

Số: 2526 /QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 14 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án “Phát triển nhà ở xã hội
giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Thái Bình”**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai
đoạn 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn
hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai
đoạn 2021-2030”;

Căn cứ Văn bản số 69/TB-BXD ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Bộ Xây
dựng về việc Thông báo kết luận của Bộ trưởng Bộ Xây dựng tại Hội nghị triển
khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng
thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;

Căn cứ Quyết định 1616/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của Ủy ban nhân dân
tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình giai đoạn
2021-2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 165/TTr-SXD ngày
27/9/2023, Văn bản số 2608/SXD-HTKT ngày 03/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án “Phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 trên
địa bàn tỉnh Thái Bình”.

(Có Đề án kèm theo)

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện về thông tin và tính chính xác về số liệu, tài liệu, nội dung của Đề án.

Giao Sở Xây dựng chủ trì có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn các đơn vị liên quan trong quá trình triển khai thực hiện Đề án bảo đảm tiến độ, hiệu quả, tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật; định kỳ trước ngày 28 của tháng cuối quý báo cáo kết quả triển khai thực hiện Đề án về Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *Qua*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh TB;
- Lưu: VT, CTXDGT.

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



Nguyễn Quang Hưng

ĐỀ ÁN

Phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Thái Bình
(Kèm theo Quyết định số 2526/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

**PHẦN 1: MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ, PHẠM VI
VÀ ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU**

1. Mục tiêu

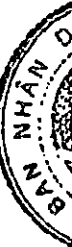
- Dự báo nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Bình.
- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp tập trung và các địa phương trong tỉnh Thái Bình.
- Xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025, giai đoạn 2026-2030.
- Thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản về loại hình nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

2. Nhiệm vụ

- Xây dựng các tiêu chí đánh giá và phân loại các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cần được hỗ trợ về nhà ở.
- Phân tích đánh giá về thực trạng nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Bình.
- Xác định chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn đảm bảo phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở, Chương trình phát triển đô thị và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, đặc điểm của tỉnh.
- Đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp tập trung và các địa phương trong tỉnh, đảm bảo phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, có chính sách hỗ trợ về nhà ở phù hợp với các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.
- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách về quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

3. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

- Phạm vi nghiên cứu: Trên địa bàn toàn tỉnh Thái Bình trong giai đoạn 2021-2025; giai đoạn 2026-2030.
- Đối tượng nghiên cứu: Các nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49, Luật Nhà ở năm 2014.



PHẦN 2: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Phân mở đầu

1.1. Sự cần thiết

Trong những năm gần đây, tỉnh Thái Bình đã và đang thực hiện mục tiêu xây dựng tỉnh theo hướng hiện đại, là tỉnh ven biển phía Đông Nam vùng đồng bằng sông Hồng, trong tam giác phát triển Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, ở trung tâm tam giác phát triển vùng Duyên hải Bắc Bộ là Hà Nội – Ninh Bình – Hải Phòng. Trên địa bàn tỉnh trong tương lai sẽ hình thành 03 tuyến cao tốc, trong đó có 02 tuyến theo quy hoạch cấp trên là Cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng (CT.08); đường Vành đai 5 Hà Nội (CT.39) và 01 tuyến Cao tốc phục vụ kết nối Khu kinh tế ven biển – Đô thị Trà Giang và thành phố Thái Bình với vùng kinh tế phía Đông Nam Thủ đô. Bên cạnh đó, với hệ thống đô thị được mở rộng và điều kiện kinh tế phát triển sẽ tạo ra luồng di cư từ các địa phương khác và dịch cư từ khu vực nông thôn tới khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh để tìm kiếm cơ hội việc làm. Thái Bình xác định lấy Khu kinh tế Thái Bình là động lực phát triển đồng bộ trên cả 3 lĩnh vực, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ hướng đến sự phát triển nhanh, ổn định và bền vững. Trong đó lấy công nghiệp là động lực chủ yếu cho tăng trưởng, phấn đấu đưa Thái Bình trở thành một trong những trung tâm phát triển công nghiệp lớn của vùng.

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh với 07 Khu công nghiệp và 35 Cụm công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng số công nhân đang làm việc khoảng 119.000 người, trong đó công nhân làm việc trong các khu công nghiệp khoảng 63.700 người, trong các cụm công nghiệp khoảng 55.000. Theo Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình (diện tích tự nhiên 30.583 ha), trên địa bàn huyện Thái Thụy quy hoạch 11 Khu công nghiệp và Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ; trên địa bàn huyện Tiền Hải quy hoạch 11 Khu công nghiệp và Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ. Tổng diện tích đất quy hoạch cho phát triển công nghiệp là 8.020 ha; dự báo đến năm 2025, quy mô dân số của Khu kinh tế là 227.000 người (dân số đô thị là 94.000 người); Đến 2040, quy mô dân số của Khu kinh tế là 300.000 người (dân số đô thị là 210.000 người). Việc triển khai thực hiện các dự án theo quy hoạch sẽ phát sinh lượng lớn nhu cầu về người lao động cùng với đó là nhu cầu về nhà ở.

Như vậy, kết quả của sự phát triển mạnh về công nghiệp và phát triển kinh tế đô thị đã tạo sự thu hút dân cư làm gia tăng nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là nhu cầu về nhà ở của công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp khu vực đô thị.

Mặc dù có nhu cầu lớn về nhà ở xã hội nhưng nguồn cung về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh còn hạn chế. Hiện tại trên địa bàn tỉnh có 07 dự án nhà ở xã hội đã đi vào hoạt động, người dân đã ổn định sinh sống, ngoài ra có thêm một dự án đang xây dựng trong khi nhu cầu về nhà ở xã hội còn nhiều; chưa có dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.

Thực trạng có thể thấy sự hạn chế trong việc tạo nguồn cung để đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội hiện tại chủ yếu do các cơ chế, chính sách của pháp luật chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư; các dự án hiện tại chủ yếu là nhà ở xã hội thuộc quỹ

đất 20% trong dự án nhà ở thương mại. Vì vậy, cần xây dựng Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2025, 2026-2030 để nghiên cứu đánh giá, xác định các vị trí phát triển nhà ở xã hội và đưa ra các giải pháp phù hợp để thúc đẩy thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội.

1.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14.
- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.
- Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Nghị quyết số 09-NQ/ĐH ngày 15/10/2020 của Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Thái Bình lần thứ XX, nhiệm kỳ 2020 - 2025.
- Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 24/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình đến năm 2020 định hướng đến năm 2025.

2. Đặc điểm phân bố dân cư và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

2.1. Đặc điểm phân bố dân cư

Dân số tỉnh Thái Bình đến năm 2020 là 1.874.768 người. Mật độ dân số toàn tỉnh đạt 1.182 người/km², cao hơn mật độ dân số trung bình của vùng đồng bằng sông Hồng (mật độ dân số của vùng là 961,36 người/km²).

Phân bố dân cư của tỉnh tập trung cao chủ yếu ở các khu vực thành phố, thị trấn. Dân cư khu vực các huyện ven biển thấp hơn như huyện Thái Thụy với mật độ 963 người/km², huyện Tiền Hải 938 người/km². Mật độ dân số khu vực thành phố Thái Bình với mật độ 3.057 người/km² gấp 3,2 lần so với khu vực ven biển; gấp 2,5 lần so với các khu vực còn lại;

Dân số tập trung cao nhất tại thành phố Thái Bình, với vị trí là trung tâm hành chính của tỉnh, là khu vực trọng điểm về phát triển kinh tế - xã hội; hệ thống hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội được đầu tư đồng bộ và mặt bằng thu nhập cao hơn các khu vực khác trên địa bàn tỉnh nên thành phố có khả năng thu hút dân cư cao.

Việc phát triển kinh tế không đồng đều đã tạo ra xu hướng dịch cư nội tỉnh. Dân cư di chuyển từ các khu vực có điều kiện kinh tế khó khăn tới các đô thị lớn và những khu vực kinh tế phát triển, tập trung nhiều khu công nghiệp, khu đô thị lớn để tìm kiếm cơ hội việc làm.

2.2. Nhóm đối tượng được hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu

Thực hiện chương trình mục tiêu của Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành đề án hỗ trợ và thường xuyên rà soát, điều chỉnh kịp thời. Đến nay, tỉnh Thái Bình đã thực hiện hỗ trợ cho 17.114 hộ gia đình người có công có nhà ở xuống cấp bao gồm: 10.955 hộ được hỗ trợ xây mới nhà ở và 6.159 hộ được hỗ trợ sửa chữa nhà ở thuộc Đề án được phê duyệt. Sau khi được hỗ trợ, nhà ở của các hộ gia đình này đã đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m² và cơ bản đạt tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng). Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh còn có 8.716 hộ người có công chưa nhận được hỗ trợ theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, với 4.872 hộ cần được hỗ trợ xây mới nhà ở và 3.844 hộ cần được hỗ trợ sửa chữa nhà ở; dự báo nhu cầu hỗ trợ về nhà ở đến năm 2025 là 3.243 hộ, giai đoạn 2026-2030 là 3.360 hộ.

Nhóm thứ hai là các hộ nghèo, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Đề án cho vay ưu đãi và hỗ trợ làm nhà ở cho hộ nghèo trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016-2020 tại Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 15/8/2019, với tổng số 2.105 hộ. Tính đến hết năm 2020, có 468 hộ được giải ngân vay vốn để xây dựng mới nhà ở (đạt 22,23%), còn lại 1.637 hộ do nhiều nguyên nhân, nên không thực hiện vay vốn hỗ trợ để làm nhà ở. Các hộ gia đình được hỗ trợ xây dựng nhà đã hoàn thành đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 24m² (đối với những hộ độc thân không nơi nương tựa, có thể xây dựng nhà ở có diện tích sử dụng nhỏ hơn nhưng không thấp hơn 18m²) và đảm bảo tiêu chí “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng); tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên..

Nhóm thứ ba là các hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu. Trên địa bàn tỉnh có khoảng 5.935 hộ sống trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu và có khó khăn về nhà ở. Do đó trong thời gian tới, cần có biện pháp rà soát, di dời, đảm bảo tính mạng và tài sản và hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân khi xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu.

2.3. Nhóm đối tượng được bố trí thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội

Nhóm thứ nhất là công nhân, người lao động làm việc trong Khu công nghiệp, chủ yếu tập trung trên địa bàn thành phố Thái Bình với khoảng 48.778 (ở 03 Khu công nghiệp: Phúc Khánh, Nguyễn Đức Cảnh, Sông Trà) và huyện Tiền Hải, Đông Hưng, Quỳnh Phụ với tổng số công nhân hiện nay khoảng 63.700 người (1.370 công nhân là người ngoài tỉnh); trong đó có 61.900 người đã có chỗ ở; 1.775 công nhân chưa có chỗ ở. Các công nhân hiện đang ở nhà ở của gia đình, ở trọ tại nhà người thân hoặc thuê nhà trọ do người dân tự xây dựng gần nơi làm việc (1.775 người). Ngoài ra có khoảng 55.000 công nhân làm việc trong các cụm công nghiệp

trên địa bàn toàn tỉnh, tình trạng về nhà ở tương tự như công nhân làm việc trong các khu công nghiệp.

Nhóm thứ hai là người thu nhập thấp khu vực đô thị. Theo ước tính tổng số người thu nhập thấp tại khu vực đô thị khoảng 22.000 người (*ước tính khoảng 10% dân số đô thị*), trong đó phần lớn tập trung tại thành phố Thái Bình. Một bộ phận người thu nhập thấp thuộc nhóm lao động tại địa phương đang sống chung với gia đình, có nhà ở ổn định. Một bộ phận khác là các lao động dịch vụ từ khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh, các hộ gia đình mới tách hộ hoặc lao động ngoại tỉnh tới làm việc phải ở nhờ nhà người thân hoặc thuê trọ.

Nhóm thứ ba là cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Theo số liệu báo cáo của các sở, ban ngành, các đơn vị tổ chức đoàn thể của tỉnh Thái Bình đến thời điểm hiện nay trên địa bàn tỉnh có 30.160 cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc. Trong số đó, số cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi dưới 30 là 3.257 nhóm đối tượng này cơ bản đều chưa có nhà ở, hiện đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ; với độ tuổi 31-40 là 11.023 người nhóm đối tượng này cũng có tỷ lệ nhất định (*ước tính khoảng 30%*) chưa có nhà ở (*hiện đang ở chung với gia đình*) khoảng 3.300 người.

Nhóm thứ tư là 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, hiện có 2.800 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở.

(Số liệu về công nhân lao động trong khu, cụm công nghiệp do Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh và Sở Công Thương; người thu nhập thấp khu vực đô thị có nhu cầu ước tính khoảng 10% dân số đô thị; số liệu về cán bộ, công chức, viên chức do Sở Nội vụ; sĩ quan, hạ sĩ quan do Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh cung cấp)

PHẦN 3: THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI BÌNH

1. Phân tích thực trạng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thái Bình

1.1. Hiện trạng chung

a) Quy hoạch xây dựng gắn với phát triển nhà ở xã hội

Xác định công tác quy hoạch là một trong những nhiệm vụ trọng tâm quan trọng nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, tỉnh đã chỉ đạo các huyện, thành phố tổ chức xây dựng hệ thống quy hoạch xây dựng theo các quy định của pháp luật.

Tại thành phố Thái Bình trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt, hệ thống quy hoạch phân khu đã và đang từng bước được hoàn thiện tiến tới phủ kín trên địa bàn Thành phố. Theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn thành phố Thái Bình không phát triển dự án nhà ở xã hội độc lập, dự án xây dựng được thực hiện theo quỹ đất 20% trong các đồ án quy hoạch nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố; trên địa bàn các huyện, tại một số dự án nhà ở thương mại thuộc khu vực trung tâm các đô thị loại IV, V đã quy hoạch dành quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội với 19 khu đất (quỹ đất 20% Khu dân cư hai bên đường nối thị trấn Hưng Nhân với thị trấn Hưng Hà gồm 04 phân khu), tổng diện tích đất khoảng 37,8ha.

Hiện nay, toàn tỉnh có khoảng 63 vị trí quy hoạch chi tiết phát triển nhà ở xã hội tổng diện tích đất dự kiến để xây dựng nhà ở xã hội là 162,74ha; bao gồm:

- 09 vị trí là quy hoạch các dự án nhà ở xã hội độc lập với diện tích 51ha; trong đó gồm:

06 vị trí là các quỹ đất để thực hiện các dự án nhà ở xã hội độc lập cho công nhân lao động trong khu công nghiệp; tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội khoảng 49,83ha (bao gồm 04 phân khu thuộc khu Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Liên Hà Thái trong Khu kinh tế tỉnh với phần đất nhà ở xã hội 40,93ha);

03 vị trí xây dựng nhà ở xã hội độc lập cho người có thu nhập thấp khác với diện tích 1,17ha.

- 54 vị trí là quỹ đất 20% tại các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị đang triển khai trên địa bàn tỉnh; tổng diện tích đất ở xã hội khoảng 111,5 ha; tập trung nhiều tại địa bàn thành phố Thái Bình với 73,89ha, các huyện còn lại với 37,84ha.

Nhìn chung, trong công tác quy hoạch đã quan tâm bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về quy hoạch, nhà ở và xây dựng hiện hành.

b) Nhà ở xã hội hoàn thành đưa vào sử dụng

Hiện tại, dự án nhà ở xã hội được xây dựng tập trung trên địa bàn thành phố Thái Bình gồm 07 dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp hoàn thành và đưa vào sử dụng với tổng diện tích sàn căn hộ là 93.113,7m² sàn, quy mô 1.545 căn hộ. Giá bán phổ biến ở mức 7-9 triệu đồng/m²; ngoài ra còn hiện có Dự án Nhà ở xã hội khu C dự án khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình đang thi công xây dựng, quy mô 40.506 m² sàn xây dựng, với 429 căn hộ nhà ở xã hội.

c) Nhà trọ công nhân trong hộ dân

Bên cạnh nhà ở xã hội theo dự án, gần các Khu công nghiệp còn có quỹ nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê, đây là nguồn cung lớn để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho công nhân. Theo thống kê sơ bộ, khu vực gần các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh có khoảng 3.500 phòng trọ cho công nhân thuê ở với mức giá cho thuê bình quân khoảng 300.000 đến 600.000 đồng/phòng tùy theo khu vực và diện tích phòng trọ.

Tuy số lượng nhà trọ đáp ứng một phần nhu cầu về chỗ ở cho công nhân nhưng chất lượng sử dụng nhìn chung còn thấp với diện tích sử dụng bình quân chỉ khoảng từ 10-13m²/phòng, diện tích sử dụng chung chật hẹp do các hộ dân tận dụng tối đa quỹ đất để xây dựng phòng trọ cho thuê. Tại một số khu nhà trọ xây dựng tập trung, lối đi giữa các dãy trọ thường thiết kế sâu nhưng chiều rộng hẹp chỉ khoảng 1,5m. Một số khu trọ có chất lượng sử dụng kém do ít được cải tạo, sửa chữa.

1.2. Thực trạng cơ sở hạ tầng giao thông

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh, hệ thống đường giao thông đang sử dụng với tổng số 161km đường Quốc lộ (QL10, QL37, QL37B, QL39) và đang được đầu tư tuyến Quốc lộ ven biển chiều dài 44km, tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi cầu Nghìn chiều dài 21,6km; tuyến đường cao tốc Ninh Bình - Nam Định - Thái Bình - Hải Phòng tổng chiều dài khoảng 80km, đoạn qua Thái Bình khoảng 33km đã được Chính phủ giao Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình làm cơ quan có thẩm quyền triển khai Dự án theo phương thức PPP, hình thức hợp đồng BOT; ngoài ra trên địa bàn tỉnh bao gồm hệ thống đường tỉnh với 21 tuyến, tổng chiều dài khoảng 300km; các tuyến đường đô thị trên địa bàn các huyện, Thành phố khoảng 370km; trong 10 năm xây dựng nông thôn mới, Thái Bình đã xây dựng khoảng: 1.090,22km đường trục xã, 1.910,93km đường trục thôn, 3.192,17km đường nhánh cấp 1 trục thôn, 2.215km đường ngõ xóm và các loại đường giao thông khác. Hệ thống đường giao thông của tỉnh tạo sự kết nối thông suốt toàn bộ từ địa bàn các xã, huyện trong tỉnh đến kết nối giao thông liên tỉnh Thái Bình với các tỉnh xung quanh.

Với các điều kiện về kết cấu hạ tầng giao thông, phát triển kinh tế - xã hội, công nghiệp, dịch vụ, du lịch... hiện tại của tỉnh nêu trên sẽ là lực đẩy lớn cho phát triển thị trường bất động sản, cùng với đó là nhu cầu lớn về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp trong phạm vi Khu kinh tế.

1.3. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở xã hội

Trong những năm qua, tỉnh Thái Bình đã thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội do Chính phủ ban hành theo quy định tại Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

- Hiện tại, trên địa bàn tỉnh đã xây dựng hoàn thành 7 dự án nhà ở xã hội, với tổng số 1.545 căn chung cư nhà ở xã hội;

- Tất cả các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố, trong quá trình thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch, Sở Xây dựng đều yêu cầu bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Hiện tại, trên địa bàn thành phố Thái Bình có 30 dự án có bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội.

- Mặt khác, tại một số khu vực trung tâm đô thị loại 4, loại 5 khi lập quy hoạch các dự án nhà ở thương mại cũng đã bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội.

- Số lượng vị trí, quỹ đất quy hoạch nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp trên địa bàn: khoảng 54 vị trí, quỹ đất 144,49ha.

1.4. Thực trạng thị trường nhà ở xã hội

Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình đến năm 2020 định hướng đến năm 2025:

Căn cứ tình hình triển khai thực tế của các dự án nhà ở xã hội giai đoạn năm 2015-2016, số lượng dự án nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2020; giai đoạn 2021-2030 nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh là khá lớn, chủ yếu tập trung ở các nhóm đối tượng: Công nhân, người lao động đang làm việc trong Khu công nghiệp; người thu nhập thấp đô thị; cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, hạ sỹ quan... thuộc lực lượng vũ trang. Mặc dù có nhu cầu lớn về nhà ở xã hội nhưng nguồn cung đến từ các dự án vẫn còn hạn chế do số lượng dự án nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư hiện tại không đáng kể; giai đoạn 2017 đến nay chỉ có 02 dự án gồm:

- Dự án nhà ở xã hội thuộc khu C - Dự án khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình: Gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 09 tầng), tổng diện tích sàn xây dựng là 40.506 m², tổng diện tích sàn các căn hộ là 27.241,6m², tổng số căn hộ nhà ở xã hội là 429 căn; quy mô dân số: 1.500 người (hiện đang triển khai xây dựng và trình thẩm định đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội).

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình: Gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 15 tầng và 01 tầng hầm), tổng diện tích sàn xây dựng là 64.244 m², tổng diện tích sàn các căn hộ là 42.132,6m², tổng số căn hộ là 690 căn; quy mô dân số: 1.750 - 1.900 người.

2. Đánh giá chung

2.1. Kết quả đạt được

- Tính đến nay, công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã đạt được một số kết quả đáng ghi nhận với 07 dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp; ngoài ra với 01 dự án đang triển khai xây dựng và 01 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để triển khai. Tuy nhiên, chưa có nhà ở xã hội cho công nhân làm việc trong các khu công nghiệp;

- Trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã thực hiện nghiêm túc quy định bố trí quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội theo quy định;

- Bổ sung quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp trong Khu kinh tế tỉnh, Khu thiết chế công đoàn tại xã Song An, huyện Vũ Thư.

2.2. Những tồn tại

Trong những năm qua, tỉnh Thái Bình đã tập trung vào thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội do Chính phủ ban hành. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, các cơ quan chức năng của địa phương còn gặp một số vướng mắc liên quan đến việc áp dụng các quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, cụ thể là:

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định “*Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.*”. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế của tỉnh còn hạn hẹp nên chưa có cơ chế hỗ trợ kinh phí được cho nhiều chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Số lượng dự án nhà ở xã hội trên địa bàn hiện nay còn ít (ngoài một số dự án đã hoàn đưa vào sử dụng thì hiện mới có 01 dự án đang triển khai xây dựng, 01 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư), chưa bảo đảm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng chính sách của địa phương.

- Việc xây dựng nhà ở cho công nhân còn vướng một số quy định của các luật như Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Kinh doanh bất động sản; quy trình để chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật còn nhiều bước, thời gian thực hiện kéo dài, ảnh hưởng đến việc thu hút, triển khai đầu tư;

- Pháp luật về nhà ở chưa có quy định riêng để đẩy mạnh triển khai dự án nhà ở xã hội cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp và dự án nhà ở xã hội cho công nhân theo thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp; việc lựa chọn chủ đầu tư vẫn theo quy định chung về nguồn vốn, pháp luật đấu thầu với dự án không sử dụng vốn Nhà nước;

THÁI BÌNH

- Thực tế hiện nay, trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở xã hội cho công nhân nên người lao động không chỉ thiếu chỗ ở, mà còn thiếu thốn về cơ sở hạ tầng xã hội;

- Về đầu tư Nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn tỉnh thực hiện chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp; do vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; mặt khác gói hỗ trợ lãi suất vay của Trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ cho vay lãi suất thông qua Ngân hàng chính sách địa phương còn thấp, hồ sơ giải ngân phức tạp.

- Đối với các chương trình, chính sách hỗ trợ như: Hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ cũng có nhiều khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện do thời gian triển khai thực hiện rà soát, lập đề án đòi hỏi phải nhanh trong khi địa bàn quản lý rộng nên gặp khó khăn trong quá trình rà soát, lập đề án, hay do thời gian thực hiện kéo dài dẫn đến nhiều phát sinh trong quá trình thực hiện dẫn đến gặp khó khăn trong quá trình tham mưu, đề xuất giải quyết. Mặt khác nguồn vốn hỗ trợ, vốn vay còn hạn chế nên một số gia đình đối tượng chính sách không có khả năng huy động các nguồn vốn khác nên sẽ rất khó khăn trong việc cải thiện nhà ở khi chỉ sử dụng nguồn vốn hỗ trợ hoặc nguồn vốn vay từ chính sách.

2.3. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân khách quan

- Trong những năm vừa qua, hệ thống các văn bản pháp luật của nhà nước về lĩnh vực quản lý nhà ở, đất đai, xây dựng, đầu tư, phát triển đô thị thường xuyên có sự cập nhật, thay đổi, chưa có sự thống nhất dẫn đến gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành; hệ thống các văn bản luôn có sự thay đổi, chòng chẹo làm ảnh hưởng đến trình tự thủ tục thực hiện các dự án phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng như thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, thủ tục quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư, lập thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các dự án làm ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình tổ chức thực hiện.

- Việc thực hiện các chương trình, chính sách hỗ trợ nhà ở còn bị kéo dài, nguồn vốn hỗ trợ không được bố trí kịp thời dẫn đến phát sinh đối tượng, thậm chí có đối tượng đã được hưởng hỗ trợ từ đầu chương trình nhưng đến khi kết thúc chương trình căn nhà đó đã bị xuống cấp hay đối tượng trong đề án được duyệt chưa được hưởng hỗ trợ nhưng đã chết hoặc nhà ở quá xuống cấp không thể ở được nữa đã phải tự vay mượn để làm nhà ở... những nguyên nhân đó phần nào ảnh hưởng đến tính cấp bách và kịp thời của chính sách hỗ trợ đối với những người có khó khăn về nhà ở cần được hỗ trợ.

- Do dịch bệnh Covid 19 đã kéo dài gây ảnh hưởng đời sống của người dân, tác động tiêu cực đến sản xuất, kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn thu và công tác thu hút đầu tư của tỉnh; ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở nói chung cũng như nhà ở xã hội nói riêng của địa phương.

b) Nguyên nhân chủ quan

- Một số quy định pháp luật còn vướng mắc trong việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cần tiếp tục nghiên cứu sửa đổi tại Luật Nhà ở và các luật khác liên quan dẫn đến các cấp, ngành, nhà đầu tư chưa quan tâm nhiều đến phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn; Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung xây dựng nhà ở thương mại trước do hiệu quả đầu tư cao hơn, phần nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% của dự án chưa được quan tâm triển khai sớm.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn dẫn đến chưa có quỹ đất sạch phục vụ phát triển nhà ở xã hội tại địa phương.

- Tình hình ngân sách tỉnh còn khó khăn, chưa có chính sách hỗ trợ tạo môi trường thuận lợi cho việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội.

- Các doanh nghiệp, tổ chức chưa thực sự quan tâm đầu tư nhà ở xã hội do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, nội dung phức tạp.

- Một số nhà đầu tư các dự án trong Khu công nghiệp chưa nhận thức được tầm quan trọng, chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

- Các dự án phát triển nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp phần lớn phục vụ nhu cầu cho thuê, dự án chậm thu hồi vốn, hiệu quả đầu tư thấp nên chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư quan tâm thực hiện.

PHẦN 4: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2021-2025 và 2026-2030

1. Cơ sở dự báo nhu cầu

1.1. Định hướng phát triển

Về kinh tế xã hội, tiếp tục đổi mới cơ cấu nền kinh tế và các ngành sản xuất gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng theo hướng phát triển các ngành, sản phẩm có lợi thế cạnh tranh, giá trị gia tăng lớn; chủ động tham gia cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư, ứng dụng mạnh mẽ tiến bộ khoa học - công nghệ, quản trị hiện đại, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, hội nhập quốc tế để nâng cao chất lượng tăng trưởng và sức cạnh tranh của nền kinh tế

Các chỉ tiêu phát triển kinh tế giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XX, bình quân giai đoạn 2021-2025:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 10%/năm trở lên. GRDP bình quân đầu người đến 2025 đạt 90 triệu đồng (3.500 USD) trở lên.
- Cơ cấu kinh tế đến năm 2025: Tỷ trọng công nghiệp, xây dựng và thương mại, dịch vụ trong GRDP (không tính thuế sản phẩm) đạt 80% trở lên.

Đến năm 2030:

- Quy mô nền kinh tế đến năm 2030 (tính theo GRDP, giá thực tế) tăng gấp 1,8 lần so với năm 2025. GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 tương đương với bình quân chung của cả nước.

- Tỷ trọng công nghiệp, xây dựng và thương mại, dịch vụ trong GRDP (không tính thuế sản phẩm) đến năm 2030 đạt 85% trở lên

- Bên cạnh các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển về kinh tế, Nghị quyết cũng đưa ra định hướng phát triển cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2021-2025:

Tập trung xây dựng, phát triển Khu kinh tế Thái Bình toàn diện về công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ, đô thị và kinh tế biển, trở thành trọng điểm, động lực phát triển kinh tế của tỉnh là nhiệm vụ chính trị trọng tâm hàng đầu trong cả nhiệm kỳ 2020-2025 và các nhiệm kỳ tiếp theo;

Tập trung xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhất là hạ tầng giao thông kết nối các trục giao thông đầu mối trong tỉnh với các trung tâm kinh tế vùng Duyên hải Bắc Bộ; trong đó, tập trung hoàn thành đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển và các tuyến đường huyết mạch trong tỉnh. Xây dựng và phát triển Khu kinh tế Thái Bình thành trọng điểm, động lực phát triển kinh tế của tỉnh.

Tập trung rà soát, bổ sung, hoàn thiện quy hoạch đô thị trong Quy hoạch tỉnh và triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng, nhất là ở khu vực thành phố Thái Bình và các đô thị. Xây dựng thành phố Thái Bình trở thành đô thị loại I và xây dựng một số đô thị loại IV, loại V, đô thị phục vụ Khu kinh tế Thái Bình theo hướng phát triển đô thị xanh, hiện đại. Chú trọng quy hoạch và xây dựng không gian đô thị hai bên bờ sông Trà Lý theo hướng hiện đại, phát huy lợi thế cảnh quan.

Việc đẩy nhanh thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại thành phố Thái Bình và các thị trấn; khuyến khích phát triển nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp, Khu kinh tế, đặc biệt là nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu về nhà ở tại khu vực đô thị, nhất là thành phố Thái Bình và tại địa bàn Khu kinh tế tỉnh có thể coi là một trong những nhiệm vụ quan trọng góp phần hoàn thành mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XX.

1.2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Việc xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội đảm bảo các yêu cầu sau:

- Phù hợp với các quy định của pháp luật.
- Phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội.
- Phù hợp với mục tiêu của Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.
- Phù hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 – 2030; phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2025.

2. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội

2.1. Nhu cầu chung của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

a) Nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án Giai đoạn 2021 - 2025

- Đối với công nhân, người lao động đang làm việc tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp căn cứ theo định hướng phát triển và dự báo về tỷ lệ lấp đầy tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong giai đoạn 2021-2025 dự báo nhóm có nhu cầu về nhà ở bao gồm:

+ Dự kiến khoảng 50% số công nhân đang thuê trọ tại quỹ nhà trọ do người dân tự xây dựng có nhu cầu chuyển sang nhà ở xã hội để cải thiện điều kiện ở; số lượng khoảng 1.000 người.

+ Dự kiến khoảng 10% tổng số công nhân hiện có chỗ ở (có nhà ở không gần nơi làm việc) trong giai đoạn 2021-2025 có nhu cầu về nhà ở xã hội gần nơi làm việc (đa số tại thành phố Thái Bình, huyện Tiền Hải) khoảng 6.000 người.

+ Dự kiến khoảng 60% tổng số công nhân dự kiến tăng thêm trong giai đoạn 2021-2025 có nhu cầu về nhà ở, trong đó khoảng 60% có nhu cầu về nhà ở xã hội khoảng 17.400 người, còn lại có nhu cầu về nhà lưu trú, một phần thuê trọ, ở nhà ở gia đình.

- Đối với nhóm đối tượng thu nhập thấp khác bao gồm: Người thu nhập thấp; cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, hạ sỹ quan, ... thuộc các lực lượng vũ trang; người lao động có thu nhập thấp làm việc ngoài các Khu công nghiệp. Dự báo trong giai đoạn 2021-2025 có khoảng 10.000 người có nhu cầu về nhà ở xã hội (ước tính với khoảng 30% số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị, công chức, viên chức, chiến sỹ công an quân đội).

Tổng nhu cầu chung: 34.400 người.

b) Nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án Giai đoạn 2026-2030

- Đối với công nhân, người lao động đang làm việc tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp căn cứ theo định hướng phát triển và dự báo về tỷ lệ lấp đầy tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong giai đoạn 2026-2030 dự báo nhóm có nhu cầu về nhà ở bao gồm:

+ Dự kiến khoảng 1.000 công nhân đang thuê trọ tại quỹ nhà trọ do người dân tự xây dựng có nhu cầu chuyển sang nhà ở xã hội để cải thiện điều kiện ở;

+ Dự kiến khoảng 10.000 công nhân hiện có chỗ ở (có nhà ở không gần nơi làm việc) có nhu cầu về nhà ở xã hội gần nơi làm việc (đa số tại thành phố Thái Bình, huyện Tiền Hải, Thái Thụy).

+ Khoảng 50% tổng số công nhân dự kiến tăng thêm trong giai đoạn 2026-2030 có nhu cầu về nhà ở xã hội khoảng 50.000 người (Trên cơ sở dự báo về nhu cầu nhà ở xã hội dự kiến trong giai đoạn 2026-2030 khoảng 100.250 người), còn lại có nhu cầu về nhà lưu trú, một phần thuê trọ, ở nhà ở gia đình.

- Đối với nhóm đối tượng thu nhập thấp khác bao gồm: Người thu nhập thấp; cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, hạ sỹ quan, ... thuộc các lực lượng vũ trang; người lao động có thu nhập thấp làm việc ngoài các Khu công nghiệp. Dự báo giai đoạn 2026-2030, khoảng 15.000 người có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Tổng nhu cầu chung: 76.000 người.

2.2. Tham khảo nhu cầu nhà ở theo khảo sát

Tham khảo kết quả khảo sát phục vụ xây dựng chính sách phát triển nhà ở xã hội Việt Nam giai đoạn 2021-2025 do Bộ Xây dựng phối hợp với Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc thực hiện, một số nhu cầu cụ thể về nhà ở xã hội của nhóm đối tượng thu nhập thấp và công nhân Khu công nghiệp như sau:

a) Đối với nhóm đối tượng thu nhập thấp có nhu cầu về nhà ở xã hội

- Về nhu cầu loại hình nhà ở xã hội: Có 59,4% có nhu cầu về nhà ở xã hội là nhà riêng lẻ; 40,6% còn lại có nhu cầu về nhà ở xã hội là nhà chung cư.

- Về nhu cầu vị trí nhà ở xã hội:

+ Đối với nhu cầu về vị trí nhà ở xã hội gần nơi làm việc: Có 23,4% số người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội gần nơi làm việc;

+ Đối với nhu cầu về vị trí nhà ở xã hội gần khu vực trung tâm (nội thành, nội thị): Có 46,9% người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội cách trung tâm dưới 5km; 38,7% người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội cách trung tâm từ 5 đến 10km.

- Về nhu cầu giá mua, thuê mua nhà ở xã hội:

+ Có 46,5% người có nhu cầu có thể chi trả chi nhà ở xã hội dưới 500 triệu đồng. Nhu cầu tiếp cận gói tín dụng cho vay bình quân khoảng 50 triệu đồng;

+ Có 39,8% người có nhu cầu có thể chi trả chi nhà ở xã hội từ 500 triệu đồng đến dưới 1,0 tỷ đồng. Nhu cầu tiếp cận gói tín dụng cho vay bình quân khoảng 150 triệu đồng;

+ 13,7% người có nhu cầu còn lại có thể chi trả nhà ở xã hội trên 1,0 tỷ đồng.

- Về nhu cầu đối với các công trình hạ tầng cung cấp dịch vụ xã hội và phục vụ đời sống văn hóa, tinh thần:

+ Chợ là công trình có tỷ lệ lựa chọn cao nhất với tỷ lệ mong muốn dự án nhà ở xã hội có hoặc ở gần chợ là 40,9%;

+ Trường mẫu giáo là công trình có tỷ lệ lựa chọn cao thứ hai với tỷ lệ mong muốn dự án nhà ở xã hội có hoặc ở gần trường mẫu giáo là 17,4%;

+ Bệnh viện là công trình có tỷ lệ lựa chọn cao thứ ba với tỷ lệ mong muốn dự án nhà ở xã hội có hoặc ở gần bệnh viện là 10,8%;

+ Các công trình khác có tỷ lệ lựa chọn khá tương đồng như siêu thị, khu vui chơi, văn hóa thể thao...

b) Đối với nhóm công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội

- Về nhu cầu loại hình nhà ở xã hội: Có 64,4% có nhu cầu về nhà ở xã hội là nhà riêng lẻ; 35,6% còn lại có nhu cầu về nhà ở xã hội là nhà chung cư.

- Về nhu cầu vị trí nhà ở xã hội:

+ Đối với nhu cầu về vị trí nhà ở xã hội gần nơi làm việc: Có 40,8% số người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội gần nơi làm việc;

+ Đối với nhu cầu về vị trí nhà ở xã hội gần khu vực trung tâm (nội thành, nội thị): Có 67% người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội cách trung tâm dưới 5km; 29,3% người có nhu cầu mong muốn ở nhà ở xã hội cách trung tâm từ 5 đến 10km.

- Về nhu cầu giá mua, thuê mua nhà ở xã hội:

+ Có 74,5% người có nhu cầu có thể chi trả chi nhà ở xã hội dưới 500 triệu đồng. Nhu cầu tiếp cận gói tín dụng cho vay bình quân khoảng 50 triệu đồng;

+ Có 22,4% người có nhu cầu có thể chi trả chi nhà ở xã hội từ 500 triệu đồng đến dưới 1,0 tỷ đồng. Nhu cầu tiếp cận gói tín dụng cho vay bình quân khoảng 150 triệu đồng;

+ 3,1% người có nhu cầu còn lại có thể chi trả nhà ở xã hội trên 1,0 tỷ đồng.

- Về nhu cầu đối với các công trình hạ tầng cung cấp dịch vụ xã hội và phục vụ đời sống văn hóa, tinh thần:

+ Chợ là công trình có tỷ lệ lựa chọn cao nhất với tỷ lệ mong muốn dự án nhà ở xã hội có hoặc ở gần chợ là 26,8%;

+ Trường mẫu giáo là công trình có tỷ lệ lựa chọn cao thứ hai với tỷ lệ mong muốn dự án nhà ở xã hội có hoặc ở gần trường mẫu giáo là 19,2%;

+ Các công trình khác có tỷ lệ lựa chọn khá tương đồng như siêu thị, khu vui chơi, bệnh viện, văn hóa thể thao...

2.3. Nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án

Trên cơ sở phân tích số liệu khảo sát phục vụ xây dựng chính sách phát triển nhà ở xã hội Việt Nam giai đoạn 2021-2025 do Bộ Xây dựng phối hợp với Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc thực hiện và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Bình, kết hợp việc điều tra khảo sát thực tế nhu cầu của các đối tượng công nhân, người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh, xác định dự kiến tổng số đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội như sau:

a) Giai đoạn 2021-2025 nhu cầu nhà ở xã hội cho khoảng 34.400 người, bao gồm:

- Công nhân tại các Khu công nghiệp khoảng 24.400 người.
- Các nhóm đối tượng khác có điều kiện thu nhập thấp khoảng 10.000 người.

Với mức diện tích sàn nhà ở xã hội trung bình tối thiểu khoảng $18m^2$ (căn hộ cho công nhân với 02 phòng ngủ cho 04 người); $55-60m^2$ /căn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp (cho 02 người lao động thu nhập thấp) thì tổng nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án là khoảng $713.605m^2$ sàn căn hộ nhà ở xã hội, với tổng số khoảng 11.100 căn (ứng với khoảng $1.019.436m^2$ sàn xây dựng).

b) Giai đoạn 2026-2030 nhu cầu nhà ở xã hội cho khoảng 76.000 người, bao gồm:

- Công nhân tại các Khu công nghiệp khoảng 61.000 người.
- Các nhóm đối tượng khác có điều kiện thu nhập thấp khoảng 15.000 người.

Với mức diện tích sàn nhà ở xã hội trung bình tối thiểu khoảng $18m^2$ (căn hộ cho công nhân với 02 phòng ngủ cho 04 người); $55-60m^2$ /căn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp (cho 02 người lao động thu nhập thấp) thì tổng nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án là khoảng $1.510.500m^2$ sàn nhà ở xã hội, với tổng số khoảng 22.750 căn (ứng với khoảng $2.157.860m^2$ sàn xây dựng).

PHẦN 5: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Quan điểm, định hướng

1.1. Quan điểm phát triển nhà ở xã hội

Bên cạnh tuân thủ theo các quan điểm chung về phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở, công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2030 cần được thực hiện theo những quan điểm sau:

- Tập trung phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, khu vực tập trung khu công nghiệp trong Khu kinh tế tỉnh.

- Kết hợp giữa bố trí nguồn vốn hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu với nguồn vốn kêu gọi hỗ trợ từ xã hội để thực hiện hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Lồng ghép việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu với các chương trình hỗ trợ cải thiện về đời sống, thu nhập.

- Phát triển nhà ở xã hội theo dự án đảm bảo tính bền vững trên cơ sở phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, phù hợp với nhu cầu của các nhóm đối tượng trong giai đoạn 2021-2030.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế phù hợp với quy định của pháp luật tham gia phát triển nhà ở xã hội theo dự án nhất là các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh theo quy định của pháp luật.

- Việc phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo đồng bộ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để nâng cao đời sống người lao động.

1.2. Định hướng phát triển nhà ở xã hội

Theo Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh, nhà ở xã hội được định hướng khuyến khích phát triển tại địa bàn thành phố Thái Bình, đô thị trung tâm các huyện, đặc biệt là địa bàn Khu kinh tế tỉnh là vùng đô thị hóa, công nghiệp và dịch vụ.

Bên cạnh đó, trong giai đoạn 2021-2030, việc phát triển nhà ở xã hội cần thực hiện theo các định hướng sau:

- Đối với nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp:

+ Ưu tiên kêu gọi đầu tư trên quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc đô thị từ loại III trở lên; các quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội phù hợp theo nhu cầu thực tế tại các dự án nhà ở thương mại, khu dân cư tại đô thị loại IV, V đã quy hoạch theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Phát triển nhà ở xã hội ưu tiên theo loại hình nhà chung cư để tiết kiệm quỹ đất.

- Đối với nhà ở xã hội cho công nhân làm việc trong khu công nghiệp:

+ Ưu tiên kêu gọi đầu tư trên quỹ đất được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội gắn với quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp; các khu Thiết chế công đoàn.

+ Phát triển nhà ở xã hội cho công nhân ưu tiên theo loại hình nhà chung cư, gắn với phát triển đồng bộ các công trình thiết chế văn hóa phục vụ đời sống như siêu thị, nhà trẻ, khu vui chơi, thể thao .v.v.

2. Các khu vực và mục tiêu phát triển giai đoạn 2021-2025

2.1. Các khu vực và mục tiêu phát triển nhà ở xã hội (chi tiết theo Phụ lục)

a) Thành phố Thái Bình

Thành phố Thái Bình là đô thị loại II (phần đầu trở thành đô thị loại I) trực thuộc tỉnh, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế của tỉnh Thái Bình. Dân số trung bình của Thành phố trong năm 2021 đạt 208.162 người với mật độ 3.074 người/km²; năm 2025 dự kiến quy mô dân số Thành phố khoảng 370.000 người (dân số nội thị khoảng 363.500 người – định hướng mở rộng khu vực nội thành lên 18/19 phường xã hiện tại).

Toàn thành phố hiện có khoảng 39 vị trí phát triển các dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, trong đó:

- Dự án nhà ở xã hội tại khu C khu dân cư xã Vũ Phúc, thành phố Thái Bình:

Gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 09 tầng), tổng diện tích sàn xây dựng là 40.506 m², tổng diện tích sàn các căn hộ là 27.241,6m², tổng số căn hộ nhà ở xã hội là 429 căn; quy mô dân số: 1.500 người (hiện đang triển khai xây dựng và trình thẩm định đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội).

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc khu đất quy hoạch khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình đã được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Gồm 02 tòa nhà (quy mô mỗi tòa 15 tầng và 01 tầng hầm), tổng diện tích sàn xây dựng là 64.244m², tổng diện tích sàn các căn hộ là 42.132,6m², tổng số căn hộ là 690 căn (598 căn nhà ở xã hội); quy mô dân số: 1.750 - 1.900 người. Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu đất xây dựng nhà ở xã hội.

- 37 vị trí là quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đang triển khai. Trong đó, có 03 vị trí thuộc dự án nhà ở thương mại đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện (Dự án khu dân cư xã Vũ Phúc khu A, B; khu dân cư giáp khu tái định cư xã Đông Mỹ) đảm bảo phát triển nhà ở xã hội; có 08 dự án nhà ở thương mại dành quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội dự kiến ký hợp đồng trong quý I, quý II năm 2023 với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 504.500m², tổng số căn hộ khoảng 5.690 căn.

- Một số vị trí khác theo các đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được triển khai phù hợp theo thời kỳ để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội theo thực tiễn.

* Mục tiêu, kế hoạch thực hiện trong giai đoạn 2021-2025 như sau:

- Tiếp tục giám sát, kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng của các dự án đang triển khai trên địa bàn thành phố Thái Bình đảm bảo hoàn thiện sản phẩm và cung cấp cho thị trường trong giai đoạn 2021-2025 với tổng diện tích sàn xây dựng là 40.506m²; diện tích sàn xây dựng phần nhà ở xã hội là 32.408m², với 429 căn hộ nhà ở xã hội.

- Trong năm 2023 khuyến khích chủ đầu tư các dự án: Nhà ở thương mại khu dân cư xã Vũ Phúc khu A, B; khu dân cư giáp khu tái định cư xã Đông Mỹ trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và chủ đầu tư dự án khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên các quỹ đất 20%; trong giai đoạn 2021-2025 thực hiện xây dựng khoảng 42.600m² sàn, 450 căn hộ nhà ở xã hội (khoảng 20% tổng quy mô của các dự án nhà ở xã hội).

- Năm 2023 đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư một số dự án nhà ở thương mại (xây dựng cả nhà ở xã hội) dự án: Khu dân cư phía đông đường Võ Nguyên Giáp, dự án phát triển nhà ở khu dân cư tại xã Đông Hòa, Dự án phát triển nhà ở thương mại khu đô thị Hoàng Diệu - Đông Hòa. Theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo tiến độ (khoảng 2-3 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất) theo chủ trương đầu tư được duyệt và Hợp đồng ký kết giữa Tỉnh và Nhà đầu tư. Trong giai đoạn 2021-2025 thực hiện xây dựng khoảng 52.000m² sàn, 600 căn hộ nhà ở xã hội (khoảng 20% tổng quy mô của các dự án nhà ở xã hội).

- Trong năm tiếp theo thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng để đảm bảo điều kiện giao đất cho chủ đầu tư triển khai thi công xây dựng NOXH trong giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030.

b) Các huyện Tiền Hải, Thái Thụy

Là hai huyện có địa giới hành chính các xã thuộc Khu kinh tế tỉnh; trong Khu kinh tế có 22 khu công nghiệp, Khu công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ với diện tích 7.829,3 ha;

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thái Bình đã xác định mục tiêu, nhiệm vụ và các giải pháp chủ yếu 5 năm 2020-2025, định hướng đến năm 2030 là *“Tập trung xây dựng, phát triển Khu kinh tế Thái Bình toàn diện về công nghiệp, thương mại, du lịch, dịch vụ, đô thị và kinh tế biển, trở thành trọng điểm, động lực phát triển kinh tế của tỉnh là nhiệm vụ chính trị trọng tâm hàng đầu trong cả nhiệm kỳ 2020-2025 và các nhiệm kỳ tiếp theo. Trước mắt, tập trung giải phóng mặt bằng và hoàn thành xây dựng hạ tầng một số khu công nghiệp có quy mô lớn trong Khu kinh tế ngay trong năm 2021 để kịp thời đón bắt làn sóng chuyển dịch đầu tư, sẵn sàng tiếp nhận các dự án đầu tư của các tập đoàn kinh tế lớn trong và ngoài nước”*.

Trong số các khu công nghiệp trong Khu kinh tế, Dự án Khu Công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ Liên Hà Thái có tổng diện tích 588,84ha do Công ty Cổ phần Green i-Park làm chủ đầu tư, đang triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại nhà đầu tư đã ký cho thuê 06 dự án (Công ty TNHH Compal Electronics (VietNam), Công ty TNHH Greenworks Việt Nam; Công ty TNHH Lotes Việt Nam; Công ty TNHH Ohsung Vina, Công ty TNHH Nam Tài Group, Công ty KOREASMT) với tổng

vốn đầu tư FDI 721 triệu USD. Sau khi dự án đi vào hoạt động sẽ thu hút thêm nhiều nhà đầu tư, hình thành khu công nghiệp lớn, thu hút hàng chục nghìn công nhân lao động. Vì vậy, sẽ có nhu cầu lớn nhà ở xã hội dành cho công nhân.

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội gồm:

- 05 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập và quỹ đất 20% phục vụ công nhân lao động với tổng quy mô đất nhà ở xã hội khoảng 46,13ha gồm đất xây dựng nhà ở xã hội tại Khu Công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ Liên Hà Thái với 04 phân khu tổng cộng khoảng 40,93ha (trên địa bàn huyện Thái Thụy) và Khu nhà ở xã hội giáp khu công nghiệp Tiền Hải khoảng 5,2ha (trên địa bàn huyện Tiền Hải), tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 1.637.200m² sàn, với 15.563 căn.

- 02 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân lao động, tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 145.000m² sàn, 1.600 căn nhà ở xã hội. Trong đó có 01 vị trí (Nhà ở xã hội tại thị trấn Diêm Điền thuộc quy hoạch khu dân cư Nguyễn Đức Cảnh) đã triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phù hợp, đảm bảo phát triển nhà ở xã hội.

- 02 vị trí là quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đang triển khai trên địa bàn huyện Thái Thụy gồm: Dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% Khu OĐT 14, 15 và Khu OĐT 16 thị trấn Diêm Điền, tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 120.600m² sàn, với 1.400 căn nhà ở xã hội.

- Tùy thuộc tốc độ phát triển các khu công nghiệp trong khu kinh tế sẽ có định hướng bổ sung phát triển các khu nhà ở xã hội với quy mô phù hợp đáp ứng nhu cầu tương ứng cho công nhân thuộc giai đoạn.

* Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021-2025 cụ thể như sau:

- Trong 06 tháng đầu năm 2023, triển khai thủ tục để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư tại 02 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập: Khu nhà ở xã hội tại khu công nghiệp Tiền Hải khoảng 5,2ha; phân khu 3 Khu Công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ Liên Hà Thái diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân lao động khoảng 7,69ha; giai đoạn 2021-2025 hoàn thành khoảng 86.400m² sàn, quy mô khoảng 840 căn (20% quy mô, theo phân kỳ đầu tư Dự án).

- Triển khai các dự án Nhà ở xã hội tại thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy triển khai dự án nhà ở xã hội hoàn thành xây dựng 42.500m² sàn, quy mô 450 căn.

c) Huyện Vũ Thư

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội gồm:

- 01 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập (Dự án nhà ở xã hội khu thiết chế công đoàn) phục vụ công nhân lao động với tổng quy mô khoảng 3,7ha, tổng cộng đáp ứng 65.544 m² sàn, quy mô khoảng 765 căn nhà ở xã hội.

- 05 vị trí nhà ở xã hội là quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đang triển khai trên địa bàn huyện Vũ Thư với tổng diện tích đất là 9,3ha, tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 296.760m², với 3.462 căn nhà ở xã hội.

* Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021-2025 cụ thể như sau:

- Trong 06 tháng đầu năm 2023, xây dựng phương án đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư tại 01 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập khu thiết chế công đoàn; giai đoạn 2021-2025 hoàn thành xây dựng 20.000 m² sàn, quy mô khoảng 250 căn nhà ở xã hội (30% quy mô, theo phân kỳ đầu tư Dự án).

- Đăng tải danh mục dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% của 05 dự án nhà ở thương mại, khu dân cư thu hút các nhà đầu tư quan tâm đầu tư nhà ở xã hội. Giai đoạn 2021-2025 dự kiến triển khai 02 dự án, hoàn thành xây dựng 12.850 m² sàn, quy mô khoảng 150 căn nhà ở xã hội (50% quy mô).

d) Các huyện còn lại

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội gồm:

- 10 vị trí phát triển nhà ở xã hội với quy mô diện tích đất ở khoảng 28,5ha, tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 840.000m² sàn, với 10.000 căn.

* Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021-2025 như sau:

Căn cứ nhu cầu về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn huyện, quy hoạch nhà ở xã hội tại các quỹ đất 20%, quỹ đất quy hoạch nhà ở xã hội độc lập đề xuất triển khai xây dựng nhà ở xã hội. Dự kiến triển khai 03/10 dự án, hoàn thành xây dựng khoảng 24.000 m² sàn, quy mô khoảng 300 căn nhà ở xã hội (30% quy mô xây dựng của 03 dự án).

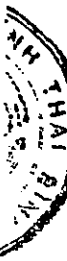
2.2. Tổng mục tiêu thực hiện

Theo đó trong giai đoạn 2021-2025, trên địa bàn tỉnh đặt ra mục tiêu hoàn thành xây dựng khoảng 11.100 căn nhà ở xã hội, tương ứng khoảng 713.605m² sàn nhà ở xã hội (khoảng 1.019.436m² sàn xây dựng); phần còn lại được đáp ứng đa số từ dự án nhà lưu trú, một phần thuê nhà trọ.

2.3. Chỉ tiêu thực hiện

- Theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, chỉ tiêu của tỉnh Thái Bình từ nay đến năm 2025 xây dựng 2.300 căn nhà ở xã hội;

- Từ cuối quý IV/2022 đến nay, tình hình phát triển nhà ở đang gặp nhiều khó khăn cùng với khó khăn chung của thị trường bất động sản, do các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp; các vướng mắc về tính pháp lý của pháp luật về Đất đai, Nhà ở... chưa được tháo gỡ triệt để; những khó khăn này đã ảnh hưởng lớn đến tình hình, tiến độ triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; mặt khác hệ thống pháp luật về Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Đất đai, Đấu thầu dự kiến khoảng đầu năm 2024 mới ban hành Luật và Nghị định hướng dẫn nên thời gian thực hiện của giai đoạn chỉ còn khoảng 02 năm. Do đó, trong giai đoạn 2021-2025, trên địa bàn tỉnh đặt ra chỉ tiêu hoàn thành xây dựng khoảng 3.469 căn nhà ở xã hội, tương ứng khoảng 320.910m² sàn nhà ở xã hội (đạt tỷ lệ 31% so với mục tiêu dự kiến, phần còn lại được đáp ứng đa số từ dự án nhà lưu trú, một phần thuê nhà trọ). So với chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao, trên địa bàn tỉnh đặt ra chỉ tiêu đến năm 2025 hoàn thành xây dựng nhà ở xã hội đạt tỷ lệ 150%.



3. Các khu vực và mục tiêu phát triển giai đoạn 2026-2030

3.1. Các khu vực phát triển nhà ở xã hội

(Các khu vực còn lại chưa triển khai trong giai đoạn 2021-2025)

Giai đoạn 2026-2030 tập trung phát triển nhà ở xã hội tại các khu vực gồm:

a) Thành phố Thái Bình

Thành phố Thái Bình dự kiến là đô thị loại I (năm 2025) trực thuộc tỉnh, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế của tỉnh Thái Bình. Quy mô dân số giai đoạn 2026-2030 dự kiến khoảng 566.400 người (theo định hướng quy hoạch tỉnh Thái Bình đến năm 2030, mở rộng địa giới hành chính).

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội gồm:

- Để đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân làm việc trong khu công nghiệp, tiếp tục hoàn thành xây dựng nhà ở xã hội thuộc các dự án trong giai đoạn 2021-2025 và triển khai mới các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư; giai đoạn 2026-2030 dự kiến triển khai khoảng 30 đến 40 vị trí nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% (hiện tại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc có quy hoạch chi tiết được duyệt) và một số khu đất có quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội khác; quy mô khoảng 3.347.368m² sàn, 39.200 căn nhà ở xã hội.

- Một số vị trí khác theo các đề án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được triển khai phù hợp theo thời kỳ để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội theo thực tiễn.

* Mục tiêu thực hiện trong giai đoạn 2026-2030 cụ thể như sau:

Hoàn thành xây dựng khoảng 6.000 căn nhà ở xã hội với 620.000m² sàn (đạt khoảng 15% quy mô).

b) Các huyện Tiên Hải, Thái Thụy

Tiếp tục tập trung, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu nhà ở cho công nhân trong khu kinh tế, trong đó hoàn thành xây dựng toàn bộ các dự án nhà ở xã hội đã triển khai trong giai đoạn 2021-2025 và các vị trí còn lại trên địa bàn.

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội gồm:

- 03 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập phục vụ công nhân lao động tại 03 phân khu khoảng 33,24ha của Khu Công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ Liên Hà Thái (trên địa bàn huyện Thái Thụy), đáp ứng quy mô khoảng 1.329.600m² sàn xây dựng, với 930.720m² sàn nhà ở xã hội, 12.927 căn nhà ở xã hội.

- 02 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân lao động, tổng cộng đáp ứng quy mô khoảng 137.140m² sàn xây dựng, với khoảng 95.998m² sàn nhà ở xã hội, 1.600 căn nhà ở xã hội; 02 vị trí là quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đang triển khai trên địa bàn huyện Thái Thụy gồm: Dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% Khu OĐT 14, 15 và Khu OĐT 16 thị trấn Diêm Điền, đáp ứng quy mô khoảng 120.000m² sàn xây dựng, với 84.000m² sàn nhà ở xã hội, 1.400 căn nhà ở xã hội (Giai đoạn 2021-2025 đã xây dựng 42.500m² sàn, quy mô 450 căn).

- Tiếp tục triển khai với các khu đất xây dựng nhà ở xã hội khác tương ứng khi thực hiện các khu công nghiệp trong Khu kinh tế.

* Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2026-2030 cụ thể như sau:

- Triển khai xây dựng 03 vị trí phát triển nhà ở xã hội độc lập: Phân khu 1,2,4 Khu Công nghiệp-Đô thị-Dịch vụ Liên Hà Thái (tổng diện tích đất quy hoạch là 112,54ha) diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội phục vụ công nhân lao động khoảng 33,24ha; hoàn thành xây dựng khoảng 930.720m² sàn xây dựng, với 651.500m² sàn căn hộ nhà ở xã hội, 9.050 căn nhà ở xã hội (đạt 70% quy mô dự án).

- Triển khai hoàn thành xây dựng các dự án Nhà ở xã hội tại thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy triển khai dự án nhà ở xã hội đáp ứng 181.800m² sàn, quy mô 1.800 căn dành cho công nhân lao động trong khu công nghiệp (đạt 60% quy mô dự án).

c) Các huyện còn lại

* Các vị trí phát triển nhà ở xã hội:

Căn cứ nhu cầu về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, Ủy Bn nhân dân các huyện quy hoạch quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại các quỹ đất 20%, quỹ đất quy hoạch nhà ở xã hội độc lập đề xuất triển khai xây dựng nhà ở xã hội. Dự kiến triển khai mới 07 dự án và phần còn lại của các dự án đã xây dựng trong giai đoạn 2021-2025, khi hoàn thành đáp ứng 800.000 m² sàn, quy mô khoảng 9.500 căn nhà ở xã hội.

* Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2026-2030 như sau:

- Triển khai hoàn thành xây dựng các dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn huyện đáp ứng 160.000m² sàn, quy mô 1.900 căn (đạt 20% quy mô), trong đó dành khoảng 1.500 căn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, 400 căn nhà ở xã hội cho công nhân lao động trong khu công nghiệp.

3.2. Tổng mục tiêu thực hiện

Theo đó trong giai đoạn 2026-2030, trên địa bàn tỉnh đặt ra mục tiêu hoàn thành xây dựng khoảng 22.750 căn nhà ở xã hội, tương ứng khoảng 1.510.500m² sàn căn hộ nhà ở xã hội (phần công nhân không có nhu cầu nhà ở xã hội còn lại được đáp ứng đa số từ dự án nhà lưu trú, một phần thuê nhà trọ).

3.3. Chỉ tiêu thực hiện

- Theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, chỉ tiêu của tỉnh Thái Bình giai đoạn 2026-2030 xây dựng 3.700 căn nhà ở xã hội;

- Trên cơ sở tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội, sự thay đổi về chính sách ưu đãi phát triển nhà ở xã hội so với trước đây, giai đoạn 2026-2030, trên địa bàn tỉnh đặt ra chỉ tiêu hoàn thành xây dựng khoảng 18.750 căn nhà ở xã hội, tương ứng khoảng 1.324.764m² sàn căn hộ nhà ở xã hội (khoảng 1.892.520m² sàn

xây dựng); đạt tỷ lệ 82% so với nhu cầu; phần còn lại được đáp ứng đa số từ dự án nhà lưu trú, một phần thuê nhà trọ.

So với chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao, trên địa bàn tỉnh đặt chỉ tiêu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng 18.750 căn nhà ở xã hội (gấp khoảng 5 lần chỉ tiêu được giao).

4. Tổng hợp cân đối cung, cầu

Trên cơ sở chỉ tiêu xây dựng nhà ở xã hội đặt ra, cân đối cung, cầu nhà ở xã hội được tổng hợp như sau:

BẢNG TỔNG HỢP CÂN ĐỐI CUNG, CẦU GIAI ĐOẠN 2021-2025

Nội dung	Nhu cầu giai đoạn 2021-2025			Nguồn cung giai đoạn 2021-2025			Nhu cầu chưa được đáp ứng giai đoạn 2021-2025		
	Tổng số đối tượng (người)	Tổng diện tích sàn XD NOXH (m ²)	Tổng số căn	Đáp ứng nhu cầu (người)	Diện tích XD NOXH dự kiến hoàn thành (m ²)	Tổng số căn	Tổng số đối tượng (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng số căn
Số lượng	34.400	1.020.285	11.100	9.118	320.910	3.469	25.282	699.375	7.631
Công nhân	24.400	627.428	6.100	4.360	106.400	1.090	20.040	521.028	5.010
Thu nhập thấp	10.000	392.857	5.000	4.758	214.510	2.379	5.242	178.347	2.621

BẢNG TỔNG HỢP CÂN ĐỐI CUNG, CẦU GIAI ĐOẠN 2026-2030

Nội dung	Nhu cầu giai đoạn 2026-2030			Nguồn cung giai đoạn 2026-2030			Nhu cầu chưa được đáp ứng giai đoạn 2026-2030		
	Tổng số đối tượng (người)	Tổng diện tích sàn XD NOXH (m ²)	Tổng số căn	Đáp ứng nhu cầu (người)	Diện tích XD NOXH dự kiến hoàn thành (m ²)	Tổng số căn	Tổng số đối tượng (người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng số căn
Số lượng	76.000	2.157.860	22.750	58.600	1.892.520	18.750	17.400	394.130	4.000
Công nhân	61.000	1.568.570	15.250	44.200	1.303.230	11.250	16.800	279.600	4.000
Thu nhập thấp	15.000	589.290	7.500	15.000	589.290	7.500	0	0	0

5. Kinh phí dự kiến thực hiện

(Kinh phí dự kiến thực hiện tính theo Suất vốn đầu tư xây dựng trung bình 9 triệu/m² sàn xây dựng, theo suất vốn xây dựng nhà ở xã hội tại Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng có tính đến trượt giá trong giai

đoạn lập Đề án, hạ tầng kỹ thuật liên quan khoảng 10%; hạ tầng kỹ thuật dự án nhà ở xã hội độc lập khoảng 8 tỷ/ha)

- Dự kiến tổng kinh phí để thực hiện hoàn thành mục tiêu phân đầu trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 2.787 tỷ đồng, trong đó:

+ Kinh phí xây dựng hoàn thiện nhà ở khoảng 2.652 tỷ đồng;

+ Kinh phí bố trí xây dựng hạ tầng nhà ở xã hội độc lập khoảng 135 tỷ đồng.

- Dự kiến tổng kinh phí để thực hiện hoàn thành mục tiêu phân đầu trong giai đoạn 2026-2030 khoảng 15.895 tỷ đồng, trong đó:

+ Kinh phí xây dựng hoàn thiện nhà ở khoảng 15.640 tỷ đồng;

+ Kinh phí bố trí xây dựng hạ tầng nhà ở xã hội độc lập khoảng 255 tỷ đồng.

6. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ. Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2025 theo loại hình nhà ở chung cư có thiết kế xây dựng phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư:

- Đối với nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đô thị, quy mô đầu tư khoảng 5 đến 20 tầng phù hợp theo quy hoạch, có thang máy, tầng hầm, bố trí đủ chỗ để xe.

- Đối với nhà ở xã hội cho công nhân, xây dựng nhà chung cư quy mô đầu tư khoảng 5 đến 9 tầng phù hợp theo quy hoạch, có thang máy, bố trí đủ chỗ để xe.

- Tại các vị trí quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, ưu tiên phát triển loại hình chung cư nhà ở xã hội cao tầng với diện tích xây dựng trung bình 55-60m²/căn hộ.

7. Đề xuất các thiết chế về văn hóa

Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư tại quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị sử dụng chung các công trình hạ tầng xã hội của toàn khu. Công trình hạ tầng cần xem xét đầu tư bổ sung là khu vui chơi với quy mô đáp ứng đủ nhu cầu của cư dân tại dự án nhà ở xã hội.

Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư tại các vị trí quỹ đất độc lập cần gắn với đầu tư các công trình bao gồm: Siêu thị, nhà trẻ, khu vui chơi...

Đối với dự án nhà ở xã hội trong Khu công nghiệp, cần đầu tư hệ thống thiết chế văn hóa đảm bảo phục vụ đời sống sinh hoạt của công nhân, người lao động.

8. Các giải pháp thực hiện

8.1. Giải pháp tác động vào nguồn cung

- Đối với các dự án chung cư nhà ở xã hội cần xem xét cho phép bố trí diện tích đất để xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc sàn nhà ở kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật, có phương án trích lợi nhuận thu được từ việc kinh

doanh thương mại này để giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị (trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) để phát triển nhà ở xã hội như:

+ Hỗ trợ đầu tư kết nối giữa hạ tầng của dự án với hạ tầng chung của khu vực;

+ Đối với các dự án có cơ cấu sản phẩm cho thuê chiếm từ 20% trở lên, xem xét hỗ trợ một phần chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bên trong dự án.

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các Khu công nghiệp, Khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phấn đấu từ năm 2026 - 2030 các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh đều có thiết chế công đoàn.

8.2. Giải pháp tác động vào nhu cầu

- Tiếp tục sử dụng nguồn vốn vay hỗ trợ của Chính phủ giúp người dân (nếu có), đặc biệt là công nhân lao động tại các Khu công nghiệp mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; trong điều kiện có thể, tỉnh xem xét sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua.

8.3. Giải pháp về đất đai

- Bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch phát triển Khu công nghiệp và quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề.

- Yêu cầu chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn thành phố Thái Bình phải dành 20% tổng quỹ đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ xây dựng nhà ở xã hội.

- Đơn giản hóa thủ tục miễn tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Thực hiện cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

8.4. Giải pháp về tài chính, tín dụng

- Tạo lập nguồn kinh phí hỗ trợ các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở theo cơ chế huy động các nguồn lực cùng tham gia. Nguồn kinh phí được huy động một phần từ ngân sách, một phần từ các quỹ từ thiện, một phần từ nguồn xã hội hóa do các doanh nghiệp, nhà hảo tâm hỗ trợ; phần còn lại huy động từ cộng đồng dân cư, hộ hàng và của chính đối tượng được hỗ trợ.

- Sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước cho các đối tượng thuê, thuê mua;

- Bố trí đủ nguồn lực để ưu tiên thực hiện những dự án phát triển hệ thống hạ tầng theo quy hoạch làm cơ sở thúc đẩy phát triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở xã hội nói riêng.

- Phối hợp với các cơ quan trung ương xây dựng cơ chế huy động các nguồn tài chính quốc tế để phát triển nhà ở xã hội; hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở gắn với chống chịu, thích ứng biến đổi khí hậu thông qua các chương trình, dự án thí điểm.

- Kiến nghị Trung ương bổ sung kịp thời ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để cho các đối tượng chính sách theo quy định vay mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi.

- Thực hiện cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

8.5. Giải pháp về quy hoạch

- Bổ sung nguồn vốn ngân sách kết hợp kêu gọi hỗ trợ từ nguồn xã hội hóa để điều chỉnh, bổ sung và xây dựng mới hoàn thiện hệ thống quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết 1/500 tại khu vực đô thị để xác định cụ thể các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là tại thành phố Thái Bình, địa bàn hai huyện Tiền Hải, Thái Thụy thuộc Khu kinh tế.

- Tại khu vực các đô thị loại IV và loại V có nhu cầu về nhà ở xã hội, tùy từng dự án nhà ở thương mại quy hoạch dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội nhất là các khu vực gần khu công nghiệp.

- Rà soát quy hoạch các Khu công nghiệp, trường hợp chưa bố trí quỹ đất phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động trong Khu công nghiệp thì xem xét điều chỉnh quy hoạch để bổ sung quỹ đất trong Khu công nghiệp hoặc quy hoạch bổ sung quỹ đất gần khu công nghiệp để phát triển nhà ở cho công nhân, người lao động.

- Quy hoạch chi tiết các dự án nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cần lưu ý về việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại các vị trí phù hợp, thuận lợi trong dự án.

PHẦN 6: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm chung

Nội dung trách nhiệm của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp, đơn vị liên quan cụ thể tại Đề án, trong đó tập trung thực hiện phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội trên cơ sở nội dung sau:

- Các cấp chính quyền phải có quyết tâm và xác định việc phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân là một nhiệm vụ chính trị, trong đó chính quyền địa phương là cấp quyết định sự thành công của chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân.

- Nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân là của nhà nước, xã hội và người dân, vì vậy yêu cầu các cấp, các ngành phải có trách nhiệm tạo môi trường thuận lợi về đất đai, thủ tục hành chính... để huy động các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp có sử dụng nhiều lao động và người dân tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân tại các khu, cụm công nghiệp để người dân, công nhân lao động... được thuê, mua cải thiện chỗ ở.

- Tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho công nhân, có cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án xây dựng nhà ở xã hội ở đô thị và khu công nghiệp.

- Phối hợp chặt chẽ giữa các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp, đơn vị liên quan trong thực hiện quy định pháp luật về phát triển nhà ở xã hội theo chức năng, nhiệm vụ chuyên môn quản lý.

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành

1.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030.

- Trên cơ sở Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030, xây dựng và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hằng năm, trong đó nêu rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội.

- Phối hợp với các địa phương trong công tác lập các đồ án quy hoạch chi tiết và phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại các vị trí phát triển nhà ở xã hội làm căn cứ tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, xem xét việc thực hiện thí điểm dự án phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà ở để bố trí cho thuê, cho thuê mua phù hợp theo nhu cầu của người dân và điều kiện đáp ứng của Ngân sách tỉnh.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng cơ chế sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước để hỗ trợ các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, bổ sung vào kế hoạch đầu tư công trung hạn.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các Sở ngành có liên quan thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công trên phạm vi địa bàn;

- Định kỳ hằng năm tổ chức rà soát các vị trí quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được chủ đầu tư bàn giao lại cho nhà nước. Tổng hợp các vị trí quỹ đất 20% không còn phù hợp, lập đề xuất chuyển mục đích đầu tư và xác định quỹ đất phát triển nhà ở xã hội thay thế và tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định kế hoạch sử dụng đất hàng năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với 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;

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan hướng dẫn việc giao diện tích đất bố trí thay thế quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổng hợp, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở nói riêng vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh hằng 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, ưu đãi đặc thù của tỉnh để thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính 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 (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

1.4. Sở Tài chính

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan hướng dẫn chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

thương mại, khu đô thị về việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% (nếu có) theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước để bổ sung vào ngân sách tỉnh dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn trong trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

- 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 (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

- Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thâm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công trên phạm vi địa bàn.

1.5. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc xác định đối tượng người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các cơ quan, địa phương có liên quan rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trong quá trình triển khai thực hiện.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc xác định đối tượng người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

1.6. 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.

1.7. Ban Quản lý các Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh Thái Bình

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.

1.8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Thái Bình

- 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.

1.9. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể thuộc tỉnh

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.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Rà soát và lập mới hoạch chi tiết xây dựng các vị trí xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn.

- Chủ trì cùng với Sở Xây dựng tổng hợp, cập nhật nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội 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.

- 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).

3. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan

- Tuân thủ các quy định của pháp luật trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

- Cung cấp đầy đủ các thông tin về nhà ở, thông tin các giao dịch về nhà ở xã hội theo quy định. *vet*

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



[Handwritten signature]
Nguyễn Quang Hưng