

Số: 4 104/QĐ-UBND

Sóc Trăng, ngày 29 tháng 12 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở  
tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*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 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc 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 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;*

*Căn cứ Nghị quyết số 156/NQ-HĐND ngày 22/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Sóc Trăng về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 kèm theo Quyết định này.

*(Đính kèm Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030).*

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện Quyết định này; đồng thời, tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao

động - Thương binh và Xã hội, Sở Nội vụ, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, tỉnh Sóc Trăng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. / *luuk*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Thành viên UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng TH, KT;
- Lưu: VT: *MT*

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



**Lâm Hoàng Nghiệp**



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

## **CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4104/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

**Sóc Trăng - Năm 2020**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Sự cần thiết.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Các căn cứ xây dựng Chương trình.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Phạm vi, mục tiêu và yêu cầu .....</b>	<b>8</b>
3.1. Phạm vi .....	8
3.2. Mục tiêu .....	8
3.3. Yêu cầu.....	8
<b>CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH SÓC TRĂNG .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Sóc Trăng .....</b>	<b>9</b>
1.1. Vị trí địa lý.....	9
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	10
1.2.1. Đặc điểm địa hình .....	10
1.2.2. Đặc điểm đất đai.....	10
1.3. Đặc điểm khí hậu.....	10
<b>2. Đặc điểm xã hội.....</b>	<b>11</b>
2.1. Đơn vị hành chính .....	11
2.2. Đặc điểm phân bố dân cư.....	11
2.3. Dân số - lao động.....	12
2.3.1. Dân số.....	12
2.3.2. Lao động.....	14
<b>3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển .....</b>	<b>16</b>
3.1. Hiện trạng điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển.....	16
3.2. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	17
3.2.1. Hệ thống giao thông.....	17
3.2.2. Hạ tầng kỹ thuật khác.....	17
<b>CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....</b>	<b>19</b>
<b>1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh .....</b>	<b>19</b>
1.1. Thực trạng chung về nhà ở.....	19

1.1.1. Số lượng nhà ở .....	19
1.1.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người .....	19
1.1.3. Nhà ở cho thuê .....	21
1.1.4. Chất lượng nhà ở .....	22
1.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch .....	22
1.3. Thực trạng nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội	23
1.3.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng .....	23
1.3.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn.....	24
1.3.3. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu .....	24
1.3.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị .....	24
1.3.5. Công nhân, người lao động khu công nghiệp .....	25
1.3.6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân.....	25
1.3.7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.....	25
1.3.8 Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở	26
1.3.9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập .....	26
1.3.10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở .....	26
1.4. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở.....	26
1.4.1. Công tác phát triển nhà ở .....	26
1.4.2. Công tác quản lý nhà ở.....	27
1.5. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.....	29
<b>2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh.....</b>	<b>30</b>
2.1. Kết quả đạt được.....	30
2.2. Những tồn tại.....	30
2.3. Nguyên nhân.....	31
2.3.1. Những nguyên nhân dẫn đến một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt chưa thể thực hiện tốt ..	31

2.3.2. Những nguyên nhân dẫn đến những tồn tại, khó khăn và vướng mắc khác trong phát triển nhà ở.....	32
--	----

**CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2030.....34**

**1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh .....34**

1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh .....34

1.2. Cơ sở tính toán.....34

1.2.1. Định hướng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng .....34

1.2.2. Dự báo về quy mô dân số.....35

1.2.3. Mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người .....36

**2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở .....37**

**3. Dự báo nhu cầu nhà ở .....37**

3.1. Xác định nhu cầu về nhà ở .....37

3.1.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại .....37

3.1.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội.....39

3.1.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ.....41

3.1.4. Nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư.....42

3.2. Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở .....42

3.2.1. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở.....42

3.2.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người .....44

3.2.3. Tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn .....45

3.2.4. Quỹ đất để phát triển nhà ở.....45

3.2.5. Nguồn vốn để phát triển nhà ở .....48

**4. Dự báo nhu cầu nhà ở của từng đơn vị hành chính .....53**

**CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC THIỆN CHƯƠNG TRÌNH.....56**

**1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở .....56**

1.1. Quan điểm phát triển nhà ở .....56

1.2. Định hướng phát triển nhà ở.....56

1.2.1. Định hướng phát triển nhà ở theo phân vùng đô thị .....56

1.2.2. Khu vực nông thôn.....57

<b>2. Mục tiêu phát triển nhà ở .....</b>	<b>58</b>
2.1. Số căn, diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng .....	58
2.2. Mục tiêu đến năm 2025 .....	58
2.3. Mục tiêu đến năm 2030 .....	59
<b>3. Các giải pháp thực hiện.....</b>	<b>59</b>
3.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách.....	59
3.2. Giải pháp về đất ở.....	59
3.3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch.....	60
3.4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở.....	61
3.5. Giải pháp về công nghệ.....	61
3.6. Các giải pháp về vốn .....	62
3.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính.....	62
3.8. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội.....	62
3.8.1. Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp (người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức;.....)	62
3.8.2. Hỗ trợ nhà ở cho công nhân .....	63
3.8.3. Nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu) .....	63
3.9. Giải pháp tuyên truyền, vận động .....	63
<b>CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>64</b>
<b>1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố .....</b>	<b>64</b>
<b>2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành.....</b>	<b>65</b>
2.1. Sở Xây dựng .....	65
2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường .....	66
2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	66
2.4. Sở Tài chính.....	66
2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	66
2.6. Sở Nội vụ.....	67
2.7. Sở Giao thông - Vận tải.....	67
2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng.....	67

2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Sóc Trăng.....	67
2.10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	67
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>68</b>
<b>1. Kết luận.....</b>	<b>68</b>
<b>2. Kiến nghị.....</b>	<b>68</b>
2.1. Kiến nghị với Chính phủ.....	68
2.2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng.....	69
<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>70</b>





# MỞ ĐẦU

## 1. Sự cần thiết

Cũng như các quốc gia trên thế giới dành sự quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua các chính sách cụ thể, tại Việt Nam, Đảng và Nhà nước ta đã nhận thức rõ vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, từ đó khẳng định: “phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế – xã hội”.

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, trong đó nêu rõ: “Các chỉ tiêu phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng phải được xác định cụ thể trong nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương hàng năm và từng giai đoạn để tổ chức triển khai, đồng thời là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giám sát, đánh giá kết quả thực hiện”. Bên cạnh đó, trong Quyết định cũng quy định về trách nhiệm của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cụ thể như sau: “Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030”.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Sóc Trăng đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở từ rất sớm. Ngày 26/8/2013, UBND tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Quyết định số 152/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 423/QĐ-TTg ngày 11/4/2012. Chương trình sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của pháp luật tại Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định 71/2020/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực và đi vào thực tiễn, những quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được nêu tại Điều 15, Điều 169 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh cần xây dựng Chương trình phát triển nhà ở địa phương 05 năm, 10 năm hoặc dài hơn.

Có thể thấy, việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

SÓC TRĂNG

Thực tế trong những năm gần đây, UBND tỉnh Sóc Trăng đã sự phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ, chính sách pháp luật của nhà nước và cơ chế của tỉnh ngày một thay đổi dẫn đến sức hút đầu tư ngày một gia tăng, nhu cầu phát triển nhà ở tại địa phương đã có nhiều thay đổi. Tuy nhiên, theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở của Ban chỉ đạo tổng điều tra dân số và nhà ở Trung ương tính đến tháng 01/4/2019 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh là 20,4 m<sup>2</sup>/người, trong đó đô thị là 21,9 m<sup>2</sup>/người và nông thôn là 19,7 m<sup>2</sup>/người, với tốc độ phát triển nhà ở như vậy cần phải xem xét lại mục tiêu phát triển nhà ở đề ra tại Quyết định số 152/QĐ-UBND, theo đó mục tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2020 là 23 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 27 m<sup>2</sup> sàn/người, tại nông thôn đạt 20 m<sup>2</sup> sàn/người.

Ngoài ra, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh được UBND tỉnh Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 bao gồm các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2020 (chưa có hệ thống chỉ tiêu phát triển nhà ở cho giai đoạn sau năm 2020), vì vậy để có cơ sở quản lý, phát triển nhà ở chi tiết hơn cần phải bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030.

Như vậy, cần thiết phải nghiên cứu đề lập mới “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030” nhằm đưa ra định hướng chi tiết phù hợp với công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030.

## **2. Các căn cứ xây dựng Chương trình**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

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

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

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

- Quyết định số 423/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 11/4/2012 về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Sóc Trăng;

- Quyết định số 1643/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 22/6/2020 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thành phố Sóc Trăng năm 2030.

### **3. Phạm vi, mục tiêu và yêu cầu**

#### **3.1. Phạm vi**

Chương trình phát triển nhà ở được nghiên cứu, xây dựng đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 trên phạm vi địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

#### **3.2. Mục tiêu**

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển nhà ở theo Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, trên cơ sở các loại hình phát triển nhà ở được quy định trong Luật nhà ở 2014.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030.

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

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh .

#### **3.3. Yêu cầu**

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Sóc Trăng phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.



# CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH SÓC TRĂNG

## 1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Sóc Trăng

### 1.1. Vị trí địa lý

Sóc Trăng là một tỉnh ven biển thuộc đồng bằng sông Cửu Long, nằm ở cửa Nam sông Hậu, cách thành phố Hồ Chí Minh 231km, cách Cần Thơ 62km; nằm trên tuyến Quốc lộ 1A nối liền các tỉnh Cần Thơ, Hậu Giang, Bạc Liêu, Cà Mau. Quốc lộ 60 nối Sóc Trăng với các tỉnh Trà Vinh, Bến Tre và Tiền Giang.

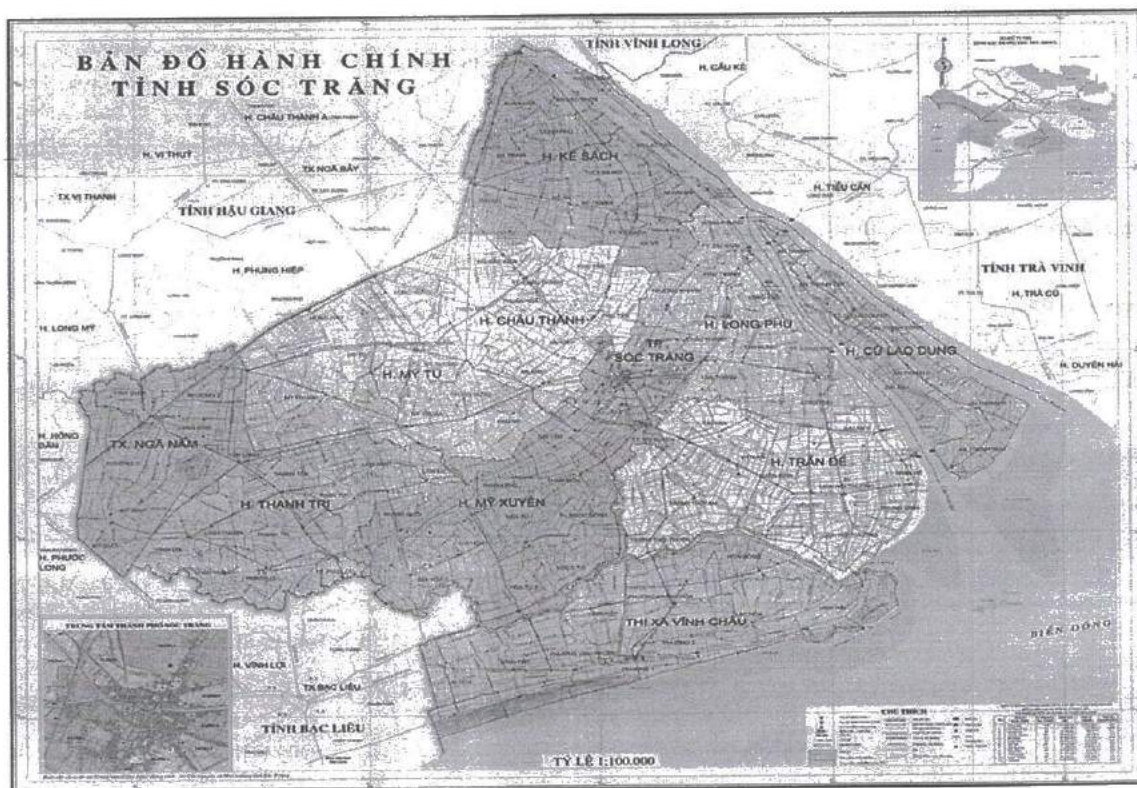
Phía Bắc và Tây Bắc giáp tỉnh Hậu Giang

Phía Tây Nam giáp tỉnh Bạc Liêu

Phía Đông Bắc giáp tỉnh Trà Vinh

Phía Đông và Đông Nam giáp biển Đông

Tỉnh Sóc Trăng có bờ biển dài 72km và 3 cửa sông lớn là Định An, Trần Đề, Mỹ Thanh đổ ra biển Đông. Tỉnh có vị trí, vai trò quan trọng về phát triển kinh tế, giao lưu thương mại trong nước và quốc tế của khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, hành lang kinh tế ven biển kết nối thành phố Cần Thơ và nhiều tỉnh Tây Nam Bộ ra biển.



Bản đồ hành chính tỉnh Sóc Trăng

## **1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai**

### **1.2.1. Đặc điểm địa hình**

Địa hình tỉnh thấp và tương đối bằng phẳng, có dạng lòng chảo, cao ở phía Sông Hậu và biển Đông, thấp dần vào trong, vùng thấp nhất là phía Tây và Tây Bắc. Tiểu địa hình có dạng gợn sóng không đều, xen kẽ là những giống cát địa hình tương đối cao và những vùng thấp trũng nhiễm mặn, phèn. Vùng đất phèn có địa hình lòng chảo ở phía Tây và ven kinh Cái Côn có cao trình rất thấp, từ 0-0,5m, mùa mưa thường bị ngập úng làm ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất và đời sống nhân dân trong vùng.

### **1.2.2. Đặc điểm đất đai**

Theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2018 của tỉnh như sau:

- Tổng diện tích đất là 331.187 ha trong đó:
- + Đất sản xuất nông nghiệp là: 213.114 ha (chiếm 64,35%)
- + Đất lâm nghiệp là: 9.807 ha (chiếm 2,96%)
- + Đất chuyên dùng là: 20.722 ha (chiếm 6,26%)
- + Đất ở là: 5.722 ha (chiếm 1,73%)

Mặc dù diện tích đất ở chỉ chiếm 1,73% diện tích tự nhiên toàn tỉnh, tuy nhiên nếu quy đổi diện tích đất ở 5.722 ha với mật độ xây dựng khoảng 60% và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng thì tương đương khoảng 51.480.000 m<sup>2</sup> sàn. Trong khi đó, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh năm 2019 khoảng 24.500.000 m<sup>2</sup> sàn. Do đó, quỹ đất ở hiện trạng đã đảm bảo đáp ứng cho phát triển nhà ở trong những giai đoạn tới.

## **1.3. Đặc điểm khí hậu**

Sóc Trăng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới chịu ảnh hưởng gió mùa, hằng năm có mùa khô và mùa mưa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Nhiệt độ trung bình hằng năm là 26,8 °C, ít khi bị bão lũ. Lượng mưa trung bình trong năm là 1.864 mm, tập trung nhất từ tháng 8,9,10.

Vào mùa mưa, với đặc điểm địa hình dễ bị ngập úng thì nhà ở trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo chống chịu được với các yếu tố về thiên tai như ngập, lụt ở các khu vực thấp, trũng. Bên cạnh đó, với tình hình biến đổi khí hậu ngày càng phức tạp, xâm nhập mặn trong mùa khô xảy ra nghiêm trọng thì tại một số khu vực ven biển trên địa bàn tỉnh, phát triển nhà ở phải đi đôi với chống biến đổi khí hậu.

## 2. Đặc điểm xã hội

### 2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Sóc Trăng có 11 đơn vị hành chính gồm: thành phố Sóc Trăng; 2 thị xã: Ngã Năm, Vĩnh Châu; 8 huyện: Châu Thành, Kế Sách, Mỹ Tú, Cù Lao Dung, Long Phú, Mỹ Xuyên, Thạnh Trị và Trần Đề với 109 đơn vị hành chính cấp xã gồm: 17 phường, 12 thị trấn và 80 xã.

**BẢNG 1: ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TỈNH SÓC TRĂNG**

STT	Đơn vị hành chính	Xã, phường
1	Thành phố Sóc Trăng	10 phường
2	Huyện Châu Thành	1 thị trấn, 7 xã
3	Huyện Kế Sách	2 thị trấn, 11 xã
4	Huyện Mỹ Tú	1 thị trấn, 8 xã
5	Huyện Cù Lao Dung	1 thị trấn, 7 xã
6	Huyện Long Phú	2 thị trấn, 9 xã
7	Huyện Mỹ Xuyên	1 thị trấn, 10 xã
8	Thị xã Ngã Năm	3 phường, 5 xã
9	Huyện Thạnh Trị	2 thị trấn, 8 xã
10	Thị xã Vĩnh Châu	4 phường, 6 xã
11	Huyện Trần Đề	2 thị trấn, 9 xã
<b>TOÀN TỈNH</b>		<b>109 ĐVHC cấp xã</b>

*Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019*

### 2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

**BẢNG 2: MẬT ĐỘ DÂN SỐ TỈNH SÓC TRĂNG NĂM 2010 VÀ NĂM 2019**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (Km <sup>2</sup> )	Năm 2010		Năm 2019	
			Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
1	TP. Sóc Trăng	76,01	136.512	1.796	137.290	1.806
2	H. Châu Thành	236,29	101.123	428	95.178	403
3	Huyện Kế Sách	352,83	158.355	449	149.141	423
4	Huyện Mỹ Tú	368,19	106.747	290	90.515	246
5	H. Cù Lao Dung	264,82	63.159	238	58.298	220
6	H. Long Phú	263,72	112.560	427	94.245	357
7	H. Mỹ Xuyên	373,71	155.975	417	150.051	402
8	TX. Ngã Năm	242,15	79.966	330	74.107	306
9	H. Thạnh Trị	287,47	85.876	299	73.589	256
10	TX. Vĩnh Châu	468,71	164.395	351	164.663	351
11	H. Trần Đề	377,97	134.763	357	112.451	298
<b>TOÀN TỈNH</b>		<b>3.311,87</b>	<b>1.299.431</b>	<b>392</b>	<b>1.199.528</b>	<b>362</b>

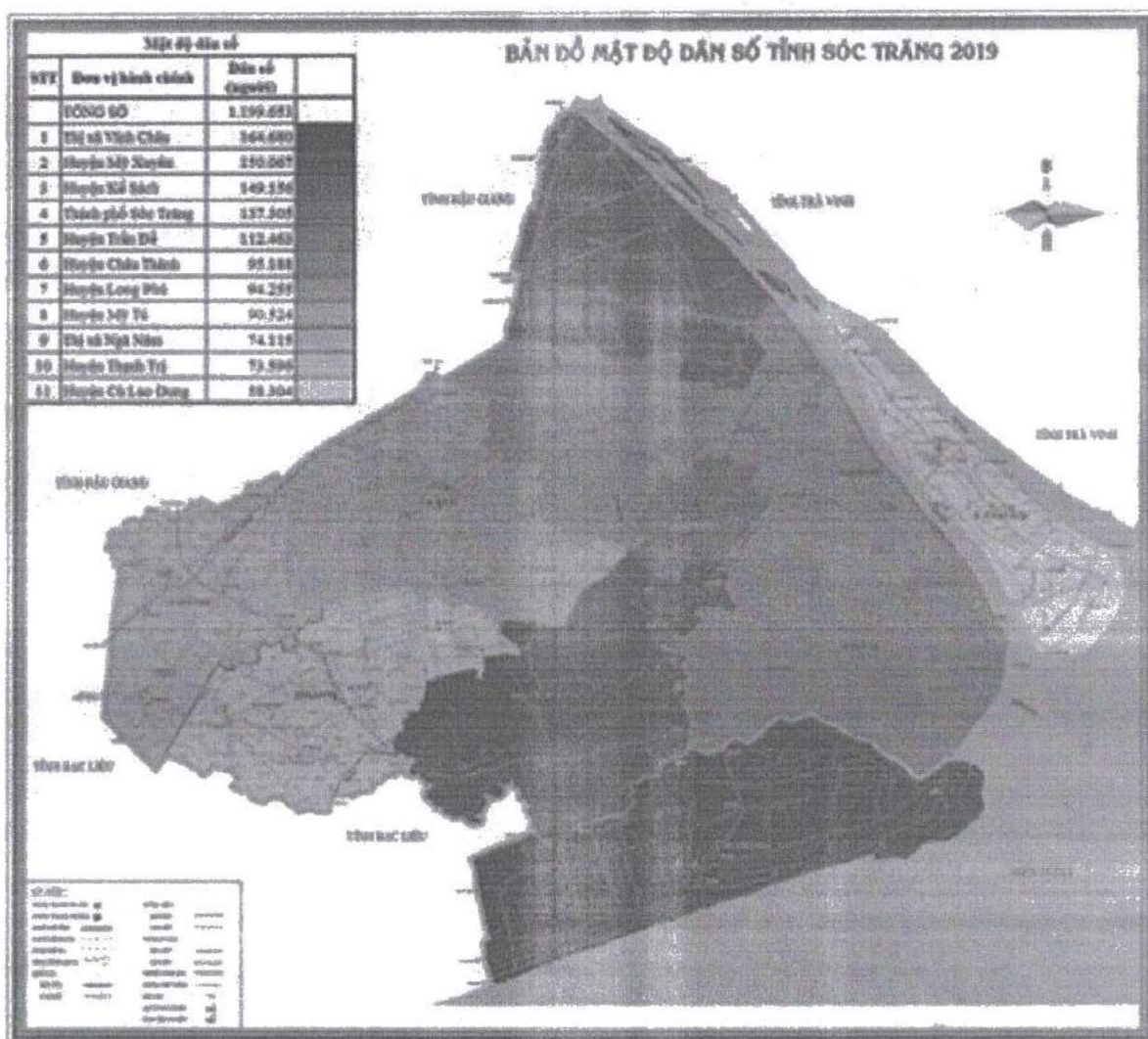
*Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019*

Mật độ dân số trên địa bàn tỉnh năm 2019 đạt 362 người/km<sup>2</sup>, thấp hơn so với mức chung của vùng Đồng bằng sông Cửu Long (423 người/km<sup>2</sup>) và xếp thứ 10/13 so với các tỉnh, thành phố trong vùng; chỉ cao hơn so với Cà Mau (229 người/km<sup>2</sup>), Kiên Giang (272 người/km<sup>2</sup>) và Bạc Liêu (360 người/km<sup>2</sup>).

Dân cư trên địa bàn tỉnh có sự phân bố không đồng đều. Dân cư tập trung với mật độ cao trên địa bàn thành phố Sóc Trăng (1.806 người/km<sup>2</sup>).

Tại các huyện, thị xã: Vĩnh Châu, Kế Sách, Châu Thành, Mỹ Xuyên, Long Phú; dân cư phân bố với mật độ trung bình từ 357 – 423 người/km<sup>2</sup>.

Tại các huyện, thị xã: Ngã Năm, Trần Đề, Thạnh Trị, Mỹ Tú, Cù Lao Dung; dân cư phân bố với mật độ thấp dưới 310 người/km<sup>2</sup>; trong đó, thấp nhất là huyện Cù Lao Dung với mật độ dân số chỉ đạt 220 người/km<sup>2</sup>.



## 2.3. Dân số - lao động

### 2.3.1. Dân số

Theo số liệu Niên giám Thống kê, dân số trung bình toàn tỉnh năm 2019 đạt khoảng 1.199.528 người, trong đó khu vực đô thị là 388.527 người, khu vực nông thôn là 811.001 người.

**BẢNG 3: DÂN SỐ TỈNH SÓC TRĂNG NĂM 2010 VÀ NĂM 2019**

STT	Đơn vị hành chính	Dân số qua các năm (người)		Biến động dân số (người)
		Năm 2010	Năm 2019	
1	<b>Thành phố Sóc Trăng</b>	<b>136.512</b>	<b>137.290</b>	<b>778</b>
	Khu vực đô thị	136.512	137.290	778
	Khu vực nông thôn	-	-	-
2	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>101.123</b>	<b>95.178</b>	<b>-5.945</b>
	Khu vực đô thị	8.530	8.835	305
	Khu vực nông thôn	92.593	86.343	-6.250
3	<b>Huyện Kế Sách</b>	<b>158.355</b>	<b>149.141</b>	<b>-9.214</b>
	Khu vực đô thị	13.580	23.606	10.026
	Khu vực nông thôn	144.775	125.535	-19.240
4	<b>Huyện Mỹ Tú</b>	<b>106.747</b>	<b>90.515</b>	<b>-16.232</b>
	Khu vực đô thị	6.969	7.068	99
	Khu vực nông thôn	99.778	83.447	-16.331
5	<b>Huyện Cù Lao Dung</b>	<b>63.159</b>	<b>58.298</b>	<b>-4.861</b>
	Khu vực đô thị	5.133	5.981	848
	Khu vực nông thôn	58.026	52.317	-5.709
6	<b>Huyện Long Phú</b>	<b>112.560</b>	<b>94.245</b>	<b>-18.315</b>
	Khu vực đô thị	14.725	21.774	7.049
	Khu vực nông thôn	97.835	72.471	-25.364
7	<b>Huyện Mỹ Xuyên</b>	<b>155.975</b>	<b>150.051</b>	<b>-5.924</b>
	Khu vực đô thị	20.468	20.234	-234
	Khu vực nông thôn	135.507	129.817	-5.690
8	<b>Thị xã Ngã Năm</b>	<b>79.966</b>	<b>74.107</b>	<b>-5.859</b>
	Khu vực đô thị	13.354	37.744	24.390
	Khu vực nông thôn	66.612	36.363	-30.249
9	<b>Huyện Thạnh Trị</b>	<b>85.876</b>	<b>73.589</b>	<b>-12.287</b>
	Khu vực đô thị	26.720	24.873	-1.847
	Khu vực nông thôn	59.156	48.716	-10.440
10	<b>Thị xã Vĩnh Châu</b>	<b>164.395</b>	<b>164.663</b>	<b>268</b>
	Khu vực đô thị	16.363	74.472	58.109
	Khu vực nông thôn	148.032	90.191	-57.841
11	<b>Huyện Trần Đề</b>	<b>132.876</b>	<b>112.451</b>	<b>-20.425</b>
	Khu vực đô thị	29.235	26.650	-2.585
	Khu vực nông thôn	103.641	85.801	-17.840
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>1.297.544</b>	<b>1.199.528</b>	<b>-98.016</b>
Khu vực đô thị		291.589	388.527	96.938
Khu vực nông thôn		1.005.955	811.001	-194.954

Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019

Từ năm 2010 đến năm 2019, dân số toàn tỉnh giảm 98.016 người. Nguyên nhân của sự sụt giảm lớn về dân số là do một bộ phận dân cư di chuyển tới các địa phương khác để sinh sống, học tập và làm việc. Đối tượng di cư chủ yếu là người trong độ tuổi lao động ở khu vực nông thôn. Riêng tại thành phố Sóc Trăng và thị xã Vĩnh Châu, dân số có sự gia tăng nhưng không lớn.

Tại khu vực đô thị, từ năm 2010 đến năm 2019, dân số tăng 96.938 người. Sự gia tăng dân số chủ yếu đến từ việc thay đổi hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh với



việc thành lập thị xã Vĩnh Châu (năm 2011); thị xã Ngã Năm (năm 2013), thị trấn Đại Ngãi – huyện Long Phú (năm 2011) và thị trấn An Lạc Thôn – huyện Kế Sách (năm 2013).

Bên cạnh đó, tại một số đô thị trên địa bàn tỉnh, bao gồm: thành phố Sóc Trăng, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa – huyện Mỹ Tú, thị trấn Châu Thành – huyện Châu Thành và thị trấn Cù Lao Dung – huyện Cù Lao Dung, dân số có sự biến động gia tăng nhẹ từ năm 2010 đến năm 2019 do sự dịch chuyển của một bộ phận nhỏ dân cư từ khu vực nông thôn tới khu vực đô thị.

Tại khu vực nông thôn, từ năm 2010 đến năm 2019, dân số giảm 194.954 người. Nguyên nhân sụt giảm dân số là do tại khu vực nông thôn điều kiện phát triển kinh tế còn khó khăn, một bộ phận lớn dân cư là những người trong độ tuổi lao động di cư tới các đô thị trên địa bàn tỉnh hoặc di chuyển tới các tỉnh, thành phố khác để tìm việc làm và học tập.

**BẢNG 4: TỶ LỆ TĂNG DÂN SỐ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUA CÁC NĂM**

STT	Năm	Tỷ lệ tăng tự nhiên (%)	Tỷ suất di cư thuần (%)	Tỷ lệ tăng dân số (%)
1	2010	9,50	-9,90	-0,40
2	2011	9,44	-11,70	-2,26
3	2012	9,00	-8,20	0,80
4	2013	9,70	-6,30	3,40
5	2014	6,59	-8,60	-2,01
6	2015	8,10	-5,20	2,90
7	2016	8,00	-5,40	2,60
8	2017	5,40	-7,60	-2,20
9	2018	5,98	-14,47	-8,49
10	2019	5,80	-7,49	-1,69

*Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019*

Từ năm 2010 đến năm 2019, chỉ có 4 năm 2011, 2012, 2015 và 2016, tỷ lệ tăng dân số chung có giá trị dương thể hiện sự gia tăng dân số so với năm trước. Đây là những năm có tỷ lệ tăng dân số tự nhiên cao nên phần dân số gia tăng theo tự nhiên bù đắp được phần dân số giảm do di cư.

Có thể thấy, dân số năm 2019 có sự sụt giảm so với năm 2010 nhưng không phải là xu hướng biến động dân số diễn ra xuyên suốt cả giai đoạn. Sự sụt giảm diễn ra trong một khoảng thời gian ngắn và không có tính liên tục.

### **2.3.2. Lao động**

Theo số liệu Niên giám Thống kê, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên trên địa bàn tỉnh trong năm 2019 là 657.854 người (chiếm khoảng 54,8% trên tổng dân số toàn tỉnh), khu vực đô thị: 208.040 người, khu vực nông thôn: 449.814 người.

**BẢNG 5: LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH <sup>(1)</sup>**

STT	Năm	Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên (người)		
		Toàn tỉnh	Đô thị	Nông thôn
1	2010	753.907	162.190	591.717
2	2011	728.511	195.389	533.122
3	2012	726.839	201.265	525.574
4	2013	708.840	194.319	514.521
5	2014	667.992	195.878	472.114
6	2015	658.834	186.561	472.273
7	2016	682.664	211.038	471.626
8	2017	674.397	205.664	468.733
9	2018	670.111	203.585	466.526
10	2019	657.854	208.040	449.814

Từ năm 2010 đến năm 2019, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên trên địa bàn tỉnh giảm từ 753.907 người xuống còn 657.854 người (giảm 100.053 người).

**BẢNG 6: TỶ LỆ LAO ĐỘNG TỪ 15 TUỔI TRỞ LÊN ĐANG LÀM VIỆC ĐÃ QUA ĐÀO TẠO**

STT	Năm	Tỷ lệ lao động qua đào tạo (%)		
		Toàn tỉnh	Đô thị	Nông thôn
1	2010	5,79	15,68	3,07
2	2011	7,97	16,91	4,70
3	2012	9,10	20,10	4,88
4	2013	11,75	21,16	8,20
5	2014	10,15	22,05	5,21
6	2015	9,70	15,94	7,23
7	2016	10,28	15,92	7,76
8	2017	10,35	15,30	8,18
9	2018	11,33	17,46	8,66
10	2019	12,46	19,96	8,99

Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019

**BẢNG 7: SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG TỪ 15 TUỔI TRỞ LÊN ĐANG LÀM VIỆC ĐÃ QUA ĐÀO TẠO <sup>(2)</sup>**

STT	Năm	Số lượng lao động qua đào tạo (người)		
		Toàn tỉnh	Đô thị	Nông thôn
1	2010	43.619	25.437	18.195
2	2011	58.067	33.042	25.037
3	2012	66.114	40.453	25.655
4	2013	83.302	41.113	42.181
5	2014	67.816	43.184	24.612
6	2015	63.900	29.742	34.159
7	2016	70.194	33.600	36.594

<sup>(1)</sup> Số liệu các năm từ 2015-2019 lấy theo số liệu trực tiếp từ Niên giám thống kê năm 2019; số liệu các năm từ 2010-2014 là số liệu tính toán gián tiếp thông qua số liệu về lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc và tỷ lệ thất nghiệp theo Niên giám thống kê năm 2019.

<sup>(2)</sup> Số liệu tính toán gián tiếp thông qua số liệu về lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc và tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc đã qua đào tạo theo Niên giám thống kê năm 2019.

8	2017	69.824	31.469	38.355
9	2018	75.937	35.538	40.399
10	2019	81.969	41.525	40.438

Từ năm 2010 đến năm 2019, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc đã qua đào tạo có sự gia tăng về cả tỷ lệ và số lượng nhưng vẫn ở mức thấp. Phần lớn lao động đang làm việc không có trình độ chuyên môn kỹ thuật và tập trung làm việc trong các nhóm: nghề giản đơn, nghề nông, lâm, ngư nghiệp,... hoặc làm công ăn lương trong các nhóm nghề dịch vụ cá nhân, bảo vệ, bán hàng, nhân viên, thợ thủ công.

Có thể thấy, những lao động chưa qua đào tạo chủ yếu làm việc trong các nhóm ngành nghề có mức thu nhập chưa cao nên việc tạo ra nguồn tài chính để chi trả cho nhà ở còn hạn chế.

### 3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

#### 3.1. Hiện trạng điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

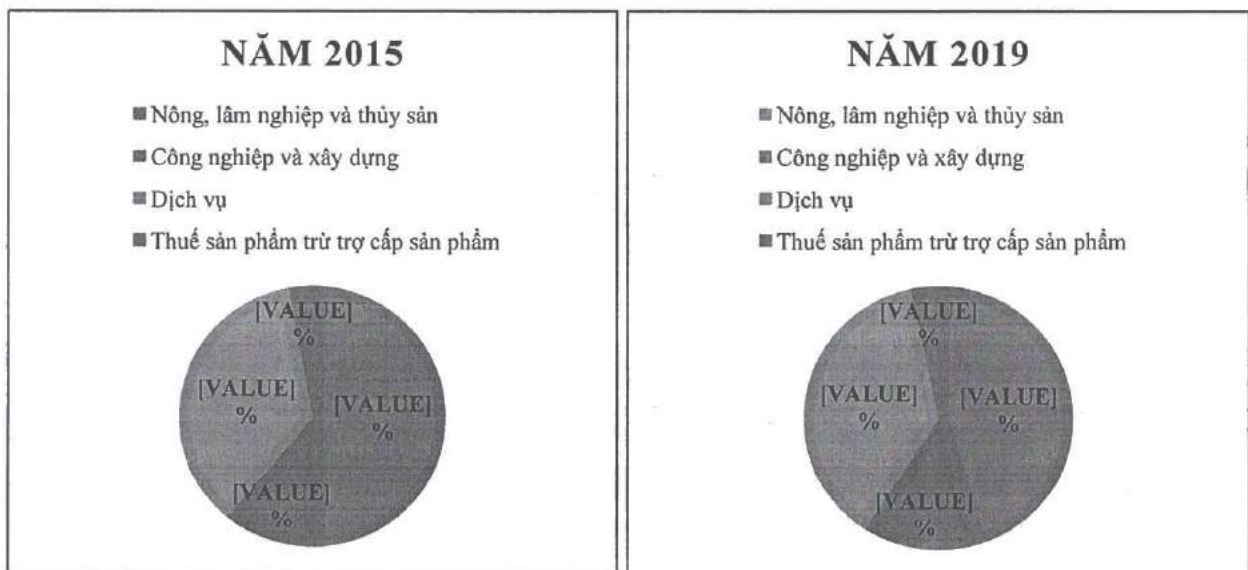
Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch đúng hướng; giảm tỷ trọng ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản, tăng tỷ trọng ngành dịch vụ. Đây là điều kiện thuận lợi để thu hút lực lượng lao động đã qua đào tạo nhằm hạn chế tình trạng di cư đi các địa phương khác tạo động lực phát triển kinh tế, tăng thu nhập và khả năng chi trả cho nhà ở.

**BẢNG 8: CƠ CẤU KINH TẾ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NĂM 2015 VÀ NĂM 2019**

ĐVT: %

STT	Năm	Nông, lâm nghiệp và thủy sản	Công nghiệp và xây dựng	Dịch vụ	Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm
1	2015	49,62	11,37	36,11	2,9
2	2019	45,42	13,75	37,57	3,26

Nguồn: Niên giám thống kê năm 2019



## **3.2. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật**

### **3.2.1. Hệ thống giao thông**

Sóc Trăng là một tỉnh đặc trưng vùng Đồng bằng Sông Cửu Long có hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội đa dạng bao gồm mạng lưới đường bộ và đường thủy. Các tuyến đường quốc lộ trên địa bàn tỉnh cơ bản đã được hoàn thiện, đường huyện được nâng cấp, duy tu, bảo dưỡng, hệ thống đường đô thị được nâng cấp, góp phần thay đổi diện mạo cũng như góp phần đảm bảo việc thông vận chuyển hàng thuận tiện.

Định hướng mô hình cư trú của tỉnh Sóc Trăng nói riêng và vùng Đồng bằng Sông Cửu Long nói chung thường lấy địa bàn dân cư vùng giáp nước, làm nhà bám dọc hai bờ kênh rạch, lối trước nhà là sông sau là ruộng hoặc trước đường sau sông.

Toàn tỉnh có tổng chiều dài mạng lưới đường bộ (Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và đường xã) 7.286 km, gồm 05 tuyến Quốc lộ dài 261 km, 16 tuyến đường tỉnh dài 392 km, 102 tuyến đường huyện dài 1.146 km, đường ô tô đến trung tâm xã đạt 100%, 328 tuyến đường đô thị dài 356 km.

Hệ thống giao thông đường bộ với hệ thống đường địa phương kết nối với các tuyến Quốc lộ đã tạo thành mạng lưới liên hoàn, nối liền Sóc Trăng với các tỉnh thành trên cả nước.

Về giao thông đường thủy, toàn tỉnh có 634 tuyến dài 3.282 km, trong đó có 02 tuyến do Trung ương quản lý, dài 113 km; 11 tuyến do tỉnh quản lý, dài 233 km; các tuyến còn lại do các đơn vị quản lý theo địa bàn. Hệ thống bến cảng có cảng cá Trần Đề, bến nhà máy xay xát Ngã Năm và một số bến sông nhỏ khác. Qua đó từng bước đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình ngấm mặn, trạm bơm đầu mối, nạo vét các tuyến kênh kiên cố hóa hệ thống kênh tưới, tiêu, nâng cấp hệ thống thủy lợi kết hợp giao thông nông thôn, kết hợp nâng cấp và quy hoạch tập trung khu vực cảng cá, khu vực đê cửa sông thuộc thị xã Vĩnh Châu và huyện Cù Lao Dung.

### **3.2.2. Hạ tầng kỹ thuật khác**

Hệ thống lưới điện và trạm biến áp đã được quan tâm đầu tư, cải tạo, góp phần nâng cao chất lượng, đảm bảo an toàn, phục vụ tốt hơn và đáp ứng nhu cầu sản xuất, sinh hoạt của người dân, hiện hệ thống điện quốc gia đảm bảo tới 100% các ấp, khóm, tỷ lệ hộ sử dụng điện thường xuyên, an toàn từ nguồn là 98,5%.

Về cấp nước thành phố Sóc Trăng và các thị trấn trong tỉnh đều có nhà máy nước và trạm bơm nước cung ứng nước sinh hoạt. Tại thành phố Sóc Trăng hiện có 02 nhà máy nước tổng công suất 22.000 m<sup>3</sup>/ngày cơ bản đáp ứng nhu cầu nước

sinh hoạt. Tuy nhiên tại thị trấn có các trạm nước công suất 1000- 2000 m<sup>3</sup>/ngày, hầu hết chưa đảm bảo được cung cấp nước sạch cho sinh hoạt và sản xuất. Tổng công suất các nhà máy nước trong tỉnh hiện đạt khoảng 56.000 m<sup>3</sup>/ngày, đáp ứng được 60% nhu cầu nước sinh hoạt đô thị. Cấp nước sinh hoạt nông thôn hiện nay chủ yếu sử dụng nước giếng khoan.

Với đặc thù về địa hình, việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh gắn liền với sự phát triển của hệ thống giao thông đường bộ lẫn đường thủy. Vì vậy, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác cũng cần được đầu tư đồng bộ cùng với hệ thống giao thông đường làm tiền đề cho phát triển mới về nhà ở trên địa bàn tỉnh.



## CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

### 1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

#### 1.1. Thực trạng chung về nhà ở

##### 1.1.1. Số lượng nhà ở <sup>(3)</sup>

Tính đến hết năm 2019, toàn tỉnh có 349.156 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng chưa phát triển loại hình nhà ở chung cư với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 24.519.268 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Khu vực đô thị: Có 112.914 căn nhà ở riêng lẻ với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 8.508.352 m<sup>2</sup>;

- Khu vực nông thôn có 236.242 căn nhà ở riêng lẻ với tổng diện tích sàn nhà ở đạt 16.010.916 m<sup>2</sup>.

**BẢNG 9: SO SÁNH SỐ LƯỢNG, DIỆN TÍCH NHÀ Ở NĂM 2014 VÀ NĂM 2019**

STT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2014 <sup>(4)</sup>	Năm 2019
<b>I</b>	<b>Số lượng nhà ở toàn tỉnh</b>	<b>căn</b>	<b>328.402</b>	<b>349.156</b>
<b>1</b>	<b>Số lượng nhà ở đô thị</b>	<b>căn</b>	<b>103.589</b>	<b>112.914</b>
	Nhà riêng lẻ	căn	103.589	112.914
	Nhà chung cư	căn		0
<b>2</b>	<b>Số lượng nhà ở nông thôn</b>	<b>căn</b>	<b>224.813</b>	<b>236.242</b>
	Nhà riêng lẻ	căn	224.813	236.242
	Nhà chung cư	căn		0
<b>II</b>	<b>Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh</b>	<b>m<sup>2</sup> sàn</b>	<b>23.142.609</b>	<b>24.519.268</b>
<b>1</b>	<b>Diện tích sàn nhà ở đô thị</b>	<b>m<sup>2</sup> sàn</b>		<b>8.508.352</b>
	Nhà riêng lẻ	m <sup>2</sup> sàn		8.508.352
	Nhà chung cư	m <sup>2</sup> sàn		0
<b>2</b>	<b>Diện tích sàn nhà ở nông thôn</b>	<b>m<sup>2</sup> sàn</b>		<b>16.010.916</b>
	Nhà riêng lẻ	m <sup>2</sup> sàn		16.010.916
	Nhà chung cư	m <sup>2</sup> sàn		0

Từ năm 2014 đến năm 2019; nhà ở toàn tỉnh tăng từ 328.402 căn lên 349.156 căn (tăng 20.754 căn nhà); diện tích nhà ở toàn tỉnh tăng từ 23.142.609 m<sup>2</sup> sàn lên 24.519.268 m<sup>2</sup> sàn (tăng 1.376.659 m<sup>2</sup> sàn).

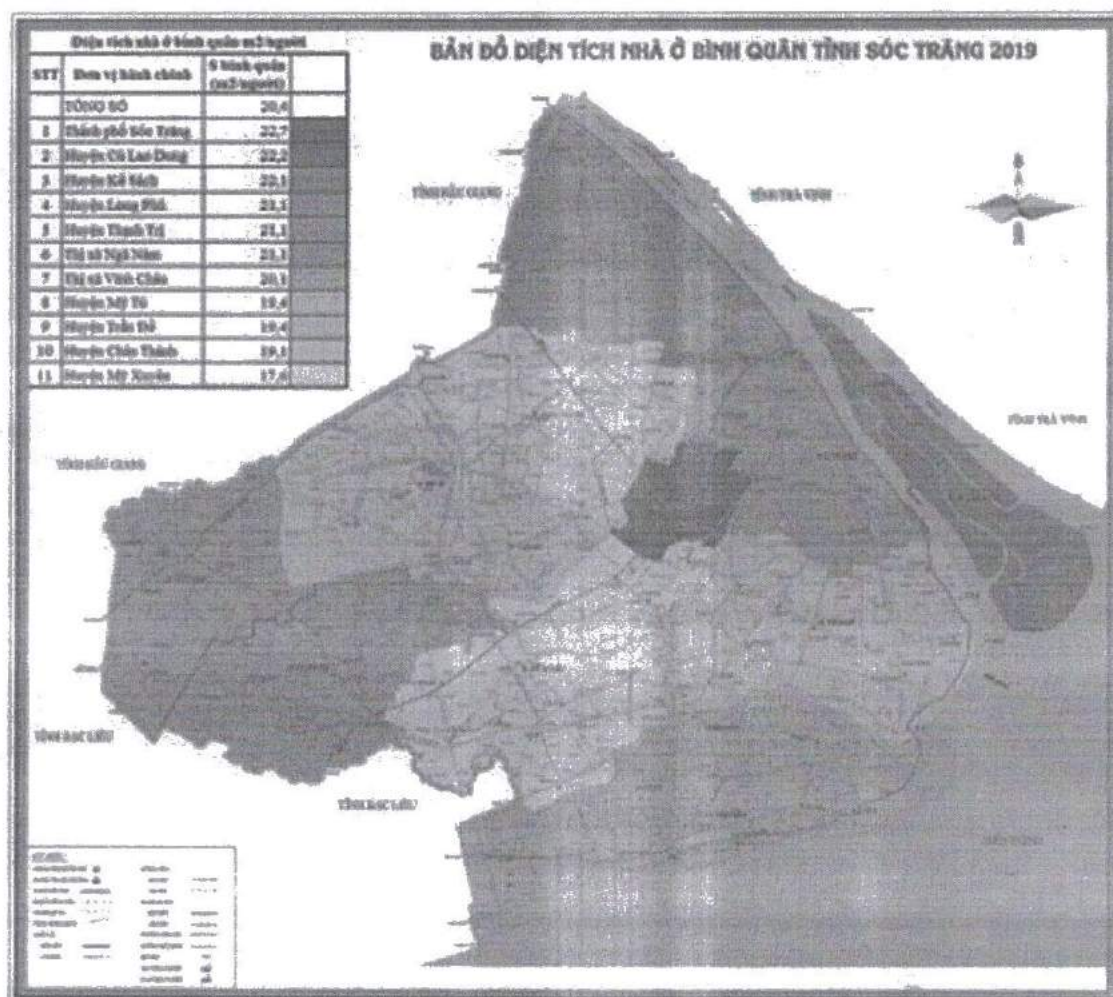
##### 1.1.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Năm 2019, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt 20,4 m<sup>2</sup> sàn/người; trong đó khu vực đô thị đạt 21,9 m<sup>2</sup> sàn/người, khu vực nông thôn đạt 19,7 m<sup>2</sup> sàn/người.

<sup>(3)</sup> Số liệu được tổng hợp từ kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 cùng với số liệu rà soát thực tế về biến động nhà ở từ tháng 5 đến tháng 12 năm 2019

<sup>(4)</sup> Số liệu theo kết quả điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2014

Có thể thấy diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh thấp hơn so với mức bình quân chung toàn quốc và mức bình quân chung của vùng Đồng bằng sông Cửu Long (23,2 m<sup>2</sup> sàn/người). So với các tỉnh trong vùng, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh xếp thứ 11/13, chỉ cao hơn so với 02 địa phương khác trong vùng: Kiên Giang (19,8 m<sup>2</sup> sàn/người), Bạc Liêu (18,9 m<sup>2</sup> sàn/người).



**BẢNG 10: SO SÁNH BIẾN ĐỘNG MỘT SỐ CHỈ TIÊU GIỮA NĂM 2019 SO VỚI NĂM 2014**

STT	Thời điểm	Chỉ tiêu		
		Dân số (người)	Tổng diện tích sàn nhà ở (m <sup>2</sup> )	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m <sup>2</sup> sàn/người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Năm 2014	1.307.749	23.142.069	17,9
2	Năm 2019	1.199.528	24.519.268	20,4
	<b>Biến động</b>	-108.221	1.376.659	2,5

Từ năm 2014 đến năm 2019, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh tăng 2,5 m<sup>2</sup> sàn/người. Sự gia tăng này do hai nguyên nhân là sự gia tăng về tổng

diện tích sàn nhà ở và sự sụt giảm về dân số giữa năm 2019 so với năm 2014. Trong đó, sự gia tăng về tổng diện tích sàn nhà ở là nguyên nhân chính dẫn tới sự gia tăng về diện tích nhà ở bình quân đầu người.

### 1.1.3. Nhà ở cho thuê

Qua số liệu rà soát của các huyện, thị xã, thành phố, quỹ nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê trên địa bàn tỉnh tính đến hết năm 2019 là 10.490 căn tương đương với 155.017 m<sup>2</sup> sàn. Trong đó có:

- 7.801 căn phòng trọ có quy mô nhỏ hơn 20 m<sup>2</sup> sàn/phòng; tổng diện tích sàn của quỹ nhà trọ này là 100.889 m<sup>2</sup>; bình quân 12,93 m<sup>2</sup> sàn/phòng;

- 2.689 phòng trọ có quy mô lớn hơn 20 m<sup>2</sup> sàn/phòng; tổng diện tích sàn của quỹ nhà trọ này là 54.128 m<sup>2</sup> sàn; bình quân 20,13 m<sup>2</sup> sàn/phòng.

Tổng số người hiện đang thuê trọ tại các nhà trọ này khoảng 16.597 người tương ứng với mức diện tích bình quân 9,34 m<sup>2</sup> sàn/người, cao hơn so với mức diện tích nhà ở tối thiểu theo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 (8 m<sup>2</sup> sàn/người).

**BẢNG 11: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở CHO THUÊ TẠI CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH**

STT	Đơn vị hành chính	Số phòng trọ	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số người thuê trọ	DT bình quân đầu người (m <sup>2</sup> sàn/người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Thành phố Sóc Trăng	6.131	79.406	10.988	7,23
2	Huyện Mỹ Xuyên	1.064	21.082	1.798	11,73
3	Thị xã Vĩnh Châu	580	11.573,8	50	231,48
4	Huyện Trần Đề	644	11.672	1.115	10,47
5	Huyện Cù Lao Dung	179	2.936	313	9,38
6	Huyện Long Phú	312	4.996,9	197	25,36
7	Huyện Kế Sách	384	4.638	382	12,14
8	Huyện Châu Thành	378	4.536	654	6,94
9	Thị xã Ngã Năm	140	2.945	196	15,03
10	Huyện Thạnh Trị	444	5.631,7	744	7,57
11	Huyện Mỹ Tú	234	5.600	160	35,00

Có thể thấy, có 3 địa phương có mức diện tích nhà ở bình quân trên 1 người thuê trọ thấp hơn so với mức diện tích nhà ở tối thiểu theo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 là thành phố Sóc Trăng, huyện Châu Thành và huyện Thạnh Trị.

Riêng tại thành phố Sóc Trăng, là nơi tập trung nhiều nhà trọ nhất trên địa bàn tỉnh với số lượng người thuê trọ lớn nhưng lại có diện tích nhà ở bình quân trên 1 người thuê trọ gần thấp nhất.

Vấn đề đặt ra trong giai đoạn tới là quản lý tốt việc cho thuê nhà trọ đồng thời xây dựng tiêu chuẩn về nhà trọ để nâng cao chất lượng chỗ ở cho người thuê trọ.



#### 1.1.4. Chất lượng nhà ở

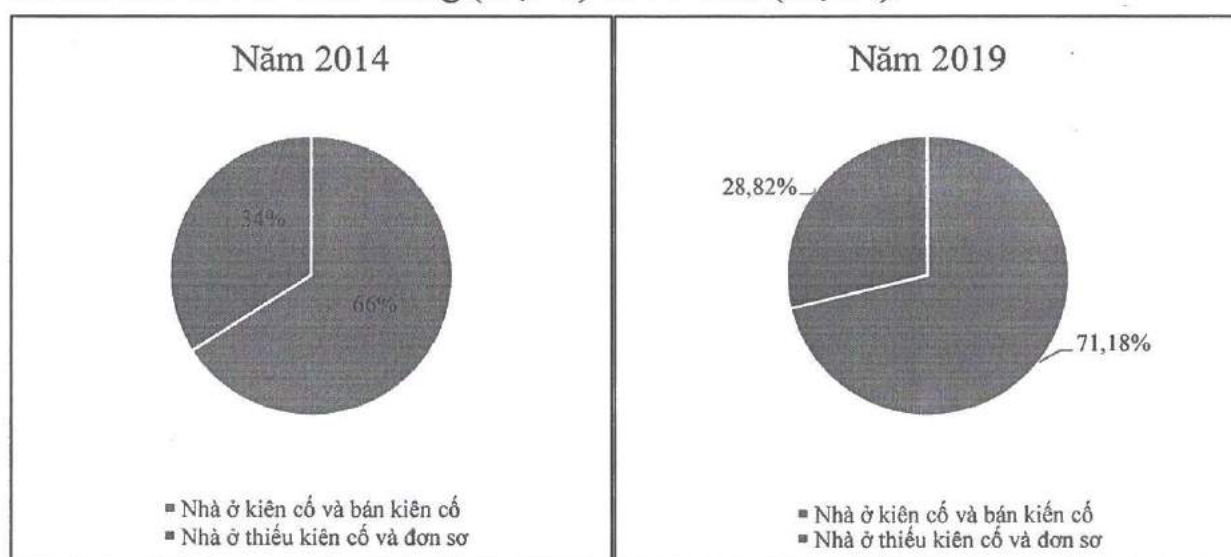
Trong tổng số 349.156 căn nhà ở trên địa bàn tỉnh, có: 248.521 căn nhà ở kiên cố và bán kiên cố (chiếm 71,18%); 100.635 căn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ (chiếm 28,82%).

**BẢNG 12: TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

STT	Địa bàn	Tổng cộng (%)	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố (%)	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ (%)
I	Toàn tỉnh	100,0	71,18	28,82
1	Khu vực đô thị	100,0	84,04	15,96
2	Khu vực nông thôn	100,0	65,03	34,97

Khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh có tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 84,04%, trong khi tỷ lệ này ở khu vực nông thôn chỉ đạt 65,03%. Tỷ lệ này phản ánh đúng hiện trạng chất lượng nhà ở khu vực đô thị cao hơn so với khu vực nông thôn.

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, tỉnh có tỷ lệ số hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố đứng thứ 11/13 tỉnh vùng Đồng bằng sông Cửu Long, chỉ cao hơn so với Kiên Giang (69,3%) và Cà Mau (65,2%).



Từ năm 2014 đến năm 2019, chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đã có sự cải thiện đáng kể với tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng từ 66% lên 71,18%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm từ 34% xuống còn 28,82%. Tuy nhiên, với tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ vẫn còn ở mức cao thì việc cải thiện chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn là vấn đề cần giải quyết trong thời gian tới.

#### 1.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch

Là tỉnh trọng điểm về sản xuất lương thực, thủy sản, cây ăn quả của quốc gia; có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và xuất khẩu, thủy sản cho thị trường trong nước cũng như quốc tế. Nhận thức được tầm quan

trọng trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ, lẠc hậu, nhà ven kênh rạch, nhà tranh, mái lá trước đây.

Nhà ở khu vực đô thị, hầu hết các công trình xây dựng có hình thức phong phú, đa dạng, điển hình như: Kiến trúc gỗ, hầu hết là các nhà ở truyền thống có hệ thống kết cấu chủ yếu bằng gỗ; Kiến trúc nhà tạm, chủ yếu là nhà nhỏ ở ngoại thị, kết hợp nhiều vật liệu như tre, gỗ, đất, gạch xây, lá, hài hòa với cảnh quan tự nhiên nhưng không tiện nghi và kém vững chắc; Kiến trúc cổ điển, bao gồm các công trình tu sửa theo kiến trúc cổ điển Pháp, hoặc nhà ở kết cấu bê tông cốt thép, trang trí đá rửa, đá mài, mái lợp ngói hoặc bê tông, kết hợp lối nhà ở truyền thống; Kiến trúc nhà ở hiện đại, đó là các công trình nhà ở như nhà phố, nhà biệt thự, nhà vườn... với vật liệu chủ yếu là gạch xây và bê tông cốt thép, phong cách hiện đại, có thể trang trí và kết hợp các phong cách khác;

Tại khu vực nông thôn, nhiều nơi vẫn sử dụng vật liệu tự nhiên có sẵn tại chỗ để làm nhà ở, phù hợp với điều kiện môi sinh cũng như điều kiện kinh tế của người dân; tận dụng hệ thống kênh rạch dày đặc người dân thường lấy địa bàn dân cư là vùng giáp nước thuận tiện cho việc di chuyển bằng đường thủy, phù sa sông rạch bồi đắp quanh năm thuận lợi cho việc tưới tiêu đồng ruộng hoa màu, cũng như thông thoáng cho việc sinh hoạt thường ngày. Về công tác quản lý hiện nay tỉnh có 100% các xã có quy chế quản lý quy hoạch, 100% các xã cơ bản hoàn thành công tác công bố, công khai quy hoạch tại xã, triển khai thí điểm việc cắm mốc giới theo quy hoạch, các địa phương thường xuyên rà soát những chỉ tiêu về quy hoạch và nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển thực tế.

### **1.3. Thực trạng nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội**

#### **1.3.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng**

Tính đến thời điểm tháng 03/2020, trên địa bàn tỉnh tổng số hộ được hỗ trợ xây dựng nhà ở so với số hộ đã được phê duyệt tại Đề án của tỉnh là 7.846/7.848 hộ, đạt 99,97%:

- Số hộ được xây dựng mới là 4.822/4.825 hộ, đạt 99,94%.

- Số hộ đã được hỗ trợ sửa chữa, cải tạo là 3.402/3.023 hộ, đạt 100,03%.

- Tổng số hộ chuyển đổi từ hình thức hỗ trợ là 198 hộ; trong đó 131 hộ sửa chữa sang xây dựng mới và 67 hộ xây dựng mới sang sửa chữa.

Tổng số hộ đã loại khỏi Đề án là 1.094 hộ (635 hộ xây dựng mới và 495 hộ sửa chữa), do không đúng đối tượng, người có công và vợ/chồng người có công đã mất, không còn nhu cầu, không đủ điều kiện hỗ trợ, đã được hỗ trợ từ nguồn khác, đã di chuyển đi nơi khác,...

### **1.3.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn**

Qua rà soát, toàn tỉnh có 10.169 hộ nghèo có nhu cầu về nhà ở, tính đến hết tháng 7/2020, qua 6 đợt triển khai, tổng số hộ được hỗ trợ là 4.566 căn, đạt tỷ lệ 44,90% so với Đề án được duyệt. Bên cạnh đó, có một số hộ gia đình được nhận hỗ trợ từ Quỹ Vì người nghèo và hỗ trợ từ các tổ chức, cá nhân để cải thiện chỗ ở. Các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ đã tự cải thiện chất lượng nhà ở đạt từ bán kiên cố trở lên.

Hiện nay, vẫn còn khoảng 5.603 hộ có nhà ở xuống cấp chất lượng chỉ đạt thiếu kiên cố, cá biệt có những hộ hiện đang sinh sống tại các căn nhà tạm, nhà đơn sơ. Những hộ gia đình này cần sớm được hỗ trợ để ổn định về chỗ ở, tạo điều kiện để phấn đấu thoát nghèo.

### **1.3.3. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu**

Qua kết quả rà soát của các huyện, thị xã, thành phố, toàn tỉnh có 50.961 hộ gia đình thuộc khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

Số hộ cần di dời là 12.700 hộ có nhu cầu về nhà ở là 5.683 hộ.

### **1.3.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị**

Với điều kiện kinh tế còn khó khăn, khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh có khoảng 187.236 người trong độ tuổi lao động thuộc diện thu nhập thấp, đây là nhóm dân số có tỷ lệ sở hữu nhà ở thấp, đang phải thuê trọ hoặc ở cùng người thân. Tuy nhiên, do điều kiện thu nhập còn thấp nên những người này không thể tiếp cận được với các sản phẩm nhà ở trong các dự án khu đô thị, khu dân cư.

Trước tình hình thực tế trên cùng với đặc điểm địa hình sông ngòi dày đặc, không ít người có thu nhập thấp chọn phương án xây nhà ở tự phát ven kênh rạch hoặc mua đất tại các hẻm tự phát do dân tự lập để an cư. Vì vậy, UBND tỉnh chỉ đạo siết chặt vấn đề quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, không để phát sinh, không cấp điện và nước tại các hẻm tự phát, kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm; bố trí việc vận động, di dời các hộ dân ven kênh rạch, có tình trạng vi phạm hành lang an toàn đường thủy.

### **1.3.5. Công nhân, người lao động khu công nghiệp**

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 01 khu công nghiệp An Nghiệp đã đi vào hoạt động. Số lượng công nhân đang làm việc khoảng hơn 15.000 người, đa số là người địa phương.

Những công nhân người địa phương ở gần các khu công nghiệp hầu hết đã có nhà ở thuộc sở hữu hoặc ở cùng gia đình, người thân. Chất lượng nhà ở cơ bản đáp ứng được yêu cầu của cuộc sống.

Một bộ phận công nhân không phải là người địa phương hoặc đi làm xa nhà hiện phải thuê trọ gần khu công nghiệp thì điều kiện chỗ ở có nhiều hạn chế, mức diện tích sử dụng bình quân chỉ khoảng 7 m<sup>2</sup> sàn/người.

Hiện tại chưa bố trí được quỹ nhà ở cho cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, việc này cần được phát triển trong giai đoạn tới để đảm bảo điều kiện chỗ ở tốt hơn, chất lượng nhà ở cao hơn.

### **1.3.6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân**

Đối với cán bộ, chiến sỹ thuộc Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh:

- Có 99 cán bộ, chiến sỹ đang được bố trí ở tại đơn vị;
- 152 cán bộ, chiến sỹ chưa có nhà ở tại địa phương, có nhu cầu về nhà ở.

Đối với cán bộ, chiến sỹ thuộc công an tỉnh:

- Có 1.149 cán bộ, chiến sỹ đang được bố trí ở tại đơn vị;
- 1.034 cán bộ, chiến sỹ chưa có nhà ở tại địa phương, có nhu cầu về nhà ở.

### **1.3.7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức**

Theo số liệu quản lý của Sở Nội vụ, chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng thì toàn tỉnh có 25.548 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 3.996 người trong độ tuổi dưới 30;
- 12.227 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 6.747 người trong độ tuổi từ 41 đến dưới 50 tuổi;
- 2.578 người trong độ tuổi từ 51 đến 60 tuổi.

Theo một số nghiên cứu, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 thì hầu hết đều có nhà ở thuộc sở hữu hoặc ở cùng gia đình với điều kiện ở tốt, chất lượng nhà ở đạt từ bán kiên cố trở lên.

Nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức có độ tuổi dưới 30 chiếm khoảng 15,6%, phần lớn đang thuê nhà ở tại địa phương công tác, số lượng còn lại đang ở cùng gia đình hoặc người thân người thân. Tỷ lệ sở hữu nhà ở trong nhóm cán bộ, công chức, viên chức này còn rất thấp. Về cơ bản, điều kiện ở hiện tại trong nhóm này đều được đảm bảo, tuy nhiên, đây là nhóm đối tượng có nhu cầu lớn về tách hộ ở riêng hoặc mua nhà ở.

### **1.3.8 Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở**

Theo số liệu rà soát, hiện nay những người đã trả lại nhà công vụ trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở đều đã có nhà riêng thuộc sở hữu với chất lượng đạt từ bán kiên cố trở lên.

### **1.3.9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập**

Theo số liệu rà soát của các cơ sở đào tạo, toàn tỉnh có khoảng 2.079 sinh viên đang theo học, trong đó có 1.641 sinh viên là người ngoại tỉnh. Tổng quỹ phòng ký túc xá hiện tại có khả năng bố trí 1.188 chỗ ở nhưng hiện đang chỉ bố trí cho 519 sinh viên, tỷ lệ lấp đầy tương ứng đạt 43,7%.

Một bộ phận sinh viên ngoại tỉnh khác, và những sinh viên nội tỉnh học xa nhà có xu hướng lựa chọn thuê trọ tại các phòng trọ do người dân tự xây dựng. Tổng quỹ phòng trọ do người dân tự xây dựng để cho sinh viên thuê trọ là 634 phòng với tổng diện tích sử dụng khoảng 11.368 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Có 359 phòng trọ có diện tích nhỏ hơn 20 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sử dụng của quỹ phòng trọ này là 6.345 m<sup>2</sup>;

- Có 239 phòng trọ có diện tích từ 20 m<sup>2</sup> trở lên; tổng diện tích sử dụng của quỹ phòng trọ này là 5.023 m<sup>2</sup>.

### **1.3.10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở**

Giai đoạn từ 2014 đến hết năm 12/2019, toàn tỉnh có 2.247 hộ gia đình bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở. Trong đó chủ yếu là các hộ nhận bồi thường bằng tiền hoặc đất nền với 2.055 hộ.

## **1.4. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở**

### **1.4.1. Công tác phát triển nhà ở**

Trong giai đoạn 2014 - 2019, nhà ở phát triển mới chủ yếu là nhà ở do dân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu, trong các dự án thương mại chuyên



quyền sử dụng đất và các dự án bố trí đất nền tái định cư. Các dự án có sản phẩm là nhà ở chưa được đầu tư và phát triển mạnh.

Tình hình đầu tư phát triển nhà ở theo các loại hình cụ thể như sau:

*a) Dự án thương mại*

Hiện tại toàn tỉnh có 33 dự án đang triển khai gồm: 09 dự án nhà ở thương mại, 10 dự án đất nền thương mại, 12 dự án nhà ở và đất nền thương mại và có 02 dự án đang trong giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư và làm thủ tục đầu tư. Trong đó đã bán 3.451/10.949 căn và nền theo quy hoạch. Quy mô phát triển các dự án thương mại như sau:

- Tổng diện tích đất nền thương mại (chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng) đã được chấp thuận đầu tư là 885.407 m<sup>2</sup> tương đương 7.378 nền;

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (xây dựng nhà ở để bán) đã được chấp thuận đầu tư là 321.355 m<sup>2</sup> tương đương với 3.571 căn.

*b) Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp*

Toàn tỉnh hiện có 04 dự án nhà ở xã hội tập trung tại thành phố Sóc Trăng. Tổng số lượng căn theo quy hoạch được duyệt là 1.057 căn với tổng diện tích đất ở là 6,631 ha, Trong đó:

- 01 dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng là dự án nhà ở xã hội cho sinh viên là dự án Nhà ở xã hội cho thuê phường 8

- 03 dự án trong giai đoạn lập thủ tục đầu tư và giải phóng mặt bằng là dự án nhà ở xã hội trong khu đô thị 5A dành cho người thu nhập thấp và dự án nhà ở xã hội Phường 2, nhà ở xã hội Phường 4 cho cán bộ công chức, viên chức.

*c) Nhà ở tái định cư*

Các dự án tái định cư trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đều thực hiện hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật để giao đất tái định cư (người nhận nền tái định cư tự xây dựng nhà ở). Về số lượng nhà ở xây dựng trên đất nền bố trí tái định cư còn đạt tỷ lệ rất thấp, các khu tái định cư chưa thu hút được người dân đến xây dựng nhà ở.

Tính đến nay, toàn tỉnh đã thực hiện 19 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và bố trí đất nền tái định cư cho các hộ dân. Trong tổng số 2.274 hộ bị giải tỏa, di dời có 2.055 hộ đã được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí đất nền tái định cư. Ông số dự án bố trí nền tái định.

**1.4.2. Công tác quản lý nhà ở**

**- Vấn đề quản lý về xây dựng**

Tại khu vực đô thị, việc quản lý xây dựng theo quy hoạch thực hiện thông qua công tác cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng xây dựng không theo giấy phép xây dựng được cấp.

Tại khu vực nông thôn theo quy định được miễn giấy phép xây dựng trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa nên phần lớn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân đều được xây dựng mang tính tự phát. Nhiều trường hợp xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất nhưng gặp khó khăn trong việc xử lý do không phát hiện kịp thời và thiếu cơ chế quản lý.

#### **- Tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở từ tỉnh đến huyện, xã**

Bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được tổ chức thống nhất và phân cấp đến cấp xã. Sở Xây dựng là đơn vị chuyên môn được giao nhiệm vụ làm đầu mối quản lý Nhà nước về nhà ở cấp tỉnh. Ở cấp huyện là các phòng chuyên môn được giao thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn, cụ thể: tại thành phố Sóc Trăng là phòng Quản lý Đô thị; tại các huyện còn lại là phòng Kinh tế - Hạ tầng. Ở cấp xã không tổ chức các phòng chuyên môn có chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở, nhiệm vụ này được giao cho các cá nhân là công chức địa chính - xây dựng.

Mặc dù, đã được tổ chức thống nhất và có sự phân cấp rõ ràng, nhưng biên chế nhân sự cho các đơn vị được giao chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở còn hạn chế. Nguyên nhân này dẫn tới công tác quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh thời gian qua chưa được thực hiện một cách toàn diện. Tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép vẫn còn tái diễn ở khu vực đô thị. Ở khu vực nông thôn, chủ yếu việc xây dựng nhà ở mang tính tự phát, nhiều trường hợp xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất.

Trong thời gian tới, bên cạnh việc xem xét bổ sung biên chế nhân sự cho bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với các chủ trương chính sách của Đảng, Chính phủ thì cần tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực của các cán bộ, công chức, viên chức trong bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh để đảm bảo thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

#### **- Các chính sách về quản lý và phát triển nhà ở**

Hệ thống chính sách về quản lý và phát triển nhà ở hiện nay về cơ bản đã tương đối hoàn thiện. Trong đó, Luật Nhà ở năm 2014 giữ vai trò trung tâm với các quy định cụ thể về quản lý và phát triển nhà ở; hệ thống các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở đã được ban hành và áp dụng trong thực tiễn. Hệ thống pháp luật khác có liên quan như pháp luật về đất đai, pháp luật về

đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.... cũng đã được hoàn thiện.

Tuy nhiên, do chính sách pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở hiện nay được quy định và áp dụng chung cho toàn quốc mà chưa xét đến những điều kiện đặc thù của từng địa phương nên một số chính sách khi triển khai gặp nhiều khó khăn.

Có thể ví dụ với chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, mức hỗ trợ xây vay vốn theo quy định của Chính phủ là 25 triệu đồng/hộ nhưng yêu cầu nhà ở được xây mới phải đáp ứng tiêu chí “3 cứng”. Mức hỗ trợ và yêu cầu về nhà ở xây mới này có thể phù hợp với một số địa phương nhưng đối với tỉnh Sóc Trăng lại khó để thực hiện do nhu cầu về nhà ở cho các hộ gia đình chính sách có số lượng lớn, tuy nhiên khả năng chi trả của các nhóm đối tượng này chưa cao, các hộ gia không có khả năng tự bổ sung chi phí bên cạnh nguồn hỗ trợ từ chính sách; khả năng huy động tiền từ họ hàng, làng xóm để bổ sung chi phí xây dựng nhà ở còn hạn chế.

Để giải quyết vấn đề nêu trên, trong thời gian qua tỉnh đã chủ động kêu gọi sự hỗ trợ từ cộng đồng, từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm để bổ sung nguồn kinh phí bên cạnh nguồn hỗ trợ theo chính sách.

Có thể thấy, việc quyết những khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện các chính sách về quản lý và phát triển nhà ở rất khó để thực hiện đồng thời. Với điều kiện nguồn lực còn hạn chế, tỉnh chỉ có thể giải quyết cục bộ từng khó khăn, vướng mắc đặc biệt là những khó khăn, vướng mắc mang tính cấp thiết.

Trong thời gian tới cần có sự hướng dẫn cụ thể từ Chính phủ và các Bộ, Ngành để có thể giải quyết một cách đồng bộ những khó khăn trong việc thực hiện chính sách về quản lý và phát triển nhà ở nói riêng và các chính sách pháp luật nói chung.

### **1.5. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở**

Tỉnh Sóc Trăng là đang dần trở thành một địa điểm thu hút đầu tư bất động sản khu vực miền Tây sau Cần Thơ, Phú Quốc hay Long An. Nhiều dự án chất lượng đã và đang được triển khai, mặt khác cơ chế chính sách của tỉnh cũng tạo điều kiện phát triển cơ sở hạ tầng, nâng cấp các tuyến đường bộ, đường thủy tăng mức độ liên kết vùng giữa các địa phương trong tỉnh cũng như với các tỉnh lân cận.

Bên cạnh đó, nhằm tạo điều kiện thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch và phát triển vùng biển, Sóc Trăng sử dụng có hiệu quả nguồn vốn của Nhà nước để đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế biển, kể cả các công trình



thuộc kết cấu hạ tầng lớn như cảng, đường giao thông, các khu đô thị, khu công nghiệp điển hình như dự án Trần Đề, cầu Đại Ngãi 1, Đại Ngãi 2.

Bất động sản Sóc Trăng phát triển trên 02 mảng chính: Bất động sản công nghiệp và bất động sản nhà ở. Đối với bất động sản công nghiệp, Sóc Trăng ngày một thu hút đầu tư hơn. Nhất là đến năm 2020, Sóc Trăng có dự kiến hoàn thành 05 khu công nghiệp. Các dự án đầu tư hạ tầng ở đây đều được lãnh đạo tỉnh đưa ra những ưu đãi về thuế và một số các ưu đãi khác có liên quan.

Nhìn chung, thị trường bất động sản tỉnh Sóc Trăng sau khi được đánh thức từ đầu năm 2018 bắt đầu khởi sắc sôi động hơn do một số dự án đẩy nhanh tiến độ đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và có chiến lược kinh doanh sản phẩm đất nền thương mại, nhà ở thương mại ra thị trường như: dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Minh Châu, dự án phát triển đô thị và tái định cư 5A, dự án khu dân cư Trần Hưng Đạo hay dự án Khu đô thị mới Hồ Nước Ngọt, thành phố Sóc Trăng,....

Theo dự báo, đất nền thương mại vẫn là loại hình sản phẩm chính chiếm lĩnh thị trường bất động sản của các dự án bất động sản tại Sóc Trăng trong năm 2020 và những năm tiếp theo, với dự báo nguồn cung khoảng 7.378 nền đất ở, giá giao dịch trung bình tăng khoảng 8 - 13 % so với năm 2019.

## **2. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh**

### **2.1. Kết quả đạt được**

Trải qua quá trình thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt năm 2013, đến nay công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận.

Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2019 đạt 24.519.268 m<sup>2</sup>. Diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh năm 2019 đạt 20,4 m<sup>2</sup> sàn/người và ước tính đến năm 2020 đạt 20,5 m<sup>2</sup> sàn/người.

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự cải thiện đáng ghi nhận với sự gia tăng về tỷ lệ và số lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố. Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh năm 2019 đạt 71,18%.

### **2.2. Những tồn tại**

- Các chỉ tiêu được đề ra trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tính đến năm 2019 đều chưa được hoàn thành và theo đánh giá khó có thể hoàn thành trong năm 2020, cụ thể:

+ Về tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 là 31.415.263 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, kết quả thực hiện đến hết năm 2019 chỉ đạt 24.519.268 m<sup>2</sup>.

+ Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 là 23,0 m<sup>2</sup> sàn/người. Kết quả thực hiện đến hết 2019 là 20,4 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại gặp nhiều vướng mắc;
- Khó khăn trong kêu gọi đầu tư và phát triển nhà ở xã hội;
- Khó khăn trong việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở với mức hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu;
- Công tác quản lý xây dựng nhà ở chưa thể thực hiện triệt để gặp nhiều khó khăn đặc biệt là đối với loại hình nhà ở dân tự xây ven các tuyến giao thông và tại khu vực nông thôn.

### **2.3. Nguyên nhân**

#### ***2.3.1. Những nguyên nhân dẫn đến một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt chưa thể thực hiện tốt***

Các nguyên nhân dẫn tới việc chưa thể thực hiện tốt một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt bao gồm:

- Quy mô dân số chưa đạt được như kỳ vọng theo dự báo khi xây dựng Chương trình phát triển nhà ở do điều kiện kinh tế chưa đảm bảo để thu hút dân cư;
- Việc dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người chủ yếu thực hiện theo phương pháp chuyên gia, chưa xây dựng mô hình dự báo trên các tham số cụ thể;
- Một số quy định của pháp luật còn chồng chéo, chưa được hướng dẫn; cụ thể là sự chồng chéo giữa một số quy định Luật Nhà ở và Luật Đầu tư dẫn tới vướng mắc khi triển khai thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện các dự án dẫn tới chậm triển khai thực hiện nên chưa thể có sản phẩm bàn giao như kế hoạch đặt ra;
- Có sự thay đổi về tiêu chí thống kê giữa hai loại nhà kiên cố và bán kiên cố, dẫn tới một số loại nhà ở trước đây thuộc loại bán kiên cố nhưng theo tiêu chí mới lại được xác định là kiên cố nên làm cho tỷ lệ nhà bán kiên cố thấp hơn so với mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở trong khi đó tỷ lệ nhà ở kiên cố thì lại vượt mục tiêu;
- Công tác quản lý xây dựng nhà ở còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là tại khu vực nông thôn dẫn tới nhà ở đơn sơ vẫn còn phát sinh mới.
- Điều kiện kinh tế của người dân, đặc biệt là của người đồng bào các dân tộc còn hạn chế, chưa thể cải thiện chất lượng nhà ở. Trung ương đã có chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo nhưng mức hỗ trợ còn thấp; trong khi đó, nguồn ngân sách tỉnh còn hạn chế nên chưa thể thực hiện hỗ trợ bổ sung, các hộ nghèo

phần lớn khó có khả năng tự bỏ vốn đối ứng hoặc huy động được thêm nguồn vốn hỗ trợ từ họ hàng, người thân nên nhiều hộ không muốn vay vốn để cải thiện chất lượng nhà ở.

### **2.3.2. Những nguyên nhân dẫn đến những tồn tại, khó khăn và vướng mắc khác trong phát triển nhà ở**

Các nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong công tác phát triển và quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua bao gồm:

- Do điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển mới và cải tạo, sửa chữa nhà ở dẫn tới các chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở, diện tích nhà ở bình quân đầu người và tỷ lệ chất lượng nhà ở không đạt được như kỳ vọng.

- Do tập quán sinh hoạt của người dân gắn liền với loại hình nhà ở riêng lẻ, người dân còn chưa làm quen được với khái niệm nhà chung cư làm cho thị trường nhà ở chung cư chưa tạo được sức hút với các nhà đầu tư. Nguyên nhân này dẫn tới việc chưa thể phát triển loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh.

- Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn như Sóc Trăng. Vì vậy, theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn.

- Đa số các hộ nghèo được hỗ trợ nhà ở đều khó có khả năng huy động nguồn vốn hỗ trợ từ họ hàng, người thân trong khi mức hỗ trợ theo chương trình mục tiêu còn thấp.

- Do ý thức của người dân còn hạn chế trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng. Đặc biệt là quy định xây dựng nhà ở phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; nhiều người dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở không phép;

- Do lực lượng quản lý giám sát hoạt động xây dựng còn mỏng, chưa thể kịp thời phát hiện các sai phạm trong xây dựng dẫn tới nhiều công trình xây dựng không phép, sai phép được hoàn thành gây khó khăn trong việc xử lý;



- Do quy định của pháp luật chưa cụ thể gây khó khăn trong công tác xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở khu vực đô thị. Với quy định nhà ở được xây dựng trên đất ở nên nhiều công trình nhà ở không phép xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất mặc dù được phát hiện kịp thời nhưng do không thể áp dụng mức xử phạt đối với nhà ở nên chưa tạo được tính răn đe, dẫn tới tình trạng tái phạm, khó kiểm soát.

- Nhiều hộ dân xây dựng nhà ở vi phạm lộ giới theo quy hoạch. Mặc dù lộ giới đã được xác định nhưng do điều kiện ngân sách còn khó khăn nên chưa thể thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực lộ giới. Người dân một phần do thiếu hiểu biết, một phần do nhu cầu cấp thiết về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở trên phần đất thuộc sở hữu nằm trong lộ giới được quy hoạch; nhiều trường hợp được nhắc nhở, vận động và tuyên truyền về các quy định của pháp luật nhưng vẫn đối phó bằng hình thức xây dựng công trình tạm gây mất cảnh quan.

- Nhiều khu vực quy hoạch xây dựng các tuyến giao thông nhưng chưa thực hiện. mặc dù đã cấm mốc quy hoạch nhưng người dân vẫn thực hiện xây dựng nhà ở. Do hành vi vi phạm không chỉ xảy ra cá biệt ở một vài hộ dân nên việc xử lý gặp nhiều khó khăn.

- Tại khu vực nông thôn thì vi phạm trong việc xây dựng nhà ở chủ yếu là không đúng mục đích sử dụng đất và lấn chiếm trái phép. Do lực lượng cán bộ quản lý còn mỏng, địa bàn quản lý rộng nên khó có thể kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm.

## CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2030

### 1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

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

Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 -2025 được thể hiện thông qua các chỉ tiêu cụ thể như sau(5):

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 8,0%/năm;
- GRDP bình quân đến năm 2025 đạt 75 triệu đồng/người/năm;
- Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2021 – 2025 giảm bình quân 2 – 3%/năm, trong đó với các hộ nghèo đồng bào Khmer tỷ lệ giảm nghèo bình quân đạt 3 -4%/năm.

Căn cứ định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 – 2025, dự báo cho giai đoạn 2026 – 2030 cụ thể như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 8,5%/năm;
- GRDP bình quân đến năm 2030 đạt khoảng 90 triệu đồng/người/năm.

#### 1.2. Cơ sở tính toán

##### 1.2.1. Định hướng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

###### a) Giai đoạn đến năm 2025

Toàn tỉnh có 30 đô thị phân theo cấp hành chính và loại đô thị như sau:

- 01 đô thị loại II là Thành phố Sóc Trăng;
- 01 đô thị loại III là Thị xã Vĩnh Châu;
- 01 đô thị loại IV là Thị xã Ngã Năm;
- 06 đô thị loại IV là các thị trấn: Trần Đề, Kế Sách, Phú Lộc, Long Phú, Đại Ngãi, Châu Thành;
- 08 thị trấn là đô thị loại V gồm: An Lạc Thôn (Kế Sách); Hưng Lợi (Thạnh Trị); Lịch Hội Thượng (Trần Đề); Huỳnh Hữu Nghĩa, Long Hưng (Mỹ Tú); Cù Lao Dung (Cù Lao Dung); Phú Tâm (Châu Thành); thị trấn mới thuộc Huyện Mỹ Xuyên (Xã Hòa Tú 1 – Huyện Mỹ Xuyên);

(5) Theo dự thảo báo cáo tình hình kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025.

- 13 đô thị loại V gồm:

+ 10 đô thị mới đạt loại 5 từ năm 2020 gồm: Trường Khánh (Long Phú); Thanh Phú, Thanh Quới, Đại Tâm, Ngọc Tố (Mỹ Xuyên); An Hiệp, An Ninh (Châu Thành); Đại Ân 2 (Trần Đề); An Thạnh 3 (Cù Lao Dung); Thới An Hội (Kế Sách);

+ 03 đô thị mới công nhận loại V gồm đô thị mới Nhơn Mỹ, Đại Hải, An Lạc Tây (Kế Sách).

*b) Giai đoạn 2026-2030*

Toàn tỉnh có 30 đô thị phân theo cấp hành chính và loại đô thị như sau:

- 01 đô thị loại II là Thành phố Sóc Trăng;

- 02 đô thị loại III là Thị xã Vĩnh Châu, Thị xã Ngã Năm;

- 02 đô thị loại IV là Thị xã Trần Đề, Thị xã Đại Ngãi;

- 06 đô thị loại IV là các thị trấn: Kế Sách, An Lạc Thôn, Phú Lộc, Long Phú, Châu Thành, Cù Lao Dung;

- 08 thị trấn là đô thị loại V gồm: Hưng Lợi (Thanh Trị); Lịch Hội Thượng (Trần Đề); Huỳnh Hữu Nghĩa, Long Hưng (Mỹ Tú); Phú Tâm (Châu Thành); thị trấn mới thuộc Huyện Mỹ Xuyên (Xã Hòa Tú 1 – Huyện Mỹ Xuyên); Thanh Phú (Mỹ Xuyên); Trường Khánh (Long Phú);

- 11 đô thị loại V gồm đô thị mới Thanh Quới, Đại Tâm, Ngọc Tố (Mỹ Xuyên); An Hiệp, An Ninh (Châu Thành); Đại Ân 2 (Trần Đề); An Thạnh 3 (Cù Lao Dung); An Hội, Nhơn Mỹ, Đại Hải, An Lạc Tây (Kế Sách).

### **1.2.2. Dự báo về quy mô dân số**

Dân số trên địa bàn tỉnh được dự báo căn cứ theo hiện trạng năm 2019 kết hợp với tốc độ tăng dân số bình quân trong giai đoạn 2009 đến 2019, có tính đến yếu tố gia tăng về dân số cơ học phù hợp với định hướng phát triển về kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Kết quả dự báo cụ thể như sau:

- Đến năm 2020, dân số toàn tỉnh ước đạt khoảng 1.202.102 người, khu vực đô thị là 397.414 người, nông thôn là 804.688 người;

- Đến năm 2025, dân số toàn tỉnh khoảng 1.346.338 người, khu vực đô thị là 489.655 người, nông thôn là 856.683 người;

- Đến năm 2030, dân số toàn tỉnh khoảng 1.504.419 người, khu vực đô thị là 607.236 người, nông thôn là 897.182 người.

*(Chi tiết dự báo dân số tỉnh Sóc Trăng trong từng giai đoạn được thuyết minh tại Phụ lục 3A)*

### 1.2.3. Mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người

Qua nghiên cứu, yếu tố về phát triển kinh tế là yếu tố mang tính quyết định đến phát triển nhà ở. Hiện nay, Bộ Xây dựng đã xác lập mối tương quan giữa chỉ tiêu GRDP bình quân đầu người với diện tích nhà ở bình quân đầu người. Theo đó, trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn quốc sẽ tiếp tục tăng đồng biến với sự gia tăng về GRDP bình quân đầu người.

Sử dụng chuỗi số liệu về GRDP bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các năm 2014, 2019 và ước tính năm 2020; biểu thị thành 03 điểm trên hệ tọa độ Descartes với trục OX là giá trị diện tích nhà ở bình quân đầu người và trục OY là giá trị GRDP bình quân đầu người.

Sử dụng công cụ “add trendline” trong Excel xác định được đường hồi quy tuyến tính và hàm thể hiện sự tương quan. Hàm hồi quy tuyến tính thể hiện mối tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người được xác định với hệ số R2 đạt 0,99 tương ứng với độ tin cậy 99% (Điều kiện để mô hình được sử dụng là hệ số  $R2 \geq 0,5$ ; tương ứng với độ tin cậy 50%). Hàm dự báo có dạng:

$$Y = 0,077X + 16,738$$

Trong đó:

- Y là diện tích nhà ở bình quân đầu người;
- X là GRDP bình quân đầu người

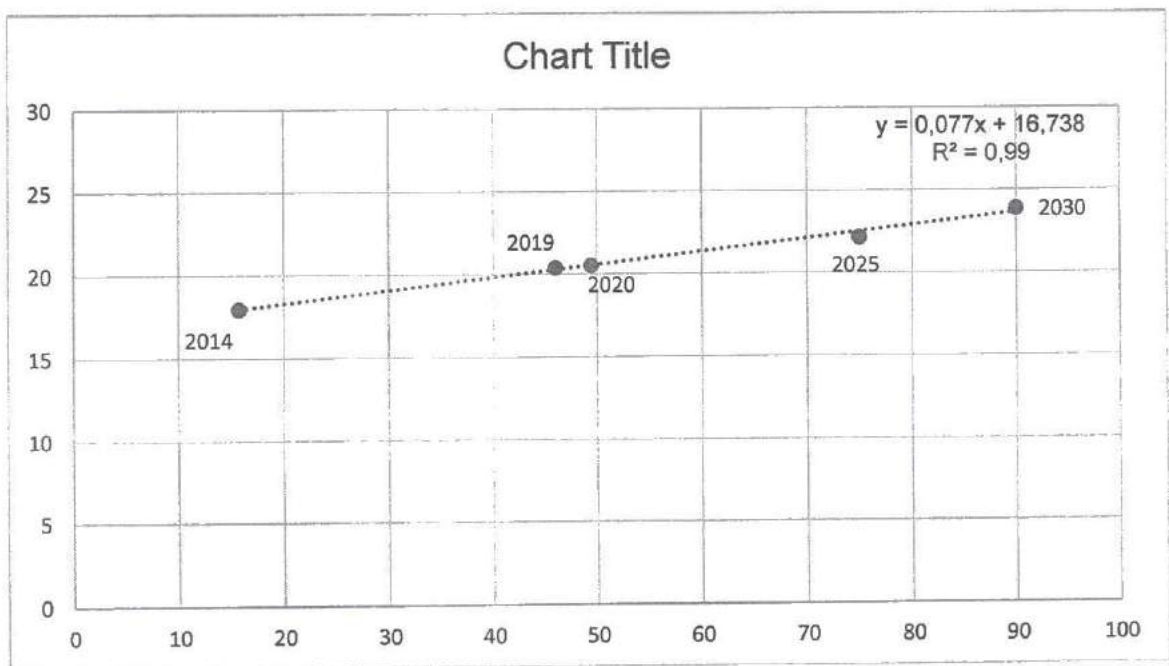
Sử dụng hàm hồi quy tuyến tính đã xác định để dự báo cho các giai đoạn tiếp theo cụ thể như sau:

- Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt 75 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 22,2 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030, GRDP bình quân đầu người đạt 90 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 23,9 m<sup>2</sup> sàn/người.

Biểu diễn hàm tương quan và kết quả dự báo đến năm 2025 và 2030 lên hệ tọa độ Descartes ta được đồ thị sau:





## 2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở được xác định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;
- Phù hợp với quy mô dân số và nhu cầu về nhà ở trong từng giai đoạn;
- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

## 3. Dự báo nhu cầu nhà ở

### 3.1. Xác định nhu cầu về nhà ở

#### 3.1.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, trong tổng số 319.732 hộ gia đình trên địa bàn tỉnh thì có 0,6% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 1.918 hộ gia đình, trong đó:

- 0,5% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 10 hộ có dự định mua nhà ở thành phố Hà Nội;
- 0,9% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 17 hộ có dự định mua nhà ở thành phố Hồ Chí Minh;
- 1,7% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 33 hộ có dự định mua nhà ở thành phố Cần Thơ;
- 96,9% số hộ có kế hoạch mua nhà tương đương với 1.858 hộ có dự định mua nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng hoặc các địa phương khác ngoài thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ và Hà Nội.



Theo đánh giá, đây là các hộ gia đình đã có sự tích lũy về tài chính, có khả năng tiếp cận với sản phẩm nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại.

Bên cạnh đó, cùng với sự gia tăng về dân số trong từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở thương mại, đất nền thương mại phát sinh mới cụ thể như sau:

a) Giai đoạn đến năm 2025

Trong giai đoạn này, dân số toàn tỉnh tăng 146.810 người với quy mô hộ dự kiến là 3,6 người/hộ thì có khoảng hơn 40.700 hộ gia đình mới có nhu cầu về nhà ở.

Theo kết quả tính toán của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam về nhu cầu nhà ở đến năm 2020, nhu cầu nhà ở phân khúc trung, cao cấp có giá từ 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm từ 20-30% nhu cầu thị trường và tập trung ở các đô thị lớn.

Với giá trị sử dụng đất trên địa bàn tỉnh vẫn ở mức thấp so với các đô thị lớn cùng với việc kết hợp phát triển các dự án nhà ở thương mại có sản phẩm là nhà ở và sản phẩm là đất nền để chuyển quyền sử dụng đất thì mức giá bình quân chỉ khoảng trên dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Mức giá bán dự báo này đảm bảo để kích thích tối đa nhu cầu về nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

Ngoài ra, các hộ gia đình có nhu cầu về nhà ở, đất ở thương mại không chỉ thuộc nhóm 40.700 hộ gia đình mới có nhu cầu về nhà ở mà còn bao gồm các hộ gia đình hiện hữu có nhu cầu mua nhà ở, đất ở để tích lũy hoặc đầu tư nhưng hiện nay chưa có số liệu để dự báo đối với nhóm nhu cầu này

Vì vậy, đề xuất tỷ lệ nhu cầu nhà ở, đất ở thương mại trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2025 đạt 30% tổng nhu cầu thị trường (40.700 hộ) tương ứng với khoảng hơn 12.200 hộ.

b) Giai đoạn 2026-2030

Trong giai đoạn này, dân số toàn tỉnh tăng 158.080 người với quy mô hộ dự kiến là 3,5 người/hộ thì có khoảng hơn 45.100 hộ gia đình mới có nhu cầu về nhà ở.

Nếu sử dụng tỷ lệ nhu cầu nhà ở, đất ở thương mại chiếm 30% tổng nhu cầu thị trường như trong giai đoạn trước thì có khoảng hơn 13.500 hộ có nhu cầu về nhà ở, đất ở thương mại.

Tuy nhiên, bên cạnh các hộ gia đình mới có nhu cầu về nhà ở, đất ở thương mại còn có các hộ gia đình hiện hữu có nhu cầu mua nhà ở, đất ở thương mại để tích lũy hoặc đầu tư và các hộ gia đình trong giai đoạn trước chưa đủ khả năng tài chính tiếp cận nhà ở, đất ở thương mại nhưng có thêm thời gian tích lũy về tài chính nên có khả năng tiếp cận trong giai đoạn này.



Vì vậy, đề xuất tỷ lệ nhu cầu nhà ở, đất ở thương mại trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2026-2030 đạt khoảng 35% tổng nhu cầu ước tính trên thị trường (45.100 hộ) tương ứng với khoảng hơn 15.800 hộ.

### **3.1.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội**

#### **a) Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp<sup>(6)</sup>**

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 05 khu công nghiệp đã được phê duyệt quy hoạch. Trong đó, Khu công nghiệp An Nghiệp đã lấp đầy; Khu công nghiệp Trần Đề đã đi vào hoạt động; các khu công nghiệp: Sông Hậu, Đại Ngãi và Mỹ Thanh đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

Trong giai đoạn đến năm 2025, dự kiến số lượng công nhân trên địa bàn tỉnh vẫn chủ yếu tập trung tại Khu công nghiệp An Nghiệp và Trần Đề với tổng số khoảng 49.800 người.

Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến Khu công nghiệp Sông Hậu và một số cum công nghiệp trên địa bàn tỉnh sẽ đi vào hoạt động với tổng số công nhân khoảng 36.000 người. Giai đoạn này, nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân, người lao động tiếp tục có sự gia tăng.

#### **b) Nhà ở xã hội cho sinh viên**

Hiện nay, số lượng sinh viên tới theo học tại các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp có sự sụt giảm. Ký túc xá hiện hữu tại các trường tỷ lệ lấp đầy mới chỉ đạt trên 40%<sup>(7)</sup>.

Dự báo trong các giai đoạn tới, cùng với sự ổn định trở lại về quy mô đào tạo của các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp, số lượng sinh viên có nhu cầu về nhà ở có sự gia tăng nhưng không lớn.

#### **c) Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội**

\* Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, không có tính tập trung với số lượng lớn trên một địa bàn. Các hộ gia đình này về cơ bản không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Yêu cầu đặt ra để ổn định chỗ ở cho các hộ gia đình này là bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời ra khỏi vùng nguy hiểm với tổng số hộ dự kiến cần di dời trong giai đoạn đến năm 2025 là 4.749 hộ và giai đoạn 2026-2030 là 6.326 hộ.

<sup>(6)</sup>Theo báo cáo của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng

<sup>(7)</sup>Theo kết quả rà soát thực tế về tình hình quản lý, sử dụng ký túc xá sinh viên

\* Cán bộ, công chức, viên chức

Theo số liệu quản lý của Sở Nội vụ, chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng thì toàn tỉnh có 25.548 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 3.996 người trong độ tuổi dưới 30;
- 12.227 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 6.747 người trong độ tuổi từ 41 đến dưới 50 tuổi;
- 2.578 người trong độ tuổi từ 51 đến 60 tuổi.

Theo kết quả một số nghiên cứu của Bộ Xây dựng phục vụ xây dựng chính sách phát triển nhà ở xã hội Việt Nam giai đoạn 2021-2025 thì những người thuộc diện thu nhập thấp chủ yếu nằm trong nhóm cán bộ, công chức, viên chức có độ tuổi dưới 30, đây cũng là nhóm đối tượng phần lớn chưa có nhà ở thuộc sở hữu và có nhu cầu tách hộ.

Cũng theo kết quả nghiên cứu, trong nhóm cán bộ, công chức, viên chức thuộc diện thu nhập thấp có khoảng 63% có nhu cầu về nhà ở tương ứng với khoảng 2.517 người.

Dự báo trong các giai đoạn tiếp theo, số lượng cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở không có sự biến động lớn.

\* Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị

Theo số liệu khảo sát và rà soát loại bỏ các đối tượng trùng lặp (Công nhân KCN; cán bộ, công chức, viên chức; cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang, hộ gia đình người có công với cách mạng), tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh hiện có khoảng gần 100.000 người thuộc diện thu nhập thấp, cận nghèo, nghèo. Trong đó, có khoảng 33% tương ứng với khoảng 33.000 người có nhu cầu về nhà ở.

Trong các giai đoạn tới cùng với sự phát triển về dân số và sự mở rộng hệ thống đô thị dự báo đến năm 2025 có khoảng 35.000 người có nhu cầu về nhà ở và đến năm 2030 là 38.000 người.

\* Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân

Theo báo cáo, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 1.186 cán bộ, chiến sỹ chưa có nhà ở tại địa phương, có nhu cầu về nhà ở.

Căn cứ theo yêu cầu về điều động, luân chuyển công tác các cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang, đến năm 2020 có khoảng 1.347 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở và đến năm 2030 có khoảng 1.633 người có nhu cầu về nhà ở

#### *d) Nhu cầu về nhà ở theo chương trình mục tiêu*

##### *\* Hộ gia đình người có công với cách mạng*

Hiện nay, tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho các hộ gia đình người có công với cách mạng theo các chương trình mục tiêu

Trong các giai đoạn tới, cần tiếp tục rà soát để kịp thời có phương án hỗ trợ bổ sung cho các hộ gia đình có nhà ở xuống cấp

##### *\* Hộ nghèo*

Theo kết quả rà soát, hiện nay toàn tỉnh còn khoảng 5.603 hộ có nhà ở xuống cấp chất lượng chỉ đạt thiếu kiên cố, cá biệt có những hộ hiện đang sinh sống tại các căn nhà tạm, nhà đơn sơ. Những hộ gia đình này cần sớm được hỗ trợ để ổn định về chỗ ở, tạo điều kiện để phấn đấu thoát nghèo.

Trong các giai đoạn tới, dự báo số lượng hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở không có biến động lớn.

##### *\* Hộ đồng bào dân tộc thiểu số*

Thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, qua rà soát, trên địa bàn tỉnh có khoảng 1.872 hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở trong giai đoạn 2021-2025.

##### *\* Đồng bào ở nước ngoài hồi hương*

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có một bộ phận bà con người nước ngoài hồi hương nhưng gặp khó khăn về nhà ở nhưng chưa có chương trình mục tiêu hay cơ chế cụ thể hỗ trợ về nhà ở cho nhóm đối tượng này. Trong thời gian tới cần xem xét phương án rà soát bố trí nhóm đối tượng này để cho mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội Theo quy định của Luật Nhà ở.

Trường hợp Trung ương ban hành chương trình mục tiêu riêng sẽ tiến hành cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

#### **3.1.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ**

Trong các giai đoạn đến năm 2025 và 2026-2030, cùng với yêu cầu về điều động, luân chuyển cán bộ cấp ủy không phải là người địa phương thì dự kiến tại thành phố Sóc Trăng cần bố trí tối thiểu 05 căn nhà ở công vụ và mỗi huyện, thị xã cần bố trí tối thiểu 01 căn nhà ở công vụ đảm bảo phù hợp theo tiêu chuẩn đối với các chức danh được quy định tại Khoản 5, Điều 4, Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

Trong trường hợp bức xúc về nhà ở công vụ, địa phương sẽ xem xét bổ sung theo nhu cầu thực tế và khả năng cân đối ngân sách của địa phương.

### **3.1.4. Nhu cầu tái định cư**

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức bồi thường bằng tiền hoặc bố trí quỹ đất tái định cư để người dân tự xây dựng nhà ở.

Trong các giai đoạn đến năm 2025 và 2026-2030, theo dự báo, số lượng hộ gia đình bị thu hồi đất và giải tỏa nhà ở lần lượt là 4.749 hộ và 6.326 hộ. Đây là những hộ có nhu cầu và đủ điều kiện để được bố trí tái định cư.

## **3.2. Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở**

### **3.2.1. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở**

#### **a) Nhà ở thương mại**

- Giai đoạn đến năm 2025: tổng số hộ có nhu cầu về nhà ở thương mại và đất nền thương mại là khoảng 14.058 hộ, dự kiến đáp ứng cụ thể như sau:

+ Đáp ứng 35% nhu cầu bằng nhà ở thương mại xây mới tại các dự án tương đương với 4.920 căn hộ, khoảng 590.400 m<sup>2</sup> sàn. Tổng nguồn cung hiện hữu tại các dự án đã được chấp thuận đầu tư là 3.571 căn hộ, khoảng 321.355 m<sup>2</sup> sàn;

+ Đáp ứng số nhu cầu còn lại bằng đất nền thương mại với 9.138 nền tương đương khoảng 1.096.560 m<sup>2</sup> đất ở. Tổng nguồn cung hiện hữu tại các dự án đã được chấp thuận đầu tư là 7.378 nền tương đương khoảng 885.407 m<sup>2</sup> đất ở.

+ Dự kiến trong giai đoạn có khoảng 60% số lượng đất nền thương mại được người dân hoàn thành xây dựng nhà ở tương đương với 5.590 căn hộ, khoảng 670.800 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026-2030: tổng số hộ có nhu cầu về nhà ở thương mại và đất nền thương mại là khoảng 15.800 hộ, dự kiến đáp ứng cụ thể như sau:

+ Đáp ứng 35% nhu cầu bằng nhà ở thương mại xây mới tại các dự án tương đương với 6.350 căn hộ, khoảng 762.000 m<sup>2</sup> sàn;

+ Đáp ứng số nhu cầu còn lại bằng đất nền thương mại với 9.450 nền tương đương khoảng 1.134.000 m<sup>2</sup> đất ở.

+ Dự kiến trong giai đoạn có khoảng 60% số lượng đất nền thương mại được người dân hoàn thành xây dựng nhà ở tương đương với 5.670 căn hộ, khoảng 680.400 m<sup>2</sup> sàn.

#### **b) Nhà ở xã hội**

- Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động khu công nghiệp



+ Giai đoạn đến năm 2025: đáp ứng nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động khu công nghiệp bằng 2.000 căn nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Sóc Trăng;

+ Giai đoạn 2026-2030: Tiếp tục đáp ứng nhu cầu nhà ở công nhân bằng quỹ nhà ở xã hội khoảng 1.000 căn gần các KCN Trần Đề, Sông Hậu; Kết hợp bố trí xét duyệt cho công nhân thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Sóc Trăng.

- Nhà ở xã hội cho sinh viên: do không phát sinh lớn về nhu cầu nhà ở nên dự kiến đáp ứng nhu cầu bằng quỹ phòng ở tại các ký túc xá hiện hữu và loại hình nhà trọ do người dân xây dựng để cho thuê.

- Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội: với tổng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng xã hội được dự báo trong giai đoạn đến năm 2025 là hơn 38.700 đối tượng và giai đoạn 2026-2030 là gần 40.000 đối tượng, việc đáp ứng nhu cầu được thực hiện như sau:

+ Giai đoạn đến năm 2025 đáp ứng nhu cầu bằng khoảng 1.500 căn hộ tương đương với khoảng 90.000 m<sup>2</sup> sàn;

+ Giai đoạn 2026-2030 đáp ứng nhu cầu bằng khoảng 4.000 căn hộ tương đương với khoảng 240.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Đối với nhà ở theo các chương trình mục tiêu: trong giai đoạn đến năm 2025 sẽ hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 5.603 hộ nghèo chưa thực hiện hỗ trợ theo đề án và 1.872 hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

#### c) Nhà ở công vụ

Trong giai đoạn đến năm 2025, chuẩn bị quỹ nhà ở công vụ cụ thể như sau:

- Tại 10 huyện, thị xã, mỗi đơn vị bố trí 1 căn nhà ở công vụ có diện tích sử dụng 80 m<sup>2</sup> để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ.

- Tại thành phố Sóc Trăng bố trí 05 căn nhà ở công vụ có diện tích sử dụng 90 m<sup>2</sup> để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ từ các huyện, thị xã về thành phố và từ Trung ương về địa phương.

#### d) Nhà ở tái định cư

Hiện nay, theo quy định tại Luật Nhà ở, các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm:

- Hình thức 1: Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 2: Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 3: Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 4: Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Xem xét tính khả thi của từng hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư thì cả bốn hình thức đều có thể thực hiện trong các giai đoạn tới. Tuy nhiên, nếu sử dụng hình thức 1 và 3 thì sẽ tạo áp lực lớn đối với vốn ngân sách.

Hai hình thức còn lại có tính khả thi để áp dụng thực tế nhưng xét theo tâm lý và nhu cầu của người dân muốn được tự xây dựng nhà ở để có thể kiểm soát và chủ động nguồn kinh phí nên lựa chọn hình thức 4 để áp dụng bố trí tái định cư đến năm 2030. Nhà ở do người dân xây dựng trên đất tái định cư trong từng giai đoạn cụ thể như sau:

- Giai đoạn đến năm 2025: 4.749 căn tương đương với khoảng 284.940 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: 6.326 căn tương đương với khoảng 379.560 m<sup>2</sup> sàn.

Trong trường hợp khi triển khai thực tế, có một số hộ dân có nhu cầu được bố trí nhà ở xã hội thay vì bố trí quỹ đất đất tái định cư thì quỹ đất tái định cư còn thừa sẽ được chuyển tiếp để bố trí cho giai đoạn sau.

### ***3.2.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người***

Theo mô hình dự báo được xây dựng, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh trong từng giai đoạn cụ thể như sau:

- Đến năm 2025: diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh là 22,2 m<sup>2</sup> sàn/người; tại khu vực đô thị là 24,2 m<sup>2</sup> sàn/người, tại khu vực nông thôn là 21,0 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Đến năm 2030: diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh là 23,9 m<sup>2</sup> sàn/người; tại khu vực đô thị là 26,3 m<sup>2</sup> sàn/người, tại khu vực nông thôn là 22,2 m<sup>2</sup> sàn/người;

**Ghi chú:** Việc tính toán diện tích nhà ở bình quân đầu người cho các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 của Chương trình là căn cứ vào định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn và tốc độ tăng tổng sản phẩm



(GRDP) trên địa bàn tỉnh qua các giai đoạn nêu trên. Do vậy chỉ tiêu diện tích bình quân nhà ở đến năm 2030 của tỉnh 23,9 m<sup>2</sup> sàn/người thấp hơn chỉ tiêu diện tích bình quân toàn quốc 30 m<sup>2</sup> sàn/người (theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ). Trước mắt, UBND tỉnh sẽ triển khai thực hiện Chương trình giai đoạn 2021-2025 theo chỉ tiêu nêu trên, kết thúc giai đoạn 2021- 2025, UBND tỉnh sẽ tổ chức sơ kết việc thực hiện Chương trình đồng thời sẽ căn cứ vào định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn và tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026-2030 sẽ đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu diện tích bình quân giai đoạn 2026-2030 cho phù với tình hình thực tế và chỉ tiêu diện tích bình quân toàn quốc (theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ).

### 3.2.3. Tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn

Căn cứ kết quả dự báo về quy mô dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo như sau:

- Đến năm 2025 đạt khoảng 29.827.829 m<sup>2</sup> sàn;
- Đến năm 2030 đạt khoảng 35.884.759 m<sup>2</sup> sàn.

Diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn được tính toán theo bảng dưới đây:

**BẢNG 14: DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở TĂNG THÊM TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tăng thêm (m <sup>2</sup> sàn)	
		Giai đoạn đến 2025	Giai đoạn 2026-2030
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>5.308.561</b>	<b>6.056.931</b>
	<b>ĐÔ THỊ</b>	<b>3.341.788</b>	<b>4.136.140</b>
	<b>NÔNG THÔN</b>	<b>1.966.773</b>	<b>1.920.791</b>

### 3.2.4. Quỹ đất để phát triển nhà ở

#### a) Giai đoạn đến năm 2025

**BẢNG 15: QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025**

STT	Loại hình sử dụng đất	Tổng diện tích đất (ha)	Trong đó		
			Đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện	Đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới	Dự trữ đất ở bổ sung
<b>I</b>	<b>Phát triển dự án nhà ở thương mại, KĐT, KDC</b>	<b>330,29</b>	<b>113,89</b>	<b>170,84</b>	<b>45,56</b>
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở	114,14	39,36	59,04	15,74
2	Dự án chuyển quyền sử dụng đất	216,15	74,53	111,80	29,81
<b>II</b>	<b>Đất phục vụ tái định cư</b>	<b>82,63</b>	<b>28,49</b>	<b>42,74</b>	<b>11,40</b>



III	Đất phát triển nhà ở công vụ	0,08	0,08		
IV	Đất phát triển nhà ở xã hội	26,22	9,04	13,56	3,62
V	Đất nhà ở dân tự xây	237,69	237,69		
TOÀN TỈNH		676,91	389,20	227,14	60,57

Ghi chú tính toán quỹ đất trong giai đoạn đến năm 2025

\* Quỹ đất phát triển dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư:

- Đối với các dự án đầu tư nhà ở:

+ Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 39,36 ha được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 4.920 căn với tổng diện tích sàn 590.400 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng;

+ Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

+ Quỹ đất ở dự trù bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được giao đất trong các năm 2024 và 2025 nhưng có sản phẩm trong giai đoạn sau.

- Đối với các dự án chuyển quyền sử dụng đất:

+ Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 74,53 ha được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 5.590 căn với tổng diện tích sàn 670.800 m<sup>2</sup>, số tầng cao trung bình là 1,5 tầng và tỷ lệ nhà ở được xây dựng trên đất chuyển quyền sử dụng đạt 60%;

+ Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

+ Quỹ đất ở dự trù bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được giao đất trong các năm 2024 và 2025 nhưng có sản phẩm trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất phục vụ tái định cư:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 28,49 ha; được hiểu là quỹ đất đã hoàn thành việc bố trí cho người dân để xây dựng nhà ở và được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 4.749 căn với tổng diện tích sàn 284.940 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

- Quỹ đất ở dự trữ bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được thực hiện trong các năm 2024 và 2025 nhưng giao đất cho các hộ dân trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất phát triển nhà ở công vụ:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 0,08 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 15 căn với tổng diện tích sàn 1.250 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu không tính toán đến do không thực hiện đầu tư theo dự án nên việc xây dựng quỹ nhà ở công vụ tại các địa phương tận dụng hệ thống hạ tầng sẵn có. Trong các giai đoạn sau chưa phát triển thêm nhà ở công vụ nên không dự trữ quỹ đất ở bổ sung.

\* Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 9,04 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 3.500 căn với tổng diện tích sàn 195.882 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1 tầng với nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng và 5 tầng với nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

- Quỹ đất ở dự trữ bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được thực hiện trong các năm 2024 và 2025 nhưng giao đất cho các hộ dân trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất nhà ở dân tư xây:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 237,69 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện dự kiến là 32.289 căn với tổng diện tích sàn 3.228.913 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu không tính toán đến do người dân xây dựng nhà ở trên đất ở hiện hữu đã có sẵn hệ thống hạ tầng tại các địa phương tận dụng hệ thống hạ tầng sẵn có. .

- Với đặc thù việc xây dựng nhà ở được thực hiện trong thời gian ngắn, số lượng nhà ở thuộc diện chuyển tiếp qua hai giai đoạn không lớn nên không thực hiện dự trữ quỹ đất ở bổ sung.

*b) Giai đoạn 2026-2030*

**BẢNG 16: QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2026 - 2030**

STT	Loại hình sử dụng	Tổng diện	Trong đó
-----	-------------------	-----------	----------

	đất	tích đất (ha)	Đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện	Đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới	Dự trữ đất ở bổ sung
<b>I</b>	<b>Phát triển dự án nhà ở thương mại, KĐT, KDC</b>	<b>366,56</b>	<b>126,40</b>	<b>189,60</b>	<b>50,56</b>
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở	147,32	50,80	76,20	20,32
2	Dự án chuyển quyền sử dụng đất	219,24	75,60	113,40	30,24
<b>II</b>	<b>Đất phục vụ tái định cư</b>	<b>110,07</b>	<b>37,96</b>	<b>56,93</b>	<b>15,18</b>
<b>III</b>	<b>Đất phát triển nhà ở công vụ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>IV</b>	<b>Đất phát triển nhà ở xã hội</b>	<b>50,97</b>	<b>17,58</b>	<b>26,36</b>	<b>7,03</b>
<b>V</b>	<b>Đất nhà ở dân tự xây</b>	<b>262,80</b>	<b>262,80</b>		
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>790,41</b>	<b>444,73</b>	<b>272,90</b>	<b>72,77</b>

Ghi chú tính toán quỹ đất trong giai đoạn 2026-2030

\* Quỹ đất phát triển dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư:

- Đối với các dự án đầu tư nhà ở:

+ Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 50,80 ha được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 6.350 căn với tổng diện tích sàn 762.000 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng;

+ Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

+ Quỹ đất ở dự trữ bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được giao đất trong các năm 2029 và 2030 nhưng có sản phẩm trong giai đoạn sau.

- Đối với các dự án chuyển quyền sử dụng đất:

+ Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 75,60 ha được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 5.670 căn với tổng diện tích sàn 680.400 m<sup>2</sup>, số tầng cao trung bình là 1,5 tầng và tỷ lệ nhà ở được xây dựng trên đất chuyển quyền sử dụng đạt 60%;

+ Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

+ Quỹ đất ở dự trữ bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được giao đất trong các năm 2029 và 2030 nhưng có sản phẩm trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất phục vụ tái định cư:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 37,96 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 6.326 căn với tổng diện tích sàn 379.560 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

- Quỹ đất ở dự trù bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được thực hiện trong các năm 2029 và 2030 nhưng giao đất cho các hộ dân trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất phát triển nhà ở công vụ: do không phát triển nhà ở công vụ trong giai đoạn này nên không tính toán quỹ đất.

\* Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 17,58 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện là 5.000 căn với tổng diện tích sàn 292.941 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1 tầng chiếm 50% quỹ nhà; quỹ nhà còn lại số tầng cao trung bình là 5 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu trong dự án nhà ở xây mới được tính toán trên cơ sở mật độ xây dựng tối đa là 40% (quỹ đất này có thể tăng thêm do các dự án giảm mật độ xây dựng);

- Quỹ đất ở dự trù bổ sung được ước tính bằng 2/5 quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện do tính đến các dự án được thực hiện trong các năm 2029 và 2030 nhưng giao đất cho các hộ dân trong giai đoạn sau.

\* Quỹ đất nhà ở dân tư xây:

- Quỹ đất ở có nhà ở xây dựng hoàn thiện là 262,80 ha; được tính toán trên cơ sở quỹ nhà ở hoàn thiện dự kiến là 39.420 căn với tổng diện tích sàn 3.942.030 m<sup>2</sup> và số tầng cao trung bình là 1,5 tầng;

- Quỹ đất hạ tầng tối thiểu không tính toán đến do người dân xây dựng nhà ở trên đất ở hiện hữu đã có sẵn hệ thống hạ tầng tại các địa phương tận dụng hệ thống hạ tầng sẵn có.

- Với đặc thù việc xây dựng nhà ở được thực hiện trong thời gian ngắn, số lượng nhà ở thuộc diện chuyển tiếp qua hai giai đoạn không lớn nên không thực hiện dự trù quỹ đất ở bổ sung.

### **3.2.5. Nguồn vốn để phát triển nhà ở**

#### **a) Giai đoạn đến năm 2025**

**BẢNG 17: NHU CẦU VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN ĐẾN NĂM 2025**

STT	Loại nhà ở	Diện tích (m2)	Suất đầu tư (trđ /m2)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)				Vốn người dân
					NSTW	NS tính	Vốn DN	Vốn hỗ trợ	
I	Nhà ở thương mại			3.631,0	0,0	0,0	3.631,0	0,0	0,0
1	Xây dựng nhà ở	590.400	5,50	3.247,2			3.247,2		
2	Xây dựng hạ tầng	590.400	0,65	383,8			383,8		
II	Nhà ở công vụ	1.250	5,00	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0	0,0
III	Nhà ở xã hội	195.882		881,5	0,0	0,0	881,5	0,0	0,0
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	90.000	4,50	405,0			405,0		
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	105.882	4,50	476,5			476,5		
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên								
4	Xây dựng hạ tầng	135.600	0,65	88,1		44	44,1		
V	Nhà ở dân tự xây			22.997,8	74,9	285,3	737,1	186,9	21.713,6
1	Hộ gia đình người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Xây mới		4,00						
	Sửa chữa								
2	Hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở	252.135	3,00	756,4				140,1	616,3
3	Hộ đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi được hỗ trợ về nhà ở	84.240	3,00	252,7	74,9	7,5		46,8	123,6
4	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án			4.426,5	0,0	0,0	737,1	0,0	3.689,4
	Hạ tầng	1.134.000	0,65	737,1			737,1		
	Nhà ở	670.800	5,50	3.689,4					3.689,4
5	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để tái định cư			1.417,6	0,0	277,8	0,0	0,0	1.139,8

	Hạ tầng	427.410	0,65	277,8		277,8			
	Nhà ở	284.940	4,00	1.139,8					1.139,8
6	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	3.228.913	5,00	16.144,6					16.144,6
	<b>Tổng</b>			<b>27.516,4</b>	<b>74,9</b>	<b>335,6</b>	<b>5.205,5</b>	<b>186,9</b>	<b>21.713,6</b>

Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 27.516,4 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách Trung ương là 74,9 tỷ đồng, hỗ trợ cho 1.872 hộ đồng bào dân tộc thiểu số với mức hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ;

Ghi chú: đối với ngân sách Trung ương căn cứ vào khả năng cân đối ngân sách khả năng bố trí vốn hàng năm cho các đối tượng chính sách, chương trình, kế hoạch, dự án, ... của Trung ương;

- Vốn ngân sách tỉnh 335,6 tỷ đồng, bao gồm:

+ 277,8 tỷ đồng để đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu tái định cư;

+ 6,3 tỷ đồng để xây dựng 15 căn nhà ở công vụ;

+ 7,5 tỷ đồng hỗ trợ cho 1.872 hộ đồng bào dân tộc thiểu số với mức hỗ trợ 4 triệu đồng/hộ.

+ 44 tỷ đồng để hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở xã hội theo Luật nhà ở.

Ghi chú: đối với nguồn ngân sách tỉnh căn cứ vào khả năng cân đối ngân sách khả năng bố trí vốn hàng năm cho các đối tượng chính sách, chương trình, kế hoạch, dự án..., của tỉnh.

- Vốn hỗ trợ là 186,9 tỷ đồng dự kiến giải ngân từ Ngân hàng Chính sách Xã hội, bao gồm:

+ Hỗ trợ cho 5.603 hộ nghèo với mức 25 triệu đồng/hộ;

+ Hỗ trợ cho cho 1.872 hộ đồng bào dân tộc thiểu số với mức hỗ trợ 25 triệu đồng/hộ.

- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

b) *Giai đoạn 2026-2030*

**BẢNG 18: NHU CẦU VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN GIAI ĐOẠN 2026-2030**

STT	Loại nhà ở	Diện tích (m2)	Suất đầu tư (trđ)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)				Vốn người dân
					NSTW	NS tỉnh	Vốn DN	Vốn hỗ trợ	

			/m2)						
I	Nhà ở thương mại			4.686,3	0,0	0,0	4.686,3	0,0	0,0
1	Xây dựng nhà ở	762.000	5,50	4.191,0			4.191,0		
2	Xây dựng hạ tầng	762.000	0,65	495,3			495,3		
II	Nhà ở công vụ			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III	Nhà ở xã hội	292.941		1.318,2	0,0	0,0	1.318,2	0,0	0,0
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	240.000	4,50	1.080,0			1.080,0		
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	52.941	4,50	238,2			238,2		
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên								
4	Xây dựng hạ tầng	263.647	0,65	171,4		85,5	85,9		
V	Nhà ở dân tự xây			26.077,8	0,0	370,1	737,1	0,0	24.970,6
1	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án			4.479,3	0,0	0,0	737,1	0,0	3.742,2
	Hạ tầng	1.134.000	0,65	737,1			737,1		
	Nhà ở	680.400	5,50	3.742,2					3.742,2
2	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để tái định cư			1.888,3	0,0	370,1	0,0	0,0	1.518,2
	Hạ tầng	569.340	0,65	370,1		370,1			
	Nhà ở	379.560	4,00	1.518,2					1.518,2
3	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	3.942.030	5,00	19.710,1					19.710,1
<b>Tổng</b>				<b>32.082,3</b>	<b>0,0</b>	<b>455,6</b>	<b>6.656,6</b>	<b>0,0</b>	<b>24.970,6</b>

Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 32.082,3 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách tỉnh 445,6 tỷ đồng, bao gồm:

+ Vốn ngân sách 370,1 tỷ đồng để đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu tái định cư;

+ 85,5 tỷ đồng để hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở xã hội theo Luật nhà ở.

Ghi chú: đối với nguồn ngân sách tỉnh căn cứ vào khả năng cân đối ngân sách khả năng bố trí vốn hàng năm cho các đối tượng chính sách, chương trình, kế hoạch, dự án..., của tỉnh.

- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

#### **4. Dự báo nhu cầu nhà ở của từng đơn vị hành chính**

Nhu cầu phát triển về nhà ở của từng đơn vị hành chính được tổng hợp tại bảng dưới đây:



**BẢNG: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ TỔNG DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở TẠI CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN**

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2025		Năm 2030	
		Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)
1	<b>Thành phố Sóc Trăng</b>	<b>3.122.090</b>	<b>22,7</b>	<b>3.167.420</b>	<b>22,8</b>	<b>4.387.876</b>	<b>26,0</b>	<b>5.983.188</b>	<b>29,0</b>
	Khu vực đô thị	3.122.090	22,7	3.167.420	22,8	4.387.876	26,0	5.983.188	29,0
	Khu vực nông thôn	0						0	
2	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>1.820.407</b>	<b>19,1</b>	<b>1.837.976</b>	<b>19,3</b>	<b>2.242.256</b>	<b>21,4</b>	<b>2.659.766</b>	<b>23,4</b>
	Khu vực đô thị	178.044	20,2	322.248	20,2	444.288	23,2	585.668	26,0
	Khu vực nông thôn	1.642.363	19,0	1.515.727	19,1	1.797.968	21,0	2.074.098	22,8
3	<b>Huyện Kế Sách</b>	<b>3.295.073</b>	<b>22,1</b>	<b>3.301.092</b>	<b>22,1</b>	<b>3.806.962</b>	<b>23,1</b>	<b>4.223.000</b>	<b>24,1</b>
	Khu vực đô thị	534.242	22,6	535.028	22,6	649.858	23,6	777.691	24,6
	Khu vực nông thôn	2.760.831	22,0	2.766.065	22,0	3.157.104	23,0	3.445.309	24,0
4	<b>Huyện Mỹ Tú</b>	<b>1.757.203</b>	<b>19,4</b>	<b>1.759.446</b>	<b>19,4</b>	<b>2.041.116</b>	<b>20,9</b>	<b>2.287.001</b>	<b>22,0</b>
	Khu vực đô thị	176.150	24,9	176.470	24,9	363.629	26,0	428.818	27,1
	Khu vực nông thôn	1.581.053	18,9	1.582.977	18,9	1.677.487	20,0	1.858.183	21,1
5	<b>Huyện Cù Lao Dung</b>	<b>1.295.383</b>	<b>22,2</b>	<b>1.302.661</b>	<b>22,3</b>	<b>1.484.147</b>	<b>23,2</b>	<b>1.668.590</b>	<b>24,2</b>
	Khu vực đô thị	142.325	23,8	142.564	23,8	182.354	24,8	218.861	25,8
	Khu vực nông thôn	1.153.058	22,0	1.160.096	22,2	1.301.792	23,0	1.449.729	24,0
6	<b>Huyện Long Phú</b>	<b>1.988.795</b>	<b>21,1</b>	<b>1.993.837</b>	<b>21,1</b>	<b>2.259.364</b>	<b>22,1</b>	<b>2.678.933</b>	<b>23,3</b>
	Khu vực đô thị	483.802	22,2	486.966	22,3	589.265	23,2	922.576	24,2
	Khu vực nông thôn	1.504.993	20,8	1.506.871	20,8	1.670.100	21,8	1.756.358	22,8
7	<b>Huyện Mỹ Xuyên</b>	<b>2.643.071</b>	<b>17,6</b>	<b>2.653.819</b>	<b>17,7</b>	<b>3.012.734</b>	<b>18,8</b>	<b>3.591.555</b>	<b>20,0</b>
	Khu vực đô thị	409.862	20,3	412.012	20,3	601.369	21,5	1.043.814	22,6
	Khu vực nông thôn	2.233.209	17,2	2.241.807	17,3	2.411.365	18,2	2.547.742	19,1
8	<b>Thị xã Ngã Năm</b>	<b>1.560.807</b>	<b>21,1</b>	<b>1.565.396</b>	<b>21,1</b>	<b>2.026.465</b>	<b>23,4</b>	<b>2.579.105</b>	<b>25,7</b>
	Khu vực đô thị	814.842	21,6	817.679	21,6	1.128.197	24,6	1.525.266	27,6
	Khu vực nông thôn	745.965	20,5	747.718	20,5	898.268	22,0	1.053.838	23,4
9	<b>Huyện Thạnh Trị</b>	<b>1.555.395</b>	<b>21,1</b>	<b>1.560.565</b>	<b>21,2</b>	<b>1.827.059</b>	<b>22,4</b>	<b>2.105.433</b>	<b>23,6</b>
	Khu vực đô thị	548.950	22,1	550.547	22,1	684.738	23,6	840.162	25,1
	Khu vực nông thôn	1.006.445	20,7	1.010.018	20,7	1.142.321	21,7	1.265.271	22,7



<b>10</b>	<b>Thị xã Vĩnh Châu</b>	<b>3.302.444</b>	<b>20,1</b>	<b>3.317.023</b>	<b>20,1</b>	<b>4.159.980</b>	<b>21,8</b>	<b>5.110.842</b>	<b>23,6</b>
	Khu vực đô thị	1.557.757	20,9	1.565.483	21,0	2.120.806	22,9	2.778.764	24,9
	Khu vực nông thôn	1.744.687	19,3	1.751.540	19,4	2.039.174	20,8	2.332.078	22,3
<b>11</b>	<b>Huyện Trần Đề</b>	<b>2.178.600</b>	<b>19,4</b>	<b>2.185.036</b>	<b>19,4</b>	<b>2.579.870</b>	<b>20,7</b>	<b>2.997.346</b>	<b>22,0</b>
	Khu vực đô thị	540.288	20,3	541.857	20,3	697.759	21,8	881.471	23,3
	Khu vực nông thôn	1.638.312	19,1	1.643.179	19,1	1.882.110	20,3	2.115.875	21,5
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>24.519.268</b>	<b>20,4</b>	<b>24.644.271</b>	<b>20,5</b>	<b>29.827.829</b>	<b>22,2</b>	<b>35.884.759</b>	<b>23,9</b>
	<b>ĐÔ THỊ</b>	<b>8.508.352</b>	<b>21,9</b>	<b>8.718.275</b>	<b>21,9</b>	<b>11.850.140</b>	<b>24,2</b>	<b>15.986.279</b>	<b>26,3</b>
	<b>NÔNG THÔN</b>	<b>16.010.916</b>	<b>19,7</b>	<b>15.925.997</b>	<b>19,8</b>	<b>17.977.689</b>	<b>21,0</b>	<b>19.898.480</b>	<b>22,2</b>

## CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC THIỆN CHƯƠNG TRÌNH

### 1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở

#### 1.1. Quan điểm phát triển nhà ở

Công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong các giai đoạn tới ngoài việc tuân thủ các quan điểm nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì cần tuân thủ theo những quan điểm sau đây:

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Phát triển nhà ở phải dựa trên những định hướng phù hợp với điều kiện tự nhiên, phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung – cầu, đảm bảo giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, cải thiện điều kiện ở nâng cao chất lượng đời sống nhưng phải kết hợp với bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống;

- Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước, các doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân trong phát triển nhà ở.

#### 1.2. Định hướng phát triển nhà ở

##### 1.2.1. Định hướng phát triển nhà ở theo phân vùng đô thị

###### a) Đô thị trung tâm toàn vùng - Thành phố Sóc Trăng

- Phát triển mới nhà ở hình thành các khu dân cư tập trung theo hướng Đông, Đông Nam;

- Một số vị trí khác kết hợp giữa phát triển các khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt kết hợp với nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có đồng bộ với chỉnh trang đô thị. Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà...

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở cụ thể như sau:

+ Phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư có sản phẩm hỗn hợp vừa là nhà ở vừa là đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng;



+ Phát triển nhà ở xã hội chủ yếu là dạng thấp tầng; xem xét thí điểm phát triển loại hình chung cư nhà ở xã hội ở cuối giai đoạn đến năm 2025 và mở rộng áp dụng trong giai đoạn 2026 - 2030.

*b) Các đô thị trung tâm vùng (Trần Đề, Vĩnh Châu, Ngã Năm, Đại Ngãi, An Lạc Thôn, Kế Sách, Phú Lộc)*

- Ưu tiên phát triển nhà ở theo các dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Nhà ở phát triển theo dự án tập trung vào hình thức phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư với sản phẩm chủ yếu là đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng.

- Nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị. Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà,...

- Phát triển nhà ở đảm bảo sự hài hòa trong các yếu tố kiến trúc, cảnh quan; kết hợp giữa xây mới và cải tạo phù hợp với thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

- Phát triển mới nhà ở đảm bảo chất lượng đạt kiên cố hoặc bán kiên cố, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

*c) Các đô thị trung tâm huyện và các điểm dân cư đô thị*

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung. Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, thực hiện phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp.

- Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, hạn chế tối đa tình trạng xây dựng không phép, sai phép. Việc xây dựng nhà ở phải tuân theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế kiến trúc của từng dự án nhưng phổ biến với 03 loại hình biệt thự, nhà liền kề và nhà sàn dân tộc.

- Phát triển mới nhà ở đảm bảo chất lượng đạt kiên cố hoặc bán kiên cố, hạn chế để phát sinh mới nhà ở đơn sơ.

- Các đô thị dự kiến hình thành cần quy hoạch phát triển nhà ở theo hướng hiện đại kết hợp giữ gìn bản sắc truyền thống. Nhà ở mật phố cần kiểm soát về hình thức kiến trúc phù hợp, quy định cụ thể về chiều cao công trình, tầng cao, mật độ xây dựng nhằm tạo cảnh quan không gian đô thị văn minh.

### **1.2.2. Khu vực nông thôn**

- Phát triển nhà ở gắn liền với việc thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn,

theo hướng tập trung tại khu vực trung tâm các xã kết hợp giữa xây mới và cải tạo chỉnh trang nâng cao chất lượng nhà ở.

- Quy hoạch, sắp xếp dân cư ở những khu vực khác đảm bảo tận dụng được hệ thống hạ tầng về giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, chú trọng xây dựng mô hình nhà ở gắn liền với sản xuất.

- Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch. Các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

- Phát triển mới nhà ở của người đồng bào các dân tộc gắn liền với gìn giữ bản sắc truyền thống, sử dụng các nguyên vật liệu chế tạo để tăng chất lượng nhà ở.

## 2. Mục tiêu phát triển nhà ở

### 2.1. Số căn, diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng

**BẢNG 19: SỐ CĂN, DIỆN TÍCH NHÀ Ở CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO TỪNG HÌNH THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

STT	Loại nhà ở	Đến 2025		Đến 2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
<b>I</b>	<b>Nhà ở thương mại</b>	<b>4.920</b>	<b>590.400</b>	<b>6.350</b>	<b>762.000</b>
<b>II</b>	<b>Nhà ở công vụ</b>	<b>10</b>	<b>800</b>		
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>1.500</b>	<b>90.000</b>	<b>4.000</b>	<b>240.000</b>
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	1.500	90.000	4.000	240.000
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN				
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên				
<b>V</b>	<b>Nhà ở dân tự xây</b>	<b>51.255</b>	<b>4.627.361</b>	<b>53.080</b>	<b>5.054.931</b>
1	Hộ gia đình người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở				
2	Hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở	5.603	252.135		
3	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất nền thương mại tại các dự án	5.590	559.000	5.670	567.000
4	Nhà ở do người dân xây dựng trên đất được bố trí để tái định cư	4.749	284.940	6.326	379.560
5	Nhà ở do người dân xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu	35.313	3.531.286	41.084	4.108.371
<b>Tổng</b>		<b>57.675</b>	<b>5.308.561</b>	<b>63.430</b>	<b>6.056.931</b>

### 2.2. Mục tiêu đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 22,2 m<sup>2</sup> sàn/người,

trong đó, khu vực đô thị 24,2 m<sup>2</sup> sàn/ người, khu vực nông thôn 21,0 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Phát triển mới 5.308.561 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 là 29.827.829 m<sup>2</sup> sàn;

- Hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 5.603 hộ nghèo có khó khăn về nhà ở;

- Giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ trên địa bàn tỉnh xuống dưới 20%.

### **2.3. Mục tiêu đến năm 2030**

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 23,9 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó, khu vực đô thị 26,3 m<sup>2</sup> sàn/ người, khu vực nông thôn 22,2 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Phát triển mới 6.056.931 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 là 35.884.759 m<sup>2</sup> sàn;

- Giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ trên địa bàn tỉnh xuống dưới 15%.

## **3. Các giải pháp thực hiện**

### **3.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách**

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở công nhân của các khu công nghiệp.

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê (nhà ở công nhân, sinh viên) ngoài cơ chế chính sách hỗ trợ của trung ương cần xem xét bổ sung cơ chế chính sách hỗ trợ từ ngân sách của tỉnh phù hợp với điều kiện thực tế trong từng giai đoạn.

### **3.2. Giải pháp về đất ở**

- 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 phù hợp với tiến trình đô thị hoá của thành phố, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

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

- Các ngành, UBND cấp huyện tăng cường quản lý và khai thác sử dụng đất

đai đúng quy định pháp luật, thường xuyên kiểm tra, giám sát không để xảy ra tình trạng chia tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở không đúng quy hoạch, quy định pháp luật.

- Đối với việc tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội:

+ Tại thành phố Sóc Trăng phải thực hiện nghiêm việc dành 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và quản lý chặt chẽ việc triển khai thực hiện trách nhiệm tham gia đầu tư nhà ở xã hội của các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì quản lý việc thực hiện nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% vào ngân sách nhà nước theo quy định.

+ Đối với các huyện, khu vực khác, tùy theo nhu cầu cụ thể về nhà ở xã hội, khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô trên 10 ha cần xem xét việc dành một phần quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

### **3.3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch**

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Ưu tiên thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Thực hiện đầy đủ quy định về công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Xác định và công bố các khu vực, quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án chỉnh trang khu dân cư, phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình xây dựng, cải tạo nhà ở phù hợp quy hoạch.

+ Thực hiện nghiêm quy định về việc lập, đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư, khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

+ Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; nghiên cứu thực hiện thí điểm mô hình phát triển nhà ở khu vực nông thôn theo dự án, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới; thực hiện việc di dời các hộ dân sống trong khu vực nguy hiểm kết hợp với bố trí tái định cư theo quy hoạch; tuyên truyền và tập huấn cho người dân có nhận thức đầy đủ về những tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu đối với dân sinh và phát triển nhà ở, tạo sự đồng thuận của các tầng lớp nhân dân trong việc chung tay ứng phó với biến đổi khí hậu và giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu gây ra.

- Về kiến trúc nhà ở:

+ Thiết kế nhà ở đô thị ngoài việc đảm bảo các nguyên tắc thích dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế thì đồng thời phải tôn trọng nguyên tắc kết hợp giữa công trình nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng đô thị. Khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị phù hợp với quy định hiện hành.

+ Ban hành các mẫu thiết kế nhà ở phù hợp với tính chất, đặc điểm, điều kiện tự nhiên, khí hậu, phong tục tập quán của từng địa phương.

### **3.4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở**

- Hoàn thiện, cập nhật định kỳ và công bố công khai các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị với sự đa dạng về sản phẩm, kết hợp giữa nhà ở và đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng theo quy định. Khuyến nghị các doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tạo lập các loại sản phẩm đa dạng về mức giá để mở rộng nhóm khách hàng tiếp cận;

- Phát triển dự án nhà ở xã hội với đối tượng đáp ứng được mở rộng để tăng tính khả thi của dự án. Tùy điều kiện cụ thể từng giai đoạn, xây dựng và bổ sung vào kế hoạch phát triển nhà ở các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp khi đầu tư và hỗ trợ vay vốn kích cầu đối với người mua nhà;

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng, tập huấn về các quy định của pháp luật trong quản lý sử dụng nhà ở đối với các cán bộ làm công tác chuyên môn để tăng khả năng nghiệp vụ.

### **3.5. Giải pháp về công nghệ**

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

- Khuyến khích áp dụng các thành tựu về khoa học công nghệ trong xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất và biến đổi khí hậu...

- Do đặc thù nền đất yếu nên việc xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh phát sinh chi phí trong việc xử lý nền, do đó khuyến khích sử dụng các loại vật liệu nhẹ như bê tông nhẹ, tấm ghép 3D... hoặc áp dụng các công nghệ mới như thi công sàn nhẹ



bê tông cốt thép bán lắp ghép... nhằm giảm chi phí xây dựng nhà ở.

### **3.6. Các giải pháp về vốn**

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Lập danh sách các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở có năng lực, có uy tín để các tổ chức tín dụng tham khảo và áp dụng cho vay vốn với lãi suất hợp lý cũng như đơn giản hóa các thủ tục vay vốn đối với các doanh nghiệp này.

- Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa nhằm thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở bên cạnh các nguồn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương.

### **3.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính**

- Thực hiện đổi mới quy trình, thủ tục hành chính theo hướng minh bạch hóa quy trình thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết, giảm khối lượng hồ sơ không cần thiết. Hồ sơ yêu cầu được chuẩn hóa để đảm bảo sự thống nhất về hình thức, cách thức, đảm bảo việc thực hiện theo mẫu chuẩn.

- Thực hiện việc cấp phép nhanh đối với các dự án nhỏ hoặc thông thường giúp giảm bớt gánh nặng cho các cán bộ chuyên môn và tập trung nguồn lực giải quyết các dự án cần xem xét chặt chẽ hơn.

- Áp dụng công nghệ thông tin vào việc quản lý hành chính bằng việc thực hiện cấp phép điện tử trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng.

### **3.8. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội**

**3.8.1. Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp (người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức;...)**

- Ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội cho các đối tượng này trên quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô trên 10 ha để tận dụng điều kiện về hạ tầng sẵn có;

- Xem xét phát triển các dự án nhà ở xã hội kết hợp giữa nhà riêng lẻ và nhà chung cư để tạo sự đa dạng trong sản phẩm cũng như sự lựa chọn cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Xây dựng các cơ chế hỗ trợ vay vốn để kích cầu về nhà ở xã hội.

### **3.8.2. Hỗ trợ nhà ở cho công nhân**

- Tổ chức rà soát, khảo sát về nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân tại Khu công nghiệp Mai Sơn làm căn cứ đề xuất quy mô dự án phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân;

- Kêu gọi các doanh nghiệp sử dụng lao động tạo lập quỹ nhà để bố trí cho công nhân, người lao động hoặc mua, thuê lại nhà ở xã hội tại các dự án để bố trí cho công nhân, người lao động;

- Rà soát lại quỹ nhà trợ hiện đang cho công nhân, người lao động thuê trọ. Xây dựng bộ tiêu chuẩn khung đối với loại hình nhà trọ làm căn cứ để cấp phép xây dựng, đăng ký kinh doanh và xây dựng cơ chế hỗ trợ về chi phí điện, nước đối với các nhà trọ đạt chuẩn nhằm giảm giá cho thuê.

**3.8.3. Nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu)**

- Tiếp tục kêu gọi nguồn lực từ các tổ chức, cá nhân để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ gia đình có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ điều kiện để nhận hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu;

- Tổ chức rà soát nhu cầu hỗ trợ về nhà ở của các hộ gia đình người có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn và kiến nghị Trung ương bổ sung nguồn vốn hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu trong giai đoạn mới theo hướng mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ;

- Khi thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội, xem xét lồng ghép yêu cầu dành một phần quỹ nhà để bố trí cho thuê đối với các hộ gia đình người có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn;

- Quy hoạch, bố trí quỹ đất ở gắn liền với đất sản xuất để kêu gọi và thực hiện di dời các hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu nhằm đảm bảo sự an toàn về tài sản, tính mạng và ổn định đời sống, sản xuất.

### **3.9. Giải pháp tuyên truyền, vận động**

- Thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hạn chế dần và tiến đến chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép.

- Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, đặc

biệt tại khu vực đô thị cần có giải pháp tuyên truyền vận động kết hợp thực tiễn để làm thay đổi dần phương thức, tập quán sinh sống của người dân để họ thích nghi dần với việc chuyển hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang sử dụng căn hộ chung cư phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực.



## **CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát và lập mới hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường tổng hợp, cập nhật quỹ đất để phát triển nhà ở vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở chung của tỉnh.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố hàng năm.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Tăng cường quản lý và khai thác sử dụng đất đai, thường xuyên kiểm tra, giám sát không để xảy ra tình trạng chia tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở không đúng quy hoạch, quy định pháp luật.

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

### **2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành**

#### **2.1. Sở Xây dựng**

- Thực hiện công bố Chương trình và chuyển giao hồ sơ cho các cơ quan quản lý theo quy định; tham mưu tổ chức lập, phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp

vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ hàng năm.

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở.

- Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh; được rà soát thường xuyên hàng năm để bổ sung, điều chỉnh theo nhu cầu thực tế.

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố, các chủ đầu tư dự án tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị đối với các khu ở, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh.

- Phối hợp với Sở Nội vụ xây dựng phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và của các huyện (thành phố) đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội rà soát nhu cầu, lập kế hoạch hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; soạn thảo quy định sửa đổi, bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình UBND tỉnh ban hành; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và đầu tư xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, khung giá cho thuê nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

## **2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh thẩm định, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để tạo quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Tăng cường công tác quản lý, thường xuyên kiểm tra, giám sát không để xảy

ra tình trạng chia tách thửa đất, chuyển mục đích sử dụng đất không quy định pháp luật.

### **2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổng hợp, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh hàng năm và 05 năm theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo các mục tiêu đề ra.

### **2.4. Sở Tài chính**

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan lập phương án sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội trình UBND tỉnh phê duyệt và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với các dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, đề xuất phương án và bố trí ngân sách để xây dựng quỹ nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

### **2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội**

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thị xã, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm và Ngân hàng chính sách xã hội lập kế hoạch vốn 5 năm và hàng năm hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo trình UBND tỉnh phê duyệt.

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

### **2.6. Sở Nội vụ**

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

## **2.7. Sở Giao thông - Vận tải**

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

## **2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng**

- 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, 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.

## **2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Sóc Trăng**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội.

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

## **2.10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể**

- Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đến năm 2030 được lập mới phù hợp với hiện trạng nhà ở năm 2019, các định hướng phát triển về kinh tế - xã hội. Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà.

Trên cơ sở diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà ở trong từng giai đoạn đến năm 2030, xác định được nguồn vốn cần thiết để thực hiện, trong đó, phân rõ từng loại nguồn vốn: vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, vốn của doanh nghiệp, vốn của người dân. Tuy nhiên, việc đảm bảo các nguồn lực theo dự báo là điều kiện tiên quyết để việc thực hiện Chương trình đạt kết quả mong muốn.

### 2. Kiến nghị

Trong quá trình xây dựng Chương trình phát triển nhà ở, tỉnh có một số kiến nghị cụ thể như sau:

#### 2.1. Kiến nghị với Chính phủ

- Tăng cường quy định về chế tài đối với lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất các dự án bất động sản, để nâng cao chất lượng, tính khả thi và ổn định của quy hoạch được duyệt, phát huy cao nhất vai trò của quy hoạch trong việc chuyển dịch đất đai từ nguồn tài nguyên thành nguồn lực khi thực hiện dự án đầu tư.

- Tăng cường quy định về chế tài đủ mạnh, đủ thuyết phục trong việc thu hồi đất được giao thực hiện các dự án đầu tư nhưng không đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ hoặc sử dụng sai mục đích. Đồng thời đưa ra các giải pháp, quy định khung cho quá trình xử lý sau thu hồi dự án đầu tư.

- Xem xét ban hành một số cơ chế, chính sách áp dụng đặc thù cho một số địa phương đặc biệt khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội như tỉnh Sóc Trăng và giảm tối đa các thủ tục hành chính, vì tỉnh Sóc Trăng không thể có điều kiện để thực hiện nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo mô hình các tỉnh thành phát triển như: Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Bình Dương.

- Giao thẩm quyền cho UBND tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của từng dự án phát triển nhà ở thương mại (không phân biệt quy mô sử dụng đất theo như quy định hiện hành) để quyết định việc yêu cầu chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở phải dành 20% quỹ đất ở của dự án để phát triển nhà ở xã hội hoặc phải thực hiện hình thức nộp tiền thay thế để tạo nguồn cho Nhà nước ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê (theo quy định hiện hành, đối với các dự án có quy mô sử dụng



đất từ 10 ha trở lên, nếu muốn quyết định áp dụng hình thức nộp tiền vào ngân sách nhà nước thay cho trách nhiệm dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội của các chủ đầu tư, UBND tỉnh phải báo cáo xin Thủ tướng Chính phủ).

## **2.2. Kiến nghị với Bộ Xây dựng**

- Hướng dẫn trình tự thủ tục hồ sơ bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật của các Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị để làm cơ sở cho địa phương tiếp nhận và quản lý.

- Xem xét nghiên cứu và tham mưu Chính phủ nâng mức hỗ trợ đối với các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở do trong quá trình triển khai trên địa bàn tỉnh, một số hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn không có khả năng thêm vốn để xây đúng chuẩn quy định.



# PHỤ LỤC



**PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG NĂM 2019**

TT	Đơn vị hành chính	Tổng số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	Nhà kiên cố, bán kiên cố		Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	
					Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	<b>Thành phố Sóc Trăng</b>	<b>35.879</b>	<b>3.122.090</b>	<b>22,7</b>	<b>34.098</b>	<b>3.016.351</b>	<b>1.781</b>	<b>105.739</b>
	Khu vực đô thị	35.879	3.122.090	22,7	34.098	3.016.351	1.781	105.739
	Khu vực nông thôn	0	0					
2	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>26.628</b>	<b>1.820.407</b>	<b>19,1</b>	<b>21.257</b>	<b>1.535.906</b>	<b>5.371</b>	<b>284.501</b>
	Khu vực đô thị	2.565	178.044	20,2	2.116	154.670	449	23.374
	Khu vực nông thôn	24.063	1.642.363	19,0	19.141	1.381.236	4.922	261.127
3	<b>Huyện Kế Sách</b>	<b>47.466</b>	<b>3.295.073</b>	<b>22,1</b>	<b>32.505</b>	<b>2.546.463</b>	<b>14.961</b>	<b>748.610</b>
	Khu vực đô thị	7.380	534.242	22,6	5.848	457.639	1.532	76.603
	Khu vực nông thôn	40.086	2.760.831	22,0	26.657	2.088.824	13.429	672.007
4	<b>Huyện Mỹ Tú</b>	<b>27.283</b>	<b>1.757.203</b>	<b>19,4</b>	<b>18.744</b>	<b>1.301.515</b>	<b>8.539</b>	<b>455.688</b>
	Khu vực đô thị	2.745	176.150	24,9	1.955	137.036	790	39.114
	Khu vực nông thôn	24.538	1.581.053	18,9	16.789	1.164.479	7.749	416.574
5	<b>Huyện Cù Lao Dung</b>	<b>19.045</b>	<b>1.295.383</b>	<b>22,2</b>	<b>9.014</b>	<b>690.934</b>	<b>10.031</b>	<b>604.449</b>
	Khu vực đô thị	1.952	142.325	23,8	1.518	115.714	434	26.611
	Khu vực nông thôn	17.093	1.153.058	22,0	7.496	575.220	9.597	577.838
6	<b>Huyện Long Phú</b>	<b>29.290</b>	<b>1.988.795</b>	<b>21,1</b>	<b>20.661</b>	<b>1.506.922</b>	<b>8.629</b>	<b>481.873</b>
	Khu vực đô thị	7.127	483.802	22,2	5.597	400.314	1.530	83.488
	Khu vực nông thôn	22.163	1.504.993	20,8	15.064	1.106.608	7.099	398.385
7	<b>Huyện Mỹ Xuyên</b>	<b>40.555</b>	<b>2.643.071</b>	<b>17,6</b>	<b>30.412</b>	<b>2.049.561</b>	<b>10.143</b>	<b>593.510</b>
	Khu vực đô thị	6.262	409.862	20,3	5.233	349.451	1.029	60.411
	Khu vực nông thôn	34.293	2.233.209	17,2	25.179	1.700.110	9.114	533.099
8	<b>Thị xã Ngã Năm</b>	<b>22.837</b>	<b>1.560.807</b>	<b>21,1</b>	<b>15.852</b>	<b>1.134.854</b>	<b>6.985</b>	<b>425.953</b>
	Khu vực đô thị	11.710	814.842	21,6	9.897	706.057	1.813	108.785
	Khu vực nông thôn	11.127	745.965	20,5	5.955	428.797	5.172	317.168
9	<b>Huyện Thạnh Trị</b>	<b>23.251</b>	<b>1.555.395</b>	<b>21,1</b>	<b>13.260</b>	<b>941.251</b>	<b>9.991</b>	<b>614.144</b>
	Khu vực đô thị	8.022	548.950	22,1	6.212	436.737	1.810	112.213
	Khu vực nông thôn	15.229	1.006.445	20,7	7.048	504.514	8.181	501.931
10	<b>Thị xã Vĩnh Châu</b>	<b>46.182</b>	<b>3.302.444</b>	<b>20,1</b>	<b>30.994</b>	<b>2.365.798</b>	<b>15.188</b>	<b>936.646</b>
	Khu vực đô thị	21.705	1.557.757	20,9	16.081	1.217.022	5.624	340.735
	Khu vực nông thôn	24.477	1.744.687	19,3	14.913	1.148.776	9.564	595.911
11	<b>Huyện Trần Đề</b>	<b>30.740</b>	<b>2.178.600</b>	<b>19,4</b>	<b>21.724</b>	<b>1.557.688</b>	<b>9.016</b>	<b>620.912</b>
	Khu vực đô thị	7.567	540.288	20,3	6.343	460.266	1.224	80.022
	Khu vực nông thôn	23.173	1.638.312	19,1	15.381	1.097.422	7.792	540.890



TT	Đơn vị hành chính	Tổng số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	Nhà kiên cố, bán kiên cố		Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	
					Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>349.156</b>	<b>24.519.268</b>	<b>20,4</b>	<b>248.521</b>	<b>18.647.243</b>	<b>100.635</b>	<b>5.872.025</b>
	ĐÔ THỊ	112.914	8.508.352	21,9	94.898	7.451.257	18.016	1.057.095
	NÔNG THÔN	236.242	16.010.916	19,7	153.623	11.195.986	82.619	4.814.930

**PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRỌ DO NGƯỜI DÂN XÂY DỰNG**

STT	Nội dung	Hiện trạng nhà trọ do người dân xây dựng					
		Nhà trọ có diện tích S<20m2		Nhà trọ có diện tích S>=20 m2		Số người đang thuê trọ	Ghi chú
		Số phòng trọ	Diện tích sàn (m2)	Số phòng trọ	Diện tích sàn (m2)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
<b>1</b>	<b>Thành phố Sóc Trăng</b>	<b>4.948</b>	<b>59.758</b>	<b>1.183</b>	<b>19.648</b>	<b>10.988</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên	265	3.905	18	420	672	
	Công nhân, người lao động	1.585	24.684	234	4.514	3.405	
	Nhiều thành phần thuê trọ	3.098	31.169	931	14.714	6.911	
<b>2</b>	<b>Huyện Mỹ Xuyên</b>	<b>492</b>	<b>8.769</b>	<b>572</b>	<b>12.313</b>	<b>1.798</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên	120	2.280	221	4.603	619	
	Công nhân, người lao động	74	1.239	182	4.170	399	
	Nhiều thành phần thuê trọ	298	5.250	169	3.540	780	
<b>3</b>	<b>Thị xã Vĩnh Châu</b>	<b>336</b>	<b>5.020</b>	<b>244</b>	<b>6.554</b>	<b>50</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ	336	5.020	244	6.554	50	
<b>4</b>	<b>Huyện Trần Đề</b>	<b>421</b>	<b>7.126</b>	<b>223</b>	<b>4.546</b>	<b>1.115</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ	421	7.126	223	4.546	1.115	
<b>5</b>	<b>Huyện Cù Lao Dung</b>	<b>179</b>	<b>2.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>313</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ	179	2.936			313	
<b>6</b>	<b>Huyện Long Phú</b>	<b>246</b>	<b>3.367</b>	<b>66</b>	<b>1.630</b>	<b>197</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ	246	3.367	66	1.630	197	
<b>7</b>	<b>Huyện Kế Sách</b>	<b>294</b>	<b>2.649</b>	<b>90</b>	<b>1.989</b>	<b>382</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động	6	57	10	224	15	
	Nhiều thành phần thuê trọ	288	2.592	80	1.765	367	



STT	Nội dung	Hiện trạng nhà trọ do người dân xây dựng					
		Nhà trọ có diện tích S<20m2		Nhà trọ có diện tích S>=20m2		Số người đang thuê trọ	Ghi chú
		Số phòng trọ	Diện tích sàn (m2)	Số phòng trọ	Diện tích sàn (m2)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
<b>8</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>378</b>	<b>4.536</b>			<b>654</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ	378	4.536				
<b>9</b>	<b>Thị xã Ngã Năm</b>	<b>70</b>	<b>1.237</b>	<b>70</b>	<b>1.708</b>	<b>196</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động			14	364	24	
	Nhiều thành phần thuê trọ	70	1.237	56	1.344	172	
<b>10</b>	<b>Huyện Thạnh Trị</b>	<b>437</b>	<b>5.492</b>	<b>7</b>	<b>140</b>	<b>744</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên	10	160			20	
	Công nhân, người lao động	25	411			24	
	Nhiều thành phần thuê trọ	402	4.921	7	140	700	
<b>11</b>	<b>Huyện Mỹ Tú</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234</b>	<b>5.600</b>	<b>160</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên						
	Công nhân, người lao động						
	Nhiều thành phần thuê trọ			234	5.600	160	
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>7.801</b>	<b>100.889</b>	<b>2.689</b>	<b>54.128</b>	<b>15.943</b>	
	Nhà trọ cho sinh viên	395	6.345	239	5.023	1.311	
	Công nhân, người lao động	1.690	26.391	440	9.272	3.867	
	Nhiều thành phần thuê trọ	5.716	68.153	2.010	39.833	10.765	

**PHỤ LỤC 3A: DỰ BÁO DÂN SỐ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG ĐẾN NĂM 2025 VÀ 2030**

TT	Đơn vị hành chính	Dân số từng giai đoạn (người)					
		2019 (người)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2025)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2030)	Dự báo 2020	Dự báo 2025	Dự báo 2030
<b>1</b>	<b>Thành phố Sóc Trăng</b>	<b>137.290</b>	<b>137.290</b>	<b>137.290</b>	<b>138.800</b>	<b>168.764</b>	<b>206.317</b>
	Khu vực đô thị	137.290	137.290	137.290	138.800	168.764	206.317
	Khu vực nông thôn						
<b>2</b>	<b>Huyện Châu Thành</b>	<b>95.178</b>	<b>95.178</b>	<b>95.178</b>	<b>95.178</b>	<b>104.768</b>	<b>113.495</b>
	Khu vực đô thị	8.835	15.945	15.945	15.945	19.150	22.526
	Khu vực nông thôn	86.343	79.233	79.233	79.233	85.618	90.969
<b>3</b>	<b>Huyện Kế Sách</b>	<b>149.141</b>	<b>149.141</b>	<b>149.141</b>	<b>149.305</b>	<b>164.802</b>	<b>175.168</b>
	Khu vực đô thị	23.606	23.606	23.606	23.632	27.536	31.613
	Khu vực nông thôn	125.535	125.535	125.535	125.673	137.265	143.555
<b>4</b>	<b>Huyện Mỹ Tú</b>	<b>90.515</b>	<b>90.515</b>	<b>90.515</b>	<b>90.615</b>	<b>97.860</b>	<b>103.889</b>
	Khu vực đô thị	7.068	12.202	12.202	7.076	13.986	15.824
	Khu vực nông thôn	83.447	78.313	78.313	83.539	83.874	88.066
<b>5</b>	<b>Huyện Cù Lao Dung</b>	<b>58.298</b>	<b>58.298</b>	<b>58.298</b>	<b>58.362</b>	<b>63.953</b>	<b>68.888</b>
	Khu vực đô thị	5.981	5.981	5.981	5.988	7.353	8.483
	Khu vực nông thôn	52.317	52.317	52.317	52.375	56.600	60.405
<b>6</b>	<b>Huyện Long Phú</b>	<b>94.245</b>	<b>94.245</b>	<b>94.245</b>	<b>94.349</b>	<b>102.009</b>	<b>115.156</b>
	Khu vực đô thị	21.774	21.774	28.136	21.798	25.399	38.123
	Khu vực nông thôn	72.471	72.471	66.109	72.551	76.610	77.033
<b>7</b>	<b>Huyện Mỹ Xuyên</b>	<b>150.051</b>	<b>150.051</b>	<b>150.051</b>	<b>150.216</b>	<b>160.463</b>	<b>179.576</b>
	Khu vực đô thị	20.234	24.119	34.454	20.256	27.971	46.186
	Khu vực nông thôn	129.817	125.932	115.597	129.960	132.493	133.390
<b>8</b>	<b>Thị xã Ngã Năm</b>	<b>74.107</b>	<b>74.107</b>	<b>74.107</b>	<b>74.189</b>	<b>86.692</b>	<b>100.299</b>
	Khu vực đô thị	37.744	37.744	37.744	37.786	45.862	55.263
	Khu vực nông thôn	36.363	36.363	36.363	36.403	40.830	45.036
<b>9</b>	<b>Huyện Thạnh Trị</b>	<b>73.589</b>	<b>73.589</b>	<b>73.589</b>	<b>73.670</b>	<b>81.656</b>	<b>89.211</b>
	Khu vực đô thị	24.873	24.873	24.873	24.900	29.014	33.473
	Khu vực nông thôn	48.716	48.716	48.716	48.770	52.642	55.739
<b>10</b>	<b>Thị xã Vĩnh Châu</b>	<b>164.663</b>	<b>164.663</b>	<b>164.663</b>	<b>164.844</b>	<b>190.649</b>	<b>216.174</b>
	Khu vực đô thị	74.472	74.472	74.472	74.554	92.612	111.597
	Khu vực nông thôn	90.191	90.191	90.191	90.290	98.037	104.577



TT	Đơn vị hành chính	Dân số từng giai đoạn (người)					
		01/4/2019 (người)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2025)	2019 (theo dự kiến nâng cấp đô thị đến 2030)	Dự báo 2020	Dự báo 2025	Dự báo 2030
<b>II</b>	<b>Huyện Trần Đề</b>	<b>112.451</b>	<b>112.451</b>	<b>112.451</b>	<b>112.575</b>	<b>124.722</b>	<b>136.244</b>
	Khu vực đô thị	26.650	26.650	26.650	26.679	32.007	37.831
	Khu vực nông thôn	85.801	85.801	85.801	85.895	92.715	98.413
	<b>TOÀN TỈNH</b>	<b>1.199.528</b>	<b>1.199.528</b>	<b>1.199.528</b>	<b>1.202.102</b>	<b>1.346.338</b>	<b>1.504.419</b>
	ĐÔ THỊ	388.527	404.656	421.353	397.414	489.655	607.236
	NÔNG THÔN	811.001	794.872	778.175	804.688	856.683	897.182