án hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở tại khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi bão, lụt; đồng thời bố trí vốn đối ứng kịp thời hỗ trợ, đảm bảo các hộ có chỗ ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, tiến đến giảm nghèo bền vững.

- Khuyến khích phát triển nhà ở chung cư thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê đối với những trường hợp đặc biệt khó khăn, không thể tạo lập được nhà ở, không có khả năng kinh tế mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và phục vụ hỗ trợ tái định cư.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương, nhà đại đoàn kết để giúp đỡ cho các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn có chỗ ở ổn định.

c) Nhà ở công vụ:

Theo nhu cầu về nhà ở công vụ, các cơ quan, đơn vị có cán bộ, công chức đảm bảo đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ báo cáo cụ thể về Sở Xây dựng để đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định theo kế hoạch hàng năm và 05 năm.

d) Nhà ở tái định cư:

Nhà ở tái định cư theo hình thức giao đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với các trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất ở; phát triển nhà ở xã hội dành để ưu tiên bán, cho thuê, cho thuê mua để tái định cư đối với các đối tượng không đủ điều kiện bồi thường về đất ở khi Nhà nước thu hồi đất giải phóng mặt bằng chỉnh trang đô thị.

e) Nhà ở do người dân tự xây:

Khuyến khích các hộ dân có điều kiện sử dụng nhà ở sẵn có hoặc xây dựng nhà ở để cho thuê nhà trọ phục vụ chủ yếu các đối tượng có nhu cầu thuê nhà ở trong thời gian ngắn.

CHƯƠNG VI

CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN CẦN THIẾT ĐỂ THỰC HIỆN

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Giải pháp hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách

1. 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 đầu tư 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 cấp trên ban hành.

2. Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, bãi bỏ những thủ tục hành chính không còn phù hợp, 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. Ban hành đầy đủ các quy định về quy trình đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn Tỉnh để các nhà đầu tư chủ động tiếp cận, đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

3. Đơn giản hoá thủ tục hành chính, 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, 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.

4. Đẩy nhanh áp dụng cấp phép xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở qua mạng Internet. Công khai các đồ án quy hoạch để người dân biết và tuân thủ.

5. Ban hành các chính sách 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 hóa nhiều chủng loại để đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân.

6. 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 cấp huyện.

II. Giải pháp về nhà ở

1. Thường xuyên rà soát, cập nhật quy hoạch, kế 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.

2. 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. Đối với thành phố Tuy Hòa cần thiết phải đẩy mạnh việc đầu tư xây dựng nhà chung cư để người dân làm quen với lối sống văn minh đô thị, đặc biệt là phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân nằm trong diện phải thu hồi đất.

3. Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị làm cơ sở để thu hút đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo dự án dưới hình thức xây nhà để bán, góp phần tăng trưởng đồng bộ các thành phần 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.

4. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông, hạn chế tình trạng phân lô bán nền tại khu vực đô thị nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, chủ động điều tiết chênh lệch giá đất giữa đơn giá nhà nước và giá thị trường; 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.

5. Tạo quỹ đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội được theo hướng: Yêu cầu các đồ án quy hoạch phát triển nhà ở thương mại hoặc các khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu có quy mô sử dụng đất từ 05 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 dựng đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung trên địa bàn, UBND các cấp có trách nhiệm xác định và bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Sở Xây dựng “Đề xuất danh mục dự án đầu tư Nhà ở xã hội để công khai kêu gọi Nhà Đầu tư”.

III. Giải pháp về quy hoạch

1. Đẩy mạnh việc phủ kín quy hoạch; rút ngắn thời gian lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch 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 trên cơ sở quy hoạch chung được phê duyệt.

2. 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 nới, cải tạo làm tăng dân cư, gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại trung tâm các đô thị.

3. Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và quy chế quản lý đô thị, đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm theo

quy định 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 phường, xã. Việc xây dựng trái phép, sai phép, lấn chiếm đất công,... trên địa bàn phường, xã thì chủ tịch UBND cấp phường phải chịu trách nhiệm.

4. 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.

- Đối với quỹ đất dọc biên, cần hạn chế phát triển các dự án nhà ở để tập trung phát triển thương mại dịch vụ với mục tiêu là điểm nhấn thu hút khách du lịch trên cả nước và thế giới.

5. 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 mặt bằng chung của đô thị và của cả 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. Cần nghiên cứu, đề xuất các mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho các loại hình nhà ở nông thôn phù hợp với tiến trình phát triển của xã hội nông thôn trong thời kỳ đô thị hoá.

- Kết hợp giữa việc hoàn thiện kết cấu 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 và bản sắc văn hóa truyền thống ...

IV. Giải pháp về đất ở

Sử dụng quỹ đất để phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, nhất là quỹ đất để bố trí tái định cư và xây dựng nhà ở xã hội.

Thường xuyên rà soát, cập nhật quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và các dự án kêu gọi đầu tư xây dựng.

Tiếp tục thực hiện đối với dự án đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai thực hiện. Rà soát, lại trình tự thủ tục, cơ sở pháp lý để tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật để có cơ sở triển khai thực hiện đối với các dự án chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

V. Giải pháp về kiến trúc

1. Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, xây dựng tại các khu vực đô thị hiện hữu 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 quy hoạch chung đô thị.

2. 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 hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

VI. Giải pháp về hạ tầng

1. Đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, đặc biệt là hệ thống thoát, xử lý nước thải và nhà máy xử lý rác; huy động nguồn vốn xã hội hóa bằng nhiều hình thức như đấu thầu, đấu giá ... đảm bảo hạ tầng kỹ thuật phải là yếu tố có trước, đồng bộ, thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở.

2. Sử dụng hiệu quả quỹ đất sau khi hoàn thiện hạ tầng để tạo nguồn thu ngân sách và phát triển kinh tế - xã hội.

VII. Giải pháp về nguồn vốn và thu hút đầu tư

1. 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.

2. 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 phù hợp theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. 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 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.

4. Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng chính sách, nguồn vốn huy động hợp pháp 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.

5. 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.

6. Thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật khi có hướng dẫn của cấp có thẩm quyền và có đủ điều kiện.

VIII. Giải pháp về phát triển lành mạnh thị trường bất động sản

1. 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 bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

- Giao kế hoạch cụ thể về chỉ tiêu phát triển tỷ lệ nhà ở chung cư để UBND thành phố Tuy Hòa và thị xã Sông Cầu, Đông Hòa phấn đấu thực hiện.

- Khuyến khích, hỗ trợ các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, 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, giám sát việc chấp hành quy định về giao dịch qua sàn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; 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; có chế tài xử lý đối với các bất động sản không giao dịch đúng theo quy định của pháp luật.

- Thông báo công khai thông tin các dự án phát triển nhà ở (kêu gọi đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư; 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 gắn liền với đất 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 thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch và tăng nguồn thu cho ngân sách.

2. 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, đặc biệt là tác động của đại dịch Covid 19; 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. Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, cần có một số giải pháp, như sau:

- Tập trung rà soát các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn để xem xét mức độ tồn kho của bất động sản trên địa bàn và đề xuất kế hoạch phát triển loại hình bất động sản phù hợp.

- Sử dụng quỹ phát triển đất để bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án phát triển nhà ở, tạo quỹ đất sạch để đấu giá lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án giảm thiểu tác động không tốt về mặt xã hội, tránh được những khiếu kiện khi thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Rút ngắn thời gian, giảm các thủ tục về đầu tư xây dựng.

- Hỗ trợ pháp lý, tham mưu cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc tạo điều kiện để các Chủ đầu tư sớm triển khai dự án, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, sớm hoàn thành dự án để đưa vào khai thác kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các dự án nhà ở trên nguyên tắc đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kể cả các dự án bán đấu giá đất nền thu ngân sách.

IX. Giải pháp về nhà ở cho các đối tượng

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 là nhiệm vụ, mục tiêu đặt ra trong chiến lược phát triển nhà ở của mỗi địa phương.

1. 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), hiện nay Chính phủ không còn nguồn vốn hỗ trợ vì vậy trong thời gian tới cần có kế hoạch hỗ trợ đối với đối tượng này. 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 Tỉnh); 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.

2. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào 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 và dần tiến đến xóa nhà ở tranh tre, nứa lá .. trên địa bàn Tỉnh, 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...

3. 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.

4. 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 cải tạo các ký túc xá hiện có, đồng thời Tỉnh cần ban hành các cơ chế ưu đãi, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở xã hội 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.

5. 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. 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; 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. Trong quy hoạch phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân với tiêu chuẩn diện tích ở tối

thiếu 12 m²/người (đối với nhà ở riêng lẻ) hoặc 25 m² sàn/căn (đối với căn hộ chung cư).

6. 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.

7. 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 bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật về nhà ở; đồng thời ban hành cơ chế khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở giá thấp (có diện tích tối đa 70m² sàn), người mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở giá thấp được vay vốn ưu đãi.

X. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính

Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở, tạo điều kiện để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp dễ dàng xin phép và tự tổ chức xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở theo quy hoạch, cũng như để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

CHƯƠNG VII TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Phân công trách nhiệm

1. Trách nhiệm của UBND các cấp:

a) Trách nhiệm của UBND 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 đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của Tỉnh đảm bảo có đủ số lượng cán bộ có năng lực, trình độ chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ.

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

b) Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Triển khai Chương trình phát triển nhà ở này và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở, bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của địa phương, đảm bảo có đủ số lượng cán bộ có năng lực, trình độ chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ.

- Thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; nghiên cứu, phối hợp với các Sở, ban ngành trong việc lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề truyền thống.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết và thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân xây nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức triển khai thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt.

- Tổng hợp kết quả thực hiện và báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ theo quy định.

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành:

a) Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của Tỉnh; tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm (2021-2025) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố có liên quan 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 nông thôn mới 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.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Tỉnh và các huyện, thị xã thành phố đảm bảo các điều kiện và năng lực chuyên môn để trình Chủ tịch UBND Tỉnh quyết định.

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

- Phối hợp Tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị về các nội dung quy định tại Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng các Quy định về quản lý các dự án nhà ở; 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.

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra kịp thời xử lý các dự án phát triển nhà ở xây dựng không phép, sai phép; các chủ đầu tư thực hiện huy động vốn không đúng quy định pháp luật.

- Tham mưu UBND tỉnh các giải pháp để phát triển thị trường bất động sản, nhà ở bền vững, minh bạch; thúc đẩy quá trình đô thị hóa Tỉnh nhà.

b) Trách nhiệm của Sở Tài chính:

- Căn cứ vào khả năng ngân sách hàng năm để tham mưu UBND Tỉnh bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định của Luật Ngân sách.

- Nghiên cứu, tham mưu đề xuất thành lập Quỹ phát triển nhà ở khi có hướng dẫn của cấp có thẩm quyền và có đủ điều kiện

c) Trách nhiệm của Sở Kế hoạch - Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở 05 năm vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định.

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

- Thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở để góp phần phát triển nhà ở phù hợp theo định hướng.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định.

d) Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2025; cập nhật, bổ sung nhu cầu sử dụng đất vào quy hoạch để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân... theo nhu cầu thực tế từng năm; chủ trì rà soát quy hoạch sử dụng đất của các huyện nhằm đáp ứng quỹ đất phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm của địa phương.

- Giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai để thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành mới hoặc điều chỉnh, bổ sung chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn Tỉnh.

- Tham mưu UBND tỉnh giải quyết những bất cập về chính sách đất đai trong quá trình triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn Tỉnh.

đ) Trách nhiệm Sở Lao động - Thương binh và xã hội:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các Hội đoàn thể và Ngân hàng chính sách xã hội hàng năm xây dựng kế hoạch triển khai công tác hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt.

e) Trách nhiệm của Ngân hàng Chính sách xã hội Tỉnh:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao động Thương binh và Xã hội trong việc bố trí nguồn vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo trên địa bàn Tỉnh.

- Bố trí nguồn vốn hỗ trợ cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở được vay để mua nhà hoặc xây dựng nhà ở theo quy định.

g) Trách nhiệm của Ban quản lý khu kinh tế:

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, khu kinh tế, nhu cầu phát triển đô thị thuộc phạm vi quản lý để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở.

h) Các Sở Ngành có liên quan khác:

Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ, phạm vi lĩnh vực quản lý nhà nước và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030,

chỉ đạo triển khai thực hiện, đảm bảo phù hợp với quy hoạch và hoàn thành mục tiêu chương trình đề ra.

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp:

- Có trách nhiệm đảm bảo nhu cầu nhà ở cho công nhân của doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Ban quản lý Khu Kinh tế và các Sở ngành có liên quan tổng hợp nhu cầu nhà ở của công nhân, đề xuất các giải pháp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê, mua.

4. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở:

- Có trách nhiệm đầu tư xây dựng các dự án và thực hiện việc bán cho thuê, thuê mua và xét duyệt đối tượng và điều kiện mua nhà (đối với nhà ở xã hội) theo đúng quy định pháp luật. Thực hiện công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm báo cáo với các cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương trong công tác tổng hợp báo cáo về số liệu nhà ở của mình đầu tư cũng như tăng cường thực hiện công tác phòng chống rửa tiền trong đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật.

II. Sơ kết, tổng kết và điều hành chương trình

Hàng năm phải có sơ kết, đánh giá và thực hiện sửa đổi, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp với thực tế. Kết thúc Chương trình phải có tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện.

III. Kết luận và kiến nghị

1. Kết luận:

- Nhà ở là nơi các tầng lớp xã hội trở về an cư, nghỉ ngơi sau thời gian lao động, nó góp phần tái tạo sức lao động của mọi người để tạo ra một năng lực làm việc mới tốt hơn. Nhà ở còn thể hiện diện mạo của các đô thị và bản sắc các khu dân cư nông thôn, chứng tỏ được sự phát triển của đất nước về văn hóa, kinh tế và sức sống của từng địa phương.

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 đến năm 2030 là cơ sở để triển khai thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở, các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh; góp phần hoàn thiện cơ chế chính sách về nhà ở của Tỉnh, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bao gồm: giải quyết nhu cầu chỗ ở cùng với chỉnh trang đô thị; tạo việc làm cho người lao động; kích cầu sản xuất và phát triển kinh tế; huy động tổng hợp các nguồn lực, nhất là đất đai; góp phần từng bước hoàn thiện cơ chế thị trường theo định hướng XHCN có sự quản lý của Nhà nước.

2. Các kiến nghị:

Từ những nhu cầu thực tế, tình hình phát triển nhà ở của địa phương và phù hợp các quy định có liên quan, UBND Tỉnh kiến nghị một số nội dung sau:

- Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 đến năm 2030 làm căn cứ để phát triển nhà ở trên địa bàn Tỉnh.

- Sau khi được thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ phê duyệt và chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc thực hiện Chương trình; bố trí hợp lý nguồn vốn ngân sách hàng năm cho việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết các khu trung tâm xã, khu vực phát triển đô thị trong tương lai. Đối với khu vực nông thôn sẽ chỉ đạo thực hiện quy hoạch xây dựng trước các điểm dân cư nông thôn, cụm dân cư tại các làng nghề, làng thuộc khu vực du lịch để phục vụ cho công tác quản lý và phát triển nhà ở của Tỉnh; chỉ đạo các cơ quan có liên quan xây dựng các chính sách quản lý việc cải tạo, xây dựng mới nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị, các chính sách về cải thiện nhà ở cho khu vực nông thôn (xóa nhà tranh tre nứa lá kết hợp với việc kiên cố hóa nhà ở .v...v.). Đầu tư xây dựng nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp trong Tỉnh.

PHỤ LỤC 1:
TÌNH HÌNH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở CÁC ĐỐI TƯỢNG XÃ HỘI TỪ 2016 – 2020
(Nguồn: Số liệu tổng hợp từ Báo cáo của các huyện, thị xã và thành phố).

STT	Xã, phường, thị trấn	Hộ nghèo			Hộ tái định cư			Hộ nghèo vùng ngập lụt			Nhà công vụ			Hộ có công với CM		
		Người (*)	Số hộ	Diện tích sàn (m2)	Người (*)	Số hộ	Diện tích sàn (m2)	Người (*)	Số hộ	Diện tích sàn (m2)	Người (*)	Số hộ	Diện tích sàn (m2)	Người (*)	Số hộ	Diện tích sàn (m2)
A	TP. TUY HÒA	622	174	10.053,40	9	3	260,00	-	-	-	-	-	-	561	231	16.153,00
1	Phường 1	7	2	140,00												
2	Phường 2	33	14	490,00										18	5	480,00
3	Phường 3	4	1	40,00										1	1	20,00
4	Phường 4	16	4	220,00												
5	Phường 5	195	45	2.925,00												
6	Phường 6	3	1	70,00	3	1	100,00									
7	Phường 7	14	2	105,00										28	7	1.400,00
8	Phường 8	9	2	114,00										8	6	430,00
9	Phường 9	64	14	776,00										143	95	7.125,00
10	Phường Phú Đông	24	9	500,40										4	2	130,00
11	Phường Phú Thạnh	6	2	100,00										15	5	250,00
12	Phường Phú Lâm	42	14	840,00										87	29	1.740,00
13	Xã Bình Kiến	64	16	160,00										56	14	1.400,00
14	Xã An Phú	54	18	1.236,00	6	2	160,00							48	16	628,00
15	Xã Bình Ngọc	12	3	157,00												
16	Xã Hòa Kiến	75	27	2.160,00										153	51	2.550,00
B	TX. SÔNG CẦU	1.010	332	19.271,94	53	12	2.000,00	-	-	-	-	-	-	441	147	5.339,74
I	Nội thị	135	38	2.151,94	27	5	600,00	-	-	-	-	-	-	79	33	1.946,10
1	Phường Xuân Yên	17	5	240,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	7	482,90
2	Phường Xuân Phú		2	140,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Phường Xuân Thành	36	8	391,54	27	5	600,00	-	-	-	-	-	-	32	10	503,20

1	Huyện Sơn Hòa	1.202	346	10.882,00	224	56	4.032,00	-	-	-	-	-	-	373	79	2.986,00
E	H. SÔNG HINH	1.587	421	4.189,00	-	-	-	-	2	2	30,00	-	-	94	63	234,00
1	Xã Sơn Giang	64	28	8,00	-	-	-	-	2	2	30,00	-	-	52	52	12,00
2	Xã Ea Bia	185	57	80,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	12,00
3	Xã Eabá	120	30	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	2	10,00
4	Xã Ea Trol	248	62	8,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Xã Đức Bình Tây	38	11	450,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Xã Sông Hinh	136	34	2.040,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1	50,00
7	TT Hai Riêng	100	25	1.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2	95,00
8	Xã Đức Bình Đông	184	46	55,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	5	55,00
9	Xã Ea Lâm	132	33	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Xã Ea Ly	204	51	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Xã Ea Bar	176	44	12,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F	H. DÔNG XUÂN	-	503	34.533,72	-	38	3.551,32	-	-	-	-	4	258,90	-	234	18.797,88
1	Thị trấn La Hai	-	10	850,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	1.275,00
2	Xã Đa Lộc	-	43	2.259,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	1.309,44
3	Xã Phú Mỹ	-	92	3.488,64	-	-	-	-	-	-	-	4	258,90	-	27	1.023,84
4	Xã Xuân Lãnh	-	109	6.522,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	1.316,48
5	Xã Xuân Long	-	16	1.440,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	1.530,68
6	Xã Xuân Quang 1	-	70	5.600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	2.480,00
7	Xã Xuân Sơn Bắc	-	4	423,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	2.225,16
8	Xã Xuân Quang 2	-	81	6.622,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	1.471,68
9	Xã Xuân Sơn Nam	-	6	566,88	-	31	2.928,88	-	-	-	-	-	-	-	8	755,84
10	Xã Xuân Quang 3	-	21	2.224,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	4.342,72
11	Xã Xuân Phước	-	51	4.534,92	-	7	622,44	-	-	-	-	-	-	-	12	1.067,04
G	H. DÔNG HÒA	593	210	9.833,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Hòa Xuân Tây	44	14	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Hòa Vinh	54	18	1.080,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PHỤ LỤC 2:

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020

(Nguồn: Số liệu tổng hợp từ Báo cáo của các huyện, thị xã và thành phố).

TT	Mục đích sử dụng đất	Tụy Hòa	Sông Cầu	Tụy An	Sơn Hòa	Sông Hình	Đồng Xuân	Đồng Hòa	Tây Hòa	Phú Hòa	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất phi nông nghiệp	4.190,51	524,67	828,40	8.972,96	12.326,80	4.895,82	5.051,89	7.134,80	3.337,42	47.263,27	9,56
1	Đất ở đô thị	637,03	378,75	48,40	77,93	67,00	63,76	472,94	69,20	46,54	1.861,55	0,38
2	Đất ở nông thôn	213,92	142,18	780,00	452,75	350,60	419,02	404,13	672,70	446,66	3.881,96	0,78
3	Đất phi nông nghiệp khác	3.339,56	3,74	0,40	8.442,28	1,20	4.413,04	34,18	3,10	2.844,22	19.081,72	3,86
II	Đất nông nghiệp	6.148,57	40.717,15	33.965,60	83.493,46	76.339,00	93.115,80	21.157,43	54.455,30	20.916,83	430.309,14	87,01
III	Đất chưa sử dụng	748,49	3.496,01	1.292,60	1.312,69	601,90	5.082,01	357,53	1.027,30	1.621,83	15.540,36	3,14
	Tổng quỹ đất	11.087,57	45.262,50	36.086,60	93.779,11	89.267,70	103.093,63	27.478,11	62.617,40	25.876,08	494.548,70	100,00

PHỤ LỤC 3:

TỔNG HỢP CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

STT	Huyện thị xã, thành phố	Tổng dự án	Nguồn vốn				Quy mô (m2 sàn)
			Vốn trung ương (triệu)	Vốn địa phương (triệu)	Vốn vay (triệu)	Khác (triệu)	
1	TP Tuy Hòa	32	0	998.275	0	31.228.559	6.610.989
2	TX Sông Cầu	66	0	882.133	0	120.000	860.822
3	Huyện Tuy An	119	0	502.566	0	769.920	1.373.978
4	Huyện Sơn Hòa	12	0	441.864	0	81.000	930.565
5	Huyện Sông Hinh	39	0	71.210	0	490.400	420.580
6	Huyện Đồng Xuân	24	0	124.969	0	385.640	179.781
7	TX Đông Hòa	34	0	393.714	0	40.099.905	4.439.300
8	Huyện Tây Hoà	55	0	413.573	0	2.841.647	1.401.311
9	Huyện Phú Hòa	57	0	398.359	0	2.652.252	2.622.900
	Toàn tỉnh	438	0	4.226.663	0	78.669.322	18.840.225

* Các dự án phát triển nhà ở của tỉnh bao gồm: Nhà ở thương mại; nhà ở xã hội, nhà ở tại định cư và hạ tầng kỹ thuật phân lô bán nền.

* Số liệu tổng hợp từ báo cáo, văn bản cung cấp của các huyện, thị xã, thành phố

PHỤ LỤC 4:

Dự báo nhà ở cho các đối tượng xã hội giai đoạn 2021-2025

STT	Huyện, thị xã, thành phố	Hộ nghèo		Hộ nghèo vùng ngập lụt, tránh bão		Hộ nô công với CM		Hộ thu nhập thấp		Nhà ở công nhân		Hộ tái định cư	
		Hộ	DT sàn (m ²)	Hộ	DT sàn (m ²)	Hộ	DT sàn (m ²)	Căn	DT sàn (m ²)	Căn	DT sàn (m ²)	Hộ	DT sàn (m ²)
1	TP Tuy Hòa	16	384	13	455	15	450	12.408	744.482			358	36603
2	TX Sông Cầu	37	888	68	2.380	23	690	666	39.946				
3	Huyện Tuy An	173	4.152	106	3.710	85	2.550	183	11.000			200	14000
4	Huyện Sơn Hòa	277	6.648	18	630	15	450	0	0				
5	Huyện Sông Hinh	123	2.952	11	385	0	0	0	0			155	10850
6	Huyện Đồng Xuân	402	9.648	126	4.410	101	3.030	0	0			167	11690
7	TX Đông Hòa	14	336	89	3.115	21	630	1.530	91.781	850	40.800	181	12670
8	Huyện Tây Hoà	10	240	16	560	41	1.230	95	5.715				
9	Huyện Phú Hòa	8	192	20	700	25	750	103	6.201			64	19.200
Toàn tỉnh		1.060	25.440	467	16.345	326	9.780	14.985	899.125	850	40.800	1.125	105.013

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

Số: 59/NQ-HĐND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Phú Yên, ngày 12 tháng 12 năm 2021



Ký bởi:

Hội đồng
nhân dân
tỉnh Phú
Yên

Email:

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN
KHÓA VIII, KỲ HỌP THỨ NĂM**

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Xét Tờ trình số 108/TTr-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030, với những nội dung kèm theo Nghị quyết này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Hội đồng nhân dân tỉnh giao:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này.
2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo luật định giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Yên khóa VIII, Kỳ họp thứ Năm thông qua ngày 09 tháng 12 năm 2021 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban Công tác Đại biểu thuộc UBTƯQH;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- TT. HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Viện KSNĐ, TAND, Cục THADS tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND tỉnh;
- TT. HĐND, UBND các huyện, TX, TP;
- Báo Phú Yên; Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh;
- Trung tâm Truyền thông - Văn phòng UBND tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, HSKH.

CHỦ TỊCH



Cao Thị Hòa An

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH PHÚ YÊN
GIAI ĐOẠN 2021-2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030**

*(Kèm theo Nghị quyết số .59/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2021
của Hội đồng nhân dân tỉnh)*

1. Tên Chương trình: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030.

2. Nguyên tắc phát triển nhà ở

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

- Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Mục tiêu phát triển nhà ở

3.1. Mục tiêu chung

- Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các Khu, cụm công nghiệp làm cơ sở để lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030; xác định quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

3.2. Mục tiêu cụ thể

a) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025 đạt khoảng **28,14 m² sàn/người** (đô thị 31,81 m² sàn/người; nông thôn 23,65 m² sàn/người).

- Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của Quốc gia).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng **10.339.676 m² sàn**, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 4.637.602 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội: 991.490 m² sàn.

+ Nhà ở để phục vụ tái định cư: 105.013 m² sàn.

+ Nhà ở của hộ gia đình cá nhân: 4.605.570 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Nâng cao tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn là khoảng 98%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1,82% xuống còn 1% (khu vực đô thị phần đầu xóa hết nhà đơn sơ).



- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở: Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở khoảng **796,08ha**.

- Tổng kinh phí để phát triển nhà ở khoảng **77.310 tỷ đồng** (trong đó: Xây dựng nhà ở khoảng 61.005 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 9.151 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng xã hội khoảng 4.105 tỷ đồng, GPMB khoảng 3.050 tỷ đồng).

- Vốn ngân sách Nhà nước dự kiến để phát triển nhà ở khoảng **8.613 tỷ đồng** (trong đó: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 5.563 tỷ đồng, GPMB khoảng 3.050 tỷ đồng). Còn lại là vốn xã hội hóa, vốn khác, vốn của doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

b) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030:

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030 đạt khoảng **31,77 m² sàn/người** (đô thị 35,92 m² sàn/người; nông thôn 25,55 m² sàn/người).

- Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026-2030 đạt khoảng **8.960.785 m² sàn**, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: 3.583.457 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội: 755.194 m² sàn.

+ Nhà ở để phục vụ tái định cư: 125.813 m² sàn.

+ Nhà ở của hộ gia đình cá nhân: 4.496.321 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố và thiếu kiên cố toàn tỉnh đạt 99,6% (khu vực đô thị là 100% và nông thôn khoảng 99,2%); giảm tỷ lệ nhà đơn sơ toàn tỉnh từ 1% xuống còn 0,4%.

- Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở: Diện tích đất ở cho nhu cầu phát triển nhà ở, khoảng **699,21 ha**.

- Tổng kinh phí để phát triển nhà ở khoảng **73.275 tỷ đồng** (trong đó: Xây dựng nhà ở khoảng 58.155 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 8.723 tỷ đồng, xây dựng hạ tầng xã hội khoảng 3.489 tỷ đồng, GPMB khoảng 2.907 tỷ đồng).

- Vốn ngân sách Nhà nước dự kiến để phát triển nhà ở khoảng **8.660 tỷ đồng** (trong đó: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 5.753 tỷ đồng, vốn GPMB khoảng 2.907 tỷ đồng). Còn lại là vốn xã hội hóa, vốn khác, vốn của doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

4. Các giải pháp thực hiện Chương trình

4.1. Hoàn thiện cơ chế, chính sách: Rà soát, bổ sung hoàn thiện cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển nhà ở phù hợp với quy định và thực tiễn tại địa phương trên địa bàn tỉnh: Chính sách ưu đãi để thu hút các nhà đầu tư phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhất là dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; chính sách xã hội hóa, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia trong đầu tư phát triển nhà ở;

chính sách phát triển nhà ở thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

4.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa: Đẩy mạnh xã hội hóa xây dựng nhà ở, thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị; có chính sách hỗ trợ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; thực hiện giao đất khi có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để người dân tự xây dựng nhà ở.

4.3. Giải pháp về Quy hoạch - Kiến trúc: Khuyến khích xã hội hóa nguồn vốn lập quy hoạch; tăng cường công tác lập, thẩm định, phê duyệt và công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và quy chế quản lý đô thị; đẩy mạnh việc phủ kín quy hoạch đi đôi với phân cấp và nâng cao chất lượng đồ án; đảm bảo khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, đồng thời phát huy được bản sắc văn hóa, không gian kiến trúc, cảnh quan của đô thị và nông thôn của từng khu vực, địa phương trên địa bàn tỉnh.

4.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản về nhà ở: Rà soát quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để từng bước hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định; thường xuyên cập nhật và công bố công khai thông tin về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động công khai, minh bạch; phát triển thị trường nhà ở đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng, đa dạng các loại hình bất động sản về nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường, đảm bảo cân đối cung - cầu, chú trọng phân khúc nhà ở cho các đối tượng xã hội, công chức, viên chức, người lao động có thu nhập thấp và chưa có nhà ở theo quy định pháp luật.

4.5. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính: Nâng cao nhận thức cải cách và kiểm soát thủ tục hành chính là khâu quan trọng; thường xuyên thực hiện rà soát, ứng dụng công nghệ thông tin, nâng cấp độ và đề xuất loại bỏ những thủ tục không còn phù hợp nhằm đảm bảo công khai, minh bạch, đơn giản hóa thủ tục liên quan quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở từ khâu quy hoạch, đầu tư, đấu thầu, đấu giá, đất đai, xây dựng,... đến kinh doanh bất động sản, tạo mọi điều kiện cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu tiếp cận, nắm bắt thông tin và thực hiện.

5. Tổ chức thực hiện

5.1. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Triển khai Chương trình phát triển nhà ở này và thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo về nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở, bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở của địa phương, đảm bảo đủ số lượng cán bộ và có chất lượng chuyên môn để thực hiện nhiệm vụ.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn; nghiên cứu, phối hợp với các sở, ban ngành trong công tác tổ chức lập quy hoạch giữ gìn,



bảo tồn các làng nghề truyền thống và quy chế quản lý kiến trúc đô thị và kết cấu hạ tầng tại địa phương.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng chi tiết các khu nhà ở để nhân dân biết và thực hiện, đồng thời quản lý xây dựng theo quy hoạch, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân xây nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức triển khai thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt.

- Tổng hợp kết quả thực hiện và báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) theo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định.

5.2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành:

a) Sở Xây dựng:

- Là cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh; tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm (2021-2025) và hàng năm trên địa bàn tỉnh Phú Yên; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Phối hợp, hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch tỉnh và quy hoạch chung xây dựng, đồng thời đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và các huyện, thị xã thành phố đảm bảo các điều kiện và năng lực chuyên môn để trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội hàng năm lập và tổ chức thực hiện kế hoạch hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo, người có công với cách mạng theo quy định.

- Phối hợp tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng các quy định về quản lý các dự án nhà ở; 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.

- Thường xuyên thanh tra, kiểm tra kịp thời xử lý các dự án phát triển nhà ở xây dựng không phép, sai phép; các chủ đầu tư thực hiện huy động vốn không đúng quy định pháp luật.

- Tham mưu UBND tỉnh các giải pháp để phát triển thị trường bất động sản, nhà ở bền vững, minh bạch; thúc đẩy quá trình đô thị hóa tỉnh nhà.

b) Sở Tài chính:

- Căn cứ vào khả năng ngân sách hàng năm để tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí thực hiện theo đúng quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

- Nghiên cứu, tham mưu đề xuất thành lập Quỹ phát triển nhà ở khi có hướng dẫn của cấp có thẩm quyền và có đủ điều kiện.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở 05 năm vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và đánh giá kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định.

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

- Thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở để góp phần phát triển nhà ở phù hợp theo định hướng.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2025; cập nhật, bổ sung nhu cầu sử dụng đất vào quy hoạch để tạo quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân,... theo nhu cầu thực tế từng năm; chủ trì rà soát quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện nhằm đáp ứng quỹ đất phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm của địa phương.

- Giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai để thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành mới hoặc điều chỉnh, bổ sung chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

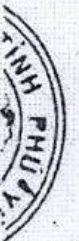
- Tham mưu UBND tỉnh giải quyết những bất cập về chính sách đất đai trong quá trình triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh.

đ) Sở Lao động - Thương binh và Xã hội:

Chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các Hội đoàn thể và Ngân hàng Chính sách xã hội hàng năm xây dựng kế hoạch triển khai công tác hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công với cách mạng, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt.

e) Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao động Thương binh và Xã hội trong việc



bố trí nguồn vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ người có công với cách mạng, hộ nghèo trên địa bàn tỉnh.

- Bố trí nguồn vốn hỗ trợ cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở được vay để mua nhà hoặc xây dựng nhà ở theo quy định.

g) Ban Quản lý Khu kinh tế: 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, Khu kinh tế, nhu cầu phát triển đô thị thuộc phạm vi quản lý để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở.

h) Các sở, ngành có liên quan khác: Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ, phạm vi lĩnh vực quản lý Nhà nước và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Yên giai đoạn 2021-2025 và đến năm 2030, chỉ đạo triển khai thực hiện, đảm bảo phù hợp với quy hoạch và hoàn thành mục tiêu chương trình đề ra.

5.3. Trách nhiệm của doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong Khu công nghiệp:

- Có trách nhiệm đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động của doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành có liên quan tổng hợp nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động, đề xuất các giải pháp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân thuê, mua, thuê mua theo quy định.

5.4. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở:

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm đầu tư xây dựng các dự án và thực hiện việc bán cho thuê, thuê mua và xét duyệt đối tượng và điều kiện mua nhà (đối với nhà ở xã hội) theo đúng quy định pháp luật. Thực hiện công khai, minh bạch trong kinh doanh bất động sản.

- Có trách nhiệm báo cáo với các cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương trong công tác tổng hợp báo cáo về số liệu nhà ở của mình đầu tư cũng như tăng cường thực hiện công tác phòng chống rửa tiền trong đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật./.