

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Số: /QĐ-UBND

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

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật Nhà ở;*

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

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 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 luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai
đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm
nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 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;*

*Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ
Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-*

BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 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;

Căn cứ Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4627/TTr-SXD ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 với các nội dung chính sau:

1. Điều chỉnh khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, Điều 1 Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh, thành:

“3. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Giai đoạn đến năm 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 28,8 m² sàn/người. Trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt khoảng 32,0 m² sàn/người; tại khu vực nông thôn đạt khoảng 26,0 m² sàn/người;

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2025 khoảng 30.426.451 m² sàn, tương đương khoảng 276.296 căn nhà xây dựng mới;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 87,0% (trong đó: tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt tối thiểu 75,0%), tỷ lệ nhà ở bán kiên cố đạt 12,0%, nhà ở đơn sơ còn 1,5%.

b) Giai đoạn 2026 - 2030:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 34,0 m² sàn/người. Trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt khoảng 36,0 m² sàn/người; tại khu vực nông thôn đạt khoảng 31,0 m² sàn/người;

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng 28.856.960 m² sàn, tương ứng với khoảng 256.866 căn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 90,0% (trong đó: tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt tối thiểu 80,0%), không còn nhà ở đơn sơ.

c) Diện tích, quy mô các loại hình nhà ở tăng thêm:

TT	Loại dự án	Giai đoạn 2021 - 2025		Giai đoạn 2026 - 2030	
		Diện tích sàn (m ²)	Số căn (căn)	Diện tích sàn (m ²)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	21.307.536	177.563	22.622.380	188.520
2	Nhà ở xã hội	502.952	12.574	600.000	12.000
3	Nhà ở tái định cư	1.985.409	19.854	2.134.580	21.346
4	Nhà ở dân tự xây	6.630.554	66.306	3.500.000	35.000
	Toàn tỉnh	30.426.451	276.297	28.856.960	256.866

4. Nhu cầu về vốn phát triển nhà ở

a) Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025:

TT	Các loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn năm 2021 - 2025 (tỷ đồng)			
				Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	21.307.536	8,51	0	180.827	500	181.327
2	Nhà ở xã hội	502.952	9,11	500	4.082	0	4.582
3	Nhà ở tái định cư	1.985.409	7,59	1.455	0	13.614	15.069
4	Nhà ở dân tự xây	6.630.554	7,59			50.326	50.326
	Tổng cộng	30.426.451		1.955	184.909	64.440	251.304

b) Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030:

TT	Các loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026 - 2030 (tỷ đồng)			
				Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	22.622.380	8,76	0	198.114	58	198.172
2	Nhà ở xã hội	600.000	9,38	761	4.867	0	5.628
3	Nhà ở tái định cư	2.134.580	7,81	1.997	0	14.674	16.671
4	Nhà ở dân tự xây	3.500.000	7,81			27.335	27.335
	Tổng cộng	28.856.960		2.758	202.981	42.067	247.806

5. Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

TT	Loại dự án	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
		Nhu cầu diện tích đất (ha)	Nhu cầu diện tích đất (ha)
1	Nhà ở thương mại	7.007,8	7.440,2
2	Nhà ở xã hội	173,0	375,0
3	Nhà ở tái định cư	551,5	592,9
	Toàn tỉnh	7.732,3	8.408,1

6. Định hướng phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở khu vực đô thị:

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư;

- Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị.

b) Phát triển nhà ở khu vực nông thôn:

- Gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở;

- Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở;

- Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân, kết hợp sự giúp đỡ, hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các hộ gia đình nghèo.

7. Các giải pháp thực hiện

a) Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất:

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt;

- Xây dựng, rà soát quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất, trong đó phải dành đủ quỹ đất các đô thị và các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội;

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở;

- Tập trung hoàn thành quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch phân khu; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời

gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh đảm bảo khả năng thực hiện.

b) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án:

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn;

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở.

c) Giải pháp về nguồn vốn và thuế:

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh;

- Đẩy mạnh việc cho vay ưu đãi từ các chương trình và nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ thông qua các ngân hàng thương mại, ngân hàng Chính sách xã hội để ưu tiên cho chủ đầu tư cũng như đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới, đặc biệt là nhà ở xã hội;

- Lồng ghép vào trong các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Trung ương để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở;

- Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

d) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở:

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản;

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản;

- Triển khai thực hiện hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

đ) Cải cách thủ tục hành chính: Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng...

e) Giải pháp phát triển nhà ở xã hội:

- Lập quy hoạch xây dựng, đảm bảo việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp theo quy định của pháp luật;

- Rà soát quỹ đất thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để ưu tiên trong việc điều chỉnh quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội;

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh;

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động;

- Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

f) Giải pháp khác:

- Về khoa học, công nghệ: Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở;

- Tuyên truyền, vận động: Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau.”.

2. Điều chỉnh Điều 2 Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh, thành:

“Điều 2. Tổ chức thực hiện

a) Sở Xây dựng:

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình này; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền; báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết những vấn đề vượt thẩm quyền;

- Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức lập điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025 và hàng năm.

b) Sở Tài chính:

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu việc bố trí kế hoạch vốn phát triển nhà ở hàng năm;

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xây dựng khung giá cho thuê, cho

thuê mua nhà ở xã hội.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát quy hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2030 theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được phê duyệt;

- Phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở, tham mưu cho UBND tỉnh thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện theo quy định;

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình sử dụng đất, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng, bổ sung, cập nhật các chỉ tiêu trong điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở vào Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Tham mưu, lồng ghép các nguồn vốn để thực hiện;

- Phối hợp cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện các dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

đ) Sở Lao động, Thương binh và Xã hội: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trong quá trình triển khai thực hiện.

e) Sở Nội vụ: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

g) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh: Phối hợp với các đơn vị liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của chuyên gia, công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

h) Liên đoàn Lao động tỉnh: Phối hợp với các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp”.

i) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng để sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, vốn cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở cho các các hộ chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo và các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

j) Cục Thuế tỉnh: Phối hợp trong việc cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở trong phạm vi quyền hạn

được giao.

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

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý. Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất;

- Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu;

- Thực hiện quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành; tổng hợp số liệu về tình hình xây dựng nhà ở khu vực nông thôn do UBND cấp xã báo cáo.”

3. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Nông nghiệp và PTNT; Ban Dân tộc tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh, Liên đoàn Lao động tỉnh, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tỉnh, Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 QĐ;
- Bộ Xây dựng
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh
- Đoàn ĐBQH tỉnh
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các đoàn thể cấp tỉnh;
- Báo Thanh Hóa, Đài PT-TH tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh (đăng tải);
- Lưu: VT, CN.

(NhaO_M79)

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



Mai Xuân Liêm