

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 (lần 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Nghị quyết số 118/NQ-HĐND ngày 14 tháng 10 năm 2021 của HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 3722/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02 tháng 10 năm 2024 và Tờ trình số 3261/TTr-SXD ngày 30 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 (lần 2), cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh các chỉ tiêu cụ thể:

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 28,8 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 30,9 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt 26,7 m² sàn/người.

- Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 7.240.988 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 98,5 %, trong đó: đô thị đạt 99,4%, tại nông thôn 97,9%.

b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 33,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 34,1 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt 32,0 m² sàn/người.

- Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 8.241.361 m² sàn.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 99%, trong đó: đô thị đạt 100%, tại nông thôn 98%.

2. Điều chỉnh dự báo nhu cầu:

a) Nhu cầu về nhà ở

- Dự báo đến năm 2025: Nhà ở xã hội phát triển thêm khoảng 1.016.205m² sàn; nhà ở công vụ phát triển thêm khoảng 2.925m² sàn; nhà ở tái định cư phát

triển thêm khoảng 261.800m² sàn; nhà ở thương mại phát triển thêm khoảng 3.940.646m² sàn; còn lại khoảng 2.019.414m² sàn phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Nhà ở xã hội phát triển thêm khoảng 951.562m² sàn; nhà ở công vụ phát triển thêm khoảng 1.015m² sàn; nhà ở tái định cư phát triển thêm khoảng 233.150m² sàn; nhà ở thương mại phát triển thêm khoảng 4.758.453m² sàn; còn lại khoảng 2.297.181m² sàn phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

b) Nhu cầu về quỹ đất

- Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 3.559,06 ha, trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 302,37ha; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 1,63ha; quỹ đất phát triển nhà ở tái định cư khoảng 127,23ha; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.019,72ha; còn lại khoảng 1.108,11ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 4.281,80ha; trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 395,98ha; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,56ha; quỹ đất phát triển nhà ở tái định cư khoảng 116,24ha; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.512,96ha; còn lại khoảng 1.256,06ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

c) Nhu cầu về vốn

- Dự báo đến năm 2025: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 67.025,59 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng 12.861,52 tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 36,45 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 2.091,26 tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng 36.409,99 tỷ đồng; còn lại khoảng 15.626,37 tỷ đồng phát triển Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 75.841,79 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng 12.224,28 tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 12,65 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 1.862,40 tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng 43.966,20 tỷ đồng; còn lại khoảng 17.776,26 tỷ đồng phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

3. Bổ sung một số giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

Phấn đấu lấp đầy Quy hoạch phân khu đối với khu vực phát triển đô thị và điều chỉnh các quy hoạch khác phù hợp với Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

(Chi tiết điều chỉnh nhu cầu, chỉ tiêu phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030; bổ sung các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án và danh mục dự án phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 theo Báo cáo thuyết minh điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở kèm theo)

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và các nội dung tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa

Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 và Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 không trái với nội dung Quyết định này vẫn giữ nguyên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý đối với các nội dung, số liệu, bản đồ trong hồ sơ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 này; Bảo đảm phù hợp, đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch có liên quan.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Lao động Thương binh và Xã hội, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nội vụ; Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã và các huyện; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT và các PCT Tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, XT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Phương



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

BÁO CÁO TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)



THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2024

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

**ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA
THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)**

Cơ quan phê duyệt

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Đơn vị thực hiện

SỞ XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

MỤC LỤC

MỤC LỤC	
MỤC LỤC BẢNG BIỂU	
PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
1. Lý do, sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030	1
2. Các căn cứ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.....	1
3. Phạm vi, mục tiêu nghiên cứu điều chỉnh	3
PHẦN II: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH	4
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	4
1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên.....	4
1.1. Vị trí địa lý.....	4
1.2. Điều kiện tự nhiên	4
1.2.1. Địa hình	4
1.2.2. Địa chất.....	5
1.2.3. Khí hậu	5
2. Tình hình phát triển kinh tế-xã hội.....	6
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ CÁC KẾT QUẢ, TỒN TẠI VÀ HẠN CHẾ CỦA NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	7
2.1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 2021-2023:.....	7
2.1.1. Nguyên nhân không đạt:.....	7
a) Nhà ở thương mại:.....	8
b) Nhà ở xã hội:	8
c) Nhà ở tái định cư:	9
2.1.2. Tồn tại, hạn chế của nội dung cần điều chỉnh	9
CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	9
3.1. Điều chỉnh các chỉ tiêu phát triển nhà ở.....	9
3.1.1. Điều chỉnh dự báo diện tích sàn (điều chỉnh mục 3.1 Chương II, Báo cáo tổng hợp CTNO đã được phê duyệt theo Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030).....	9
3.2. Điều chỉnh Dự báo nhu cầu nhà ở theo các trường hợp phát triển nhà ở.....	12
3.2.1. Nhà ở thương mại.....	16

3.2.2. Nhà ở xã hội:	16
a) Điều chỉnh tăng đối với nhà ở cán bộ lực lượng vũ trang :	17
b) Điều chỉnh tăng diện tích tăng thêm nhà ở cho công nhân, người lao động trong các khu Công nghiệp:	17
c) Điều chỉnh nhóm nhà ở đối tượng thu nhập thấp khu vực thành thị:.....	17
3.2.3. Nhà ở tái định cư:	18
3.2.4. Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	18
a) Nhà ở người có công với cách mạng	18
b) Điều chỉnh nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	19
c) Nhà do người dân tự xây dựng:	19
3.3. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030	20
3.3.1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025	20
3.3.2. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030	20
3.3.3. Mục tiêu cụ thể:	20
3.4. Điều chỉnh dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030	23
3.5 Các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện.....	26
3.6. Điều chỉnh nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở	28
3.6.1 Nguồn vốn để phát triển nhà ở	28
3.7. Mối liên hệ, ảnh hưởng của nội dung điều chỉnh với nội dung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã được phê duyệt:.....	32
4. Kết quả đánh giá nhu cầu bổ sung diện tích sàn, quỹ đất so với các đề xuất bổ sung phát triển nhà ở theo dự án.....	33
CHƯƠNG IV: ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH.....	35
4.1. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.....	35
4.2. Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án	35
4.3. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.....	36
4.4. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản	36
4.5. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư	36
CHƯƠNG V: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THỰC HIỆN NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	37
5.1. Tiến độ thực hiện Chương trình điều chỉnh	37

5.2. Trách nhiệm của các sở, ban ngành thực hiện nội dung điều chỉnh: tiếp tục triển khai thực hiện trách nhiệm các sở, ban ngành đã được phê duyệt tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030; cụ thể: 37

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... 41

MỤC LỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 2021-2023	7
Bảng 2. Dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030.....	10
Bảng 3. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030	11
Bảng 4.a. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 bổ sung so với Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022.....	12
Bảng 4. Diện tích sàn tăng thêm cho từng hạng mục, loại hình nhà ở	14
Bảng 5. Diện tích sàn tăng thêm cho hạng mục nhà ở thương mại	16
Bảng 6. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở cán bộ lực lượng vũ trang	17
Bảng 7. Diện tích sàn tăng thêm cho đối tượng thu nhập thấp khu vực thành thị.	17
Bảng 8. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở tái định cư.....	18
Bảng 9. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở người có công với cách mạng	18
Bảng 10. Diện tích sàn tăng thêm cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn.....	19
Bảng 11. Diện tích sàn tăng thêm do người dân tự xây.....	19
Bảng 12. Dự báo nhu cầu về quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	24
Bảng 13. Dự báo nhu cầu bổ sung về quỹ đất bổ sung để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	25
Bảng 14. Nhu cầu bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở thương mại (so với Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022)	27
Bảng 15. Nhu cầu bổ sung quỹ đất nhà ở xã ((so với Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022).....	27
Bảng 16. Dự báo tổng nhu cầu vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030	29
Bảng 17. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025	30
Bảng 18. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030	31

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
BĐS	Bất động sản
DA	Dự án
DTBQ	Diện tích bình quân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
TĐC	Tái định cư
TP	Thành phố
TX	Thị xã
KCN	Khu công nghiệp
KKT	Khu kinh tế
KĐT	Khu thành thị
QHCT	Quy hoạch chi tiết
QH	Quy hoạch
UBND	Ủy ban nhân dân
KH&CN	Khoa học & Công nghệ
KTX	Ký túc xá
CTNO	Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Lý do, sự cần thiết phải Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

- Theo quy định tại Khoản 1, Điều 28, Luật Nhà ở 2023 quy định điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1, điều 27 của Luật này,

- Bên cạnh đó, thực hiện Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 24/4/2021 của UBND tỉnh về tổ chức lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025; đồng thời với mục tiêu phủ kín các quy hoạch trên địa bàn tỉnh, đến nay tỉnh đã phê duyệt khoảng 4 quy hoạch chung, 54 đồ án quy hoạch phân khu, 163 quy hoạch chi tiết và một số địa phương có nhu cầu bổ sung một số dự án nằm ngoài danh mục dự án tại Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt theo quy hoạch điều chỉnh, bổ sung này; do vậy cần phải điều chỉnh chương trình để cập nhật, bổ sung các khu vực, vị trí dự án là cần thiết.

- Ngày 30 tháng 12 năm 2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1745/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và ngày 26 tháng 01 năm 2024 ban hành Quyết định số 108/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; theo đó, các Quyết định trên đã làm thay đổi một số nội dung liên quan định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, cũng như điều chỉnh một số chỉ tiêu đối với nhu cầu về nhà ở, nhu cầu về quỹ đất trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh đã được phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh.

- Ngoài ra, tại Thông báo số 123/TB-VPCP ngày 27/3/2024 Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; trong đó, Thủ tướng có chỉ đạo: *“Khẩn trương lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, lực lượng vũ trang nhân dân.”*

Với các lý do, căn cứ pháp lý nêu trên, việc tổ chức điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 là hết sức cần thiết và cấp bách, để đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, thành thị và xây dựng cũng như các quy hoạch, chỉ tiêu của tỉnh trong giai đoạn tới.

2. Các căn cứ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở

2.1. Văn bản của Trung ương

Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13

ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, xây dựng lại nhà chung cư;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

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

Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ 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”;

Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030

Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

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

Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

2.2. Văn bản địa phương

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thừa Thiên Huế lần thứ XVI; Nghị quyết số 10-NQ/TU ngày 22/10/2019 của Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế tại Hội nghị lần thứ 17 (Khóa XV) thông qua Đề án Xây dựng, phát triển thành thị Huế đến năm 2030;

Nghị quyết số 10-NQ/TU, ngày 22/10/2019 của Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế (khóa XV);

Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Đề cương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

3. Phạm vi, mục tiêu nghiên cứu điều chỉnh

3.1. Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh

Theo quy định tại Điểm a, b, c, Khoản 2, Điều 28, Luật số: 27/2023/QH15, Luật nhà ở, việc điều chỉnh toàn bộ chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt; bao gồm các nội dung: sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình; nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh; giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh. Rà soát, cập nhật nội dung chương trình phát triển nhà ở theo Khoản 1, Điều 09, Nghị định số: 95/2024/ND-CP, quy định một số điều của Luật nhà ở

3.2. Mục tiêu điều chỉnh

- Thực hiện chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Phù hợp với các mục tiêu, chỉ tiêu đã được xác định tại Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

- 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 đầu tư phát triển nhà ở.

- Từng bước nâng cao tỷ lệ thành thị hoá toàn tỉnh; phát triển thành thị và nông thôn bền vững theo hướng văn minh, hiện đại và giữ gìn bản sắc địa phương.

- Huy động vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở; khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai; thúc đẩy hình thành, phát triển

và chủ động bình ổn thị trường nhà ở góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh;

- Góp phần thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.
- Xây dựng, quản lý và vận hành cơ sở dữ liệu về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

PHẦN II: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Thừa Thiên Huế là tỉnh ở vùng duyên hải miền Trung Việt Nam, có diện tích tự nhiên là 4.947,11 km², chiếm khoảng 1,48% diện tích cả nước và 5,12% diện tích vùng, với tứ cận tiếp giáp có chung ranh giới đất liền với tỉnh Quảng Trị, Quảng Nam, thành phố Đà Nẵng, nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào và giáp biển Đông. Trong định hướng mới đây của Quy hoạch tổng thể Quốc gia, vùng ven biển của Thừa Thiên Huế nằm trong vùng động lực miền Trung (Bao gồm khu vực ven biển các địa bàn cấp huyện từ đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông đến biển). Biên giới quốc gia đoạn Tỉnh Thừa Thiên Huế và nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào dài khoảng 87,97km, tiếp giáp với biển Đông theo đường bờ biển dài khoảng 120km.

Hệ thống mạng lưới giao thông đường bộ kết nối các tỉnh trong vùng gồm: Quốc lộ 1A - con đường chiến lược xuyên qua các tỉnh từ Bắc xuống Nam, Quốc lộ 14 (hay còn gọi là đường Hồ Chí Minh) - trục hành lang Đông - Tây xuyên suốt kết nối Thái Lan - Lào - Việt Nam.

Thừa Thiên Huế tọa lạc ở vị trí trung độ của cả nước, cách Thủ đô Hà Nội 658 km về phía Bắc, cách Thành phố Đà Nẵng 94 km và cách Thành phố Hồ Chí Minh 1.075 km về phía Nam theo đường Quốc lộ 1A. Tỉnh lỵ đặt tại Thành phố Huế.

Về mặt địa lý Thừa Thiên Huế hội tụ đầy đủ các lợi thế về giao thông vùng và liên vùng. Trong quá khứ, đây là kinh đô nước Việt Nam nên có các tiền đề quan trọng cho phát triển và cho các liên kết mềm về văn hóa, kinh tế, chính trị.

1.2. Điều kiện tự nhiên

1.2.1. Địa hình

Điểm nổi bật của Thừa Thiên Huế là địa hình có cấu tạo dạng bậc khá rõ rệt, giảm dần độ cao từ Tây sang Đông, sườn phía Tây thoải, thấp dần về phía sông Mê Kông, còn sườn phía Đông khá dốc, bị chia cắt mạnh thành các dãy núi trung bình, núi thấp, gò đồi và tiếp nối là đồng bằng duyên hải, đầm phá, cồn cát chắn bờ và biển Đông. Địa hình Thừa Thiên Huế được chia thành 4 vùng: Vùng núi, vùng gò đồi, vùng đồng bằng và vùng đầm phá cồn cát ven biển. Từ vùng núi cao 500-1000m ở phía Tây địa hình chuyển đột ngột tới vùng đồng bằng có độ cao từ 20m trở xuống với khoảng cách khoảng 50km đã tạo cho địa hình Thừa Thiên Huế có độ dốc khá lớn. Diện tích có độ dốc trên 25° chiếm tới 54% diện tích toàn tỉnh. Các con sông bắt nguồn từ dãy Trường Sơn đều ngắn, dốc và nhiều ghềnh thác. Chính đặc điểm này đã hình thành một chế độ thủy văn phức tạp: Lũ lụt trong mùa mưa và thiếu nước trong mùa ít mưa. Do núi gần sát biển nên trong

lưu vực không có vùng đệm làm cho nước tập trung nhanh, lũ thường xảy ra đột ngột ở hạ lưu.

1.2.2. Địa chất

Địa chất Thừa Thiên Huế có cấu tạo khá phức tạp chia làm 4 vùng đặc trưng:

- *Vùng núi cao*: Phân bố ở các huyện Nam Đông, A Lưới, một phần huyện Phú Lộc, chủ yếu là núi đá vôi và đá biến chất, tàn tích, sườn tích, thành phần là dăm sạn lẫn đá tảng, đá gốc, sạn kết, cát kết lẫn sét pha bị phong hoá mạnh. Các khu vực ven sông, ven suối có lớp nền là lũ tích, sườn tích, đất đá có dạng bờ rời liên kết không chặt nên khi có mưa lớn kéo dài trong nhiều ngày dễ bị sạt lở, rửa trôi. Các khu vực sườn dốc thường xảy ra lở núi như trong mùa lũ 1999 khu vực thị trấn Phú Lộc, đèo Phước Tượng đã bị lở làm sập nhà, chết người. Vùng này không thuận lợi cho xây và phát triển thành thị với quy mô lớn, quỹ đất ở độ dốc <10% rất hiếm, việc cung cấp nước sinh hoạt cho các thành thị, các điểm dân cư tập trung rất khó khăn, thậm chí có khu vực thiếu nước như một số trung tâm cụm xã thuộc huyện A Lưới. Đây là vùng có khí hậu ẩm ướt, thích hợp với nhiều loại cây trồng có nguồn gốc á nhiệt đới, chăn nuôi đại gia súc, phù hợp cho việc phát triển kinh tế đôi rừng, trồng các loại cây ưa lạnh, cần ít nước như cây ngô, cây đậu tương, một số cây dược liệu. Chăn nuôi bò thịt, dê để cung cấp thực phẩm cho vùng đồng bằng. Tuy nhiên vùng này lại không thuận lợi cho phát triển thành thị quy mô mặt bằng lớn và các điểm dân cư nông thôn, độ dốc địa hình lớn gây khó khăn cho xây dựng. - *Vùng gò đồi, núi trọc*: Phân bố ở các huyện Phong Điền, Hương Trà, Hương Thủy một phần khu vực thành phố Huế. Có lớp nền là sườn tích, thành phần sét pha dăm sạn đôi chỗ lẫn đá tảng. Lớp dưới là sạn kết, cát kết đá gốc phong hoá mạnh, chỉ thích hợp với các cây ăn quả, đậu tương, chăn nuôi đại gia súc và ong. Vùng này có một số khu vực thung lũng hẹp, các núi đất có khả năng để xây dựng thành thị, các điểm dân cư nông thôn, tuy nhiên đất ở đây có dạng bờ rời, khi xây dựng phải san ủi và kè mái dốc ta luy chống trượt lở.

- *Vùng đồng bằng*: Khu vực đồng bằng ven biển là trầm tích sông và biển, có cấu tạo nền là lớp đất màu, thành phần cát pha, sét pha lẫn cuội sỏi. Lớp dưới là cát pha sỏi sạn lẫn xác động thực vật ven biển. Khu vực này thuận lợi cho xây dựng và phát triển các thành thị và các điểm dân cư nông thôn, tuy nhiên thường bị ngập lũ hàng năm trong mùa mưa.

- *Vùng đầm phá, sông hồ, biển*: Nền đất rất trũng gồm lớp bùn, lớp dưới là cát pha lẫn sỏi sạn, xác động thực vật. Khu vực này thuận lợi cho việc phát triển nuôi trồng đánh bắt thủy hải sản, phát triển cảng như khu vực Chân Mây, phát triển du lịch, bãi tắm như cửa biển Thuận An, Lăng Cô.

1.2.3. Khí hậu

Thừa Thiên Huế là vùng có khí hậu chuyển tiếp giữa khí hậu Miền Bắc (Bắc đèo Hải Vân) và khí hậu Miền Nam, từ đồng bằng ven biển lên vùng núi cao. Chế độ khí hậu, thủy văn ở đây có đặc tính biến động lớn và hay xảy ra thiên tai bão lũ. Đặc điểm nổi bật của khí hậu Thừa Thiên Huế là lượng mưa lớn nhất cả nước, vùng đồng bằng hẹp thường chịu nhiều lũ lụt mà việc hạn chế ngập rất khó khăn

Thừa Thiên Huế có chế độ khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm đặc trưng với nền nhiệt độ cao, bức xạ dồi dào. Thừa Thiên Huế là một trong số ít tỉnh có lượng

mưa nhiều nhất nước. Lượng mưa trung bình hàng năm của toàn tỉnh đều trên 2.700 mm, có nơi trên 4.000 mm như Bạch Mã, Thừa Lưu. Hai là, lượng mưa lớn đó lại chỉ tập trung trong một thời gian ngắn, từ 3 đến 4 tháng, trong năm. Lượng mưa tập trung trong thời kỳ này của năm chiếm khoảng 70% tổng lượng mưa trong năm. Nếu chỉ tính 2 tháng cao điểm là tháng 10 và tháng 11 thì lượng mưa có thể lên tới 53% tổng lượng mưa trong năm

2. Tình hình phát triển kinh tế-xã hội

2.1. Tình hình và cơ cấu kinh tế chung

Tốc độ tăng trưởng¹ GRDP cả năm 2023 ước đạt 7,03%; trong đó khu vực công nghiệp-xây dựng tăng 5,12 %; khu vực dịch vụ tăng 8,64%; khu vực nông nghiệp tăng 5,88%; khu vực thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 6,94%, xếp thứ 28/63 tỉnh/thành cả nước và 09/14 tỉnh/thành trong vùng Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung; cao hơn bình quân cả nước (ước đạt 4,7-5,8%).

* Định hướng phát triển kinh tế tác động đến phát triển nhà ở:

Căn cứ Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó mục tiêu tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2021 – 2025 và tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2026-2030; Chương trình số 69-CTr/TU ngày 03/02/2020 của Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế về Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; và Nghị quyết số 10-NQ/TU ngày 22/10/2019 của Tỉnh ủy (khóa XV) về mở rộng địa giới hành chính thành thị.

Các định hướng tăng trưởng kinh tế cao và phát triển nhà ở bị tác động mạnh mẽ do một số yếu tố chính yếu:

- GRDP tăng cao, thu nhập bình quân của người dân được cải thiện, khả năng chi trả cho nhà ở tăng lên, tạo điều kiện kích cầu cho thị trường bất động sản.
- Kinh tế phát triển, là động lực thu hút nguồn nhân lực dồi dào di chuyển về tỉnh, dẫn đến nhu cầu của thị trường nhà ở tăng cao, đặc biệt là phân khúc nhà trọ cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp, khu thành thị được đầu tư và hình thành mới là điều kiện tốt để phát triển các dự án nhà ở trong tương lai.

2.2 Dịch chuyển cơ cấu kinh tế ngành công nghiệp và xây dựng

Năm 2023, Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) ước đạt 73.230 tỷ đồng (giá hiện hành), GRDP bình quân đầu người ước đạt 62,6 triệu đồng (2.665 USD/người; cơ cấu kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, xây dựng, và các ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản.

Cơ cấu nền kinh tế của tỉnh chuyển dịch theo đúng định hướng; trong đó nông nghiệp chiếm 10,9%, công nghiệp và xây dựng chiếm 32,6%; dịch vụ chiếm 48% (thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm là 8,5%).

¹ Nguồn: Theo Báo cáo số 491/BC-UBND ngày 01/12/2022 của UBND tỉnh - Công thông tin điện tử Thừa Thiên Huế

CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ CÁC KẾT QUẢ, TỒN TẠI VÀ HẠN CHẾ CỦA NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

2.1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 2021-2023:

Trên cơ sở kết quả rà soát, đánh giá thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2023 của các đơn vị, địa phương liên quan và qua thực tế triển khai các dự án phát triển nhà ở; kết quả thực hiện giai đoạn 2021-2023, cụ thể như sau:

Bảng 1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 2021-2023

Stt	Loại nhà ở	Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 (m ² sàn)	Kết quả thực hiện giai đoạn 2021-2023 (m ² sàn)	Tỷ lệ đạt (%)
I	Nhà ở thương mại	2.625.866	839.627	31,9%
II	Nhà ở công vụ	2.925	0	0%
III	Nhà ở xã hội	381.877	0	0%
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	135.520	0	0%
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	19.512	0	0%
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	30.000	0	0%
4	Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	103.185	0	0%
5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	93.660	0	0%
IV	Nhà ở tái định cư	120.540	104.664	86,6%
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	1.912.436	1.880.471	98,3%
1	Nhà ở người có công với cách mạng	114.750	107.488	
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	155.475	127.606	
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	135.540	15.000	
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	1.506.671	1.630.377	
Tổng		5.043.643	2.824.762	

Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện giai đoạn 2021-2023 thì các chỉ tiêu phát triển nhà ở chưa đạt so với chỉ tiêu phát triển nhà ở thuộc chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025 đã được phê duyệt; do đó việc điều chỉnh các chỉ tiêu phát triển nhà ở tỉnh đến năm 2030 để đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030 và đảm bảo mục tiêu, kế hoạch đề ra là phù hợp.

2.1.1. Nguyên nhân không đạt:

a) Nhà ở thương mại:

Trong năm 2023 không có dự án kêu gọi mới phát sinh; Diện tích sàn nhà ở hoàn thành chủ yếu là diện tích sàn hoàn thành của các dự án nhà ở thương mại, khu thành thị đã kêu gọi đầu tư và đang triển khai thực hiện như: Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 tại Khu B-Thành thị mới An Vân Dương; Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy; Khu quy hoạch LK7, BT1, OTM1 và OTM2 thuộc Khu A - Thành thị mới An Vân Dương; Chinh trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc Khu A - Thành thị mới An Vân Dương; Dự án Khu dân cư Trần Thái Tông; với diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong năm 2023 là 284.027 m² sàn, đạt tỷ lệ 43,7% so với Kế hoạch đã phê duyệt.

Một số dự án đã kêu gọi đầu tư giai đoạn 2021-2025 và đang triển khai thực hiện; tuy nhiên do các thủ tục liên quan đến giao đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục xây dựng cơ bản kéo dài nên đến nay một số dự án vẫn chưa khởi công xây dựng, như: Dự án Khu dân cư Tú Hạ-Hương Văn, thị xã Hương Trà; Tổ hợp nhà ở, thương mại - dịch vụ và vui chơi giải trí An Đông; Dự án Khu dân cư thành thị tại xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà; Dự án Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và du lịch Phạm Văn Đồng; Khu thành thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc Khu E - Thành thị mới An Vân Dương...

Một số dự án đang tổ chức kêu gọi đầu tư, tuy nhiên do thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư kéo dài, ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện của kế hoạch như dự án: Khu thành thị phía Nam sông Như Ý thuộc Khu E - Thành thị mới An Vân Dương; Khu thành thị hai bên đường Chợ Mai - Tân Mỹ thuộc Khu C - Thành thị mới An Vân Dương; Tổ hợp thương mại kết hợp nhà ở gồm các khu đất có ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tố Hữu...

b) Nhà ở xã hội:

- Đến nay trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế có 05 dự án đã kêu gọi đầu tư giai đoạn 2021-2025, với diện tích đất 17,44ha, tổng số căn hộ: 6.238 căn, tổng diện tích sàn nhà ở: 658.680 m². Hiện nay các dự án này đang triển khai các thủ tục liên quan đến quy hoạch, giao đất và xây dựng cơ bản; vì vậy chưa có sản phẩm hoàn thành nên chưa có cơ sở đánh giá các chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và năm 2023.

- UBND tỉnh cũng đã có chủ trương kêu gọi đầu tư 16 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, với diện tích đất 174,03ha, tổng số căn hộ: 20.599 căn, tổng diện tích sàn nhà ở: 1.309.087 m² theo Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế hội. Do hiện nay các quy định pháp luật liên quan đến nhà ở xã hội thay đổi liên tục, vì vậy hầu hết các dự án đang thực hiện kêu gọi đầu tư phải điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ trước khi tiếp tục tổ chức kêu gọi đầu tư theo quy định; do vậy ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

c) Nhà ở tái định cư:

- Theo số liệu báo cáo của các địa phương, trong năm 2023 có 05 dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật các khu tái định cư và người dân tự xây dựng nhà ở; với tổng diện tích sàn khoảng 103.480 m² sàn, trong đó xây dựng nhà ở khoảng 31.044 m² sàn (30%), đạt tỷ lệ là 89,5%.

d) Nhà ở công vụ:

- Theo số liệu báo cáo của các địa phương, trong năm 2023 không có dự án nào triển khai; dự án nhà ở công vụ chủ yếu là nhà ở công vụ bố trí cho giáo viên.

2.1.2. Tồn tại, hạn chế của nội dung cần điều chỉnh

Do chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được xây dựng và phê duyệt trước thời điểm Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 vì vậy một số mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở, một số giải pháp cần được bổ sung, điều chỉnh để đảm bảo sự phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, UBND tỉnh ban hành kế hoạch số 228/KH-UNND triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Để phù hợp với tình hình chung và các Quyết định, Kế hoạch mới ban hành, việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 là cần thiết

CHƯƠNG III: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

3.1. Điều chỉnh các chỉ tiêu phát triển nhà ở

3.1.1. Điều chỉnh dự báo diện tích sàn (điều chỉnh mục 3.1 Chương II, Báo cáo tổng hợp CTNO đã được phê duyệt theo Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030)

Căn cứ số liệu của thuyết minh kèm theo quyết định số 2814/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 04 tháng 9 năm 2021 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ số liệu năm 2020 của thuyết minh kèm theo quyết định số 3107/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 23 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/12/2023 Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Bảng 2. Dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030

Đơn vị tính: m² sàn/người

	Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022			Nhu cầu diện tích sàn trên đầu người điều chỉnh tuyến tính hàng năm.		
	Bình quân	Thành thị	Nông thôn	Bình quân	Thành thị	Nông thôn
Năm	m2/người			m2/người		
2020	24,6	28,3	20,9	24,6	28,3	20,9
2025	27	29	25	28,80	30,9	26,7
2030	30	31	29,1	33,0	34,1	32,01

Nguồn: Số liệu tính toán dựa trên phương pháp chuyên gia

Với dự báo này, dự kiến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Thừa Thiên Huế đạt 28,8m²/người; đến năm 2030, theo Quyết định số 1745/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/12/2023 diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Thừa Thiên Huế đạt 33,0m²/người.

Trên cơ sở dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 và số liệu diện tích sàn bình quân tăng thêm đã được phê duyệt theo Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022, công thức dự báo diện tích sàn được cập nhật tuyến tính, cụ thể tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh như sau:

Bảng 3. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030Đơn vị tính: m² sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Đã phê duyệt (ĐPD)			Điều chỉnh(ĐC)	
		Năm 2020 (24.6m ² /người) (A)	Năm 2025 (27m ² /người) (B)	Năm 2030 (30m ² /người) (C)	Năm 2025 (28.8m ² /người) (D)	Năm 2030 (33m ² /người) (E)
		Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022			(B)/27*28.8	(C)/30*33
1	Thành phố Huế	8.873.467	11.021.302	13.786.496	11.756.055	15.165.146
2	Huyện Phong Điền	2.216.897	2.635.613	3.174.682	2.811.321	3.492.150
3	Huyện Quảng Điền	2.080.167	2.439.685	2.902.540	2.602.331	3.192.794
4	Huyện Phú Vang	4.952.649	5.485.532	6.171.583	5.851.234	6.788.741
5	Thị xã Hương Thủy	2.780.583	3.237.609	3.826.000	3.453.450	4.208.600
6	Thị xã Hương Trà	3.066.908	3.369.317	3.758.648	3.593.938	4.134.513
7	Huyện A Lưới	1.168.376	1.256.969	1.371.027	1.340.767	1.508.130
8	Huyện Phú Lộc	2.098.688	2.713.032	3.503.959	2.893.901	3.854.355
9	Huyện Nam Đông	678.813	801.132	958.609	854.541	1.054.470
	Toàn tỉnh	27.916.549	32.960.191	39.453.544	35.157.537	43.398.898

Nguồn: Cơ sở tính toán dựa trên phương pháp chuyên gia

Như vậy Dự báo đến năm 2025 tổng diện tích sàn nhà của tỉnh sẽ là 35.157.537 m² sàn (tăng thêm 7.240.988 m² sàn so với năm 2020), và dự báo đến năm 2030 sẽ đạt lên 43.398.898 m² sàn (tăng thêm 8.241.361 m² sàn so với năm 2025).

Như vậy cần bổ sung thêm diện tích sàn so với Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 cho các giai đoạn để đảm bảo mục tiêu đề ra:

Bảng 4.a. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 bổ sung so với Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022

Bổ sung giai đoạn 2021-2025 (m2 sàn)	Bổ sung giai đoạn 2026-2030 (m2 sàn)
2.197.346	1.748.008

3.2. Điều chỉnh Dự báo nhu cầu nhà ở theo các trường hợp phát triển nhà ở

- Việc dự báo nhu cầu nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

- + Phù hợp với định hướng về phát triển kinh tế - xã hội.
- + Phù hợp với dự báo về dân số, tốc độ thành thị hoá của tỉnh Thừa Thiên Huế đã phê duyệt.
- + Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
- + Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng, theo từng loại hình nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quá trình thành thị hoá.

- Việc phát triển các loại hình nhà ở theo quy định tại Điều 18 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

- Theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì có 10 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đối tượng là người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn được hưởng các chế độ chính sách có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân, các tổ chức chính trị xã hội, cá nhân và đối tượng hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh không có. Vì vậy, trong xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế nhu cầu phát triển nhà ở cho 3 đối tượng chủ yếu là thực hiện theo các Chính sách hỗ trợ về nhà ở theo các Chính sách của Chính phủ và các Đoàn thể, Mặt trận.

Trên cơ sở nhu cầu nhà ở cho từng loại hình nhà ở được tổng hợp từ báo cáo của từng địa phương cũng như xu hướng phát triển trong giai đoạn tới và mục tiêu theo các quyết định, kế hoạch cấp trên có liên quan, diện tích sàn nhà ở tăng thêm cho loại hình nhà ở:

a. Nhóm nhà ở xã hội:

+ Thay đổi nhu cầu đối với loại hình *nhà ở thu nhập thấp* và *nhà ở người lao động khu công nghiệp* theo Kế hoạch số 228/KH-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 16/6/2023 Triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

+ Thay đổi nhu cầu đối với loại hình *nhà ở Cán bộ công chức lực lượng vũ trang*, trong đó nhà ở cho cán bộ Công an không thay đổi, nhà ở cho cán bộ Quân

sự cập nhật theo công văn số 1912/BCH-CT của Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 30/5/2024;

+ Loại hình *nhà ở sinh viên học sinh* và *nhà ở cán bộ công chức* không thay đổi

b. Nhóm nhà ở Công vụ: Căn cứ quyết định số 11/2024-QĐ-TTg ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ; Căn cứ theo số số liệu nhà ở công vụ đã được phê duyệt tại quyết định số 2814/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, nhà ở công vụ đã được bố trí đảm bảo nhu cầu chung của tỉnh, do đó không thay đổi so với quyết định đã phê duyệt.

Nhà ở công vụ được bố trí theo hình thức thuê, mua nhà ở thương mại hoặc lập dự án xây dựng mới.

c. Nhóm nhà ở Tái định cư: Bổ sung thêm trên địa bàn huyện A Lưới, huyện Nam Đông; huyện Phú Lộc các địa bàn cấp huyện còn lại không thay đổi

d. Nhóm nhà ở dân tự xây trên đất hiện hữu:

+ Thay đổi nhu cầu đối với loại hình *nhà ở người có công với Cách mạng, nhà ở người nghèo, cận nghèo* theo số liệu cập nhật mới từ các địa phương.

+ Thay đổi nhu cầu đối với loại hình *nhà ở do người dân tự xây* theo công thức:

$$A = B * S / S(pd)$$

Trong đó:

A: *nhu cầu tăng thêm theo giai đoạn*

B: *nhu cầu tăng thêm theo giai đoạn đã được phê duyệt theo Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022*

S: *diện tích sàn trung bình toàn tỉnh/ người*

Giai đoạn 2021-2025: $S = 28,8m^2/người$; giai đoạn 2026-2030: $S = 33,0m^2/người$

S(pd): *diện tích sàn trung bình toàn tỉnh/ người theo Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022*

Giai đoạn 2021-2025: $S(pd) = 27,0m^2/người$; giai đoạn 2026-2030: $S(pd) = 30,0m^2/người$

Loại hình *nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu* không thay đổi so với quyết định phê duyệt;

e. Nhóm nhà ở Thương mại: được xây dựng trên cơ sở đảm bảo tổng **nhu cầu bổ sung** toàn tỉnh và **nhu cầu bổ sung** của các nhóm nhà ở đã được xác định nêu trên theo công thức:

Diện tích tăng thêm = “Diện tích tăng thêm đã được phê duyệt” + “Nhu cầu bổ sung”

Trong đó:

Nhu cầu bổ sung = “Tổng nhu cầu bổ sung toàn tỉnh theo bảng 3.a” - “nhu cầu bổ sung của bốn nhóm nhà ở còn lại”

Bảng 4. Diện tích sàn tăng thêm cho từng hạng mục, loại hình nhà ở

Stt	Loại nhà ở	Nhu cầu bổ sung so với Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh		Tổng nhu cầu tăng thêm			
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
		(m ² sàn)	(m ² sàn)	(m ² sàn)		(m ² sàn)	
I	Nhà ở thương mại	1.314.780	1.013.128	3.940.646	38.127	4.758.453	46.039
II	Nhà ở công vụ	0	0	2.925	65	1.015	23
III	Nhà ở xã hội	634.328	475.520	1.016.205	25.362	951.562	22.880
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	572.229	400.791	707.749	20.221	589.791	16.851
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	56.288	60.200	75.800	1.263	101.200	1.686
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	0	0	30.000	500	55.647	927
4	Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	0	0	103.185	1.720	34.395	573
5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	5.811	14.529	99.471	1.658	170.529	2.842
IV	Nhà ở tái định cư	141.260	103.046	261.800	4.363	233.150	3.886
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	106.978	156.314	2.019.414	13.016	2.297.181	14.297
1	Nhà ở người có công với cách mạng	-33.770	45.380	80.980	1.620	45.380	908

Stt	Loại nhà ở	Nhu cầu bổ sung so với Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh		Tổng nhu cầu tăng thêm			
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
		(m ² sàn)	(m ² sàn)	(m ² sàn)		(m ² sàn)	
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	26.140	-26.910	181.615	4.036	206.415	4.587
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	0	0	135.540	2.259	175.020	2.917
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	114.608	137.844	1.621.279	5.102	1.870.366	5.885
Tổng		2.197.346	1.748.008	7.240.989	80.933	8.241.361	87.125

3.2.1. Nhà ở thương mại

Tỉnh Thừa Thiên Huế có 01 thành thị lớn là thành phố Huế với mức tăng trưởng kinh tế nhanh, dân số thành thị lớn, 02 thị xã là Hương Thủy và Hương Trà; Trong đó, tỉnh có 07 khu công nghiệp phân bố đều ở khắp các huyện, thị xã trong tỉnh. Do đó, nhu cầu nhà ở thương mại tại thành phố Huế, thị xã Hương Thủy và thị xã Hương Trà lớn hơn so với các huyện còn lại.

Dựa trên cơ sở định hướng Chương trình phát triển thành thị tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 để định hướng các khu vực phát triển thành thị trên địa bàn tỉnh và tốc độ phát triển kinh tế - xã hội. Nhu cầu nhà ở thương mại chủ yếu tại khu vực thành thị tại những thành phố hoặc những huyện có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, người dân có mức thu nhập khá và ổn định, tỷ lệ dân số phi nông nghiệp cao, các khu vực có tiềm năng phát triển trong tương lai

Các dự án kêu gọi đầu tư có ranh giới được xác định trên cơ sở điều kiện Xã hội, tự nhiên nhằm khai thác tối đa các giá trị thuận lợi của phạm vi quy hoạch và định hướng phát triển chung của tỉnh,

Dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại tăng thêm giai đoạn 2021-2030 cụ thể như sau:

Bảng 5. Diện tích sàn tăng thêm cho hạng mục nhà ở thương mại

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025	Dự kiến 2026-2030
		Diện tích	Diện tích
		(m ² sàn)	(m ² sàn)
1	Thành phố Huế	2.026.217	2.676.195
2	Huyện Phong Điền	159.906	202.986
3	Huyện Quảng Điền	152810,6	241994,8333
4	Huyện Phú Vang	458236,4	437430,7667
5	Thị xã Hương Thủy	495.471	535.383
6	Thị xã Hương Trà	389.403	448.188
7	Huyện A Lưới	0	0
8	Huyện Phú Lộc	258.603	216.276
9	Huyện Nam Đông	0	0
Tổng cộng		3.940.646	4.758.453

- Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 3.940.646m² sàn;

- Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 4.758.453m² sàn;

3.2.2. Nhà ở xã hội:

Ưu tiên phát triển tuân thủ Kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Triển khai thực hiện 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**” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và nhu cầu nhà ở dành cho lực lượng vũ trang do các đơn vị (BCH quân sự tỉnh, BCH Bộ đội biên phòng tỉnh, Công an tỉnh) cung cấp. Đối với nhóm nhà ở xã hội thuộc nhóm đối tượng thu nhập thấp còn lại dựa trên cơ sở kế hoạch số 228/KH-UBND và tổng nhu cầu diện

tích sản nhà ở của các đơn vị hành chính cấp huyện (Bảng 03) để tính tổng nhu cầu phù hợp:

a) Điều chỉnh tăng đối với nhà ở cán bộ lực lượng vũ trang :

Cụ thể đến năm 2030 tổng nhu cầu bổ sung khoảng 339 căn so với Chương trình nhà ở được duyệt, được bố trí theo trung bình theo năm:

Bảng 6. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở cán bộ lực lượng vũ trang

Stt	Đơn vị	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích(m ²)	Số căn	Diện tích(m ²)
1	Công an tỉnh	1.300	78.000	2.500	150.000
2	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	358	21.471	342	20.529
	Tổng cộng	1.658	99.471	2.842	170.529

Diện tích tăng thêm cho nhà ở cán bộ lực lượng vũ trang toàn tỉnh được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 99.471 m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 170.529 m² sàn;

b) Điều chỉnh tăng diện tích tăng thêm nhà ở cho công nhân, người lao động trong các khu Công nghiệp:

Mục tiêu theo số liệu kế hoạch số 228/KH-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 75.800 m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 101.200 m² sàn

c) Điều chỉnh nhóm nhà ở đối tượng thu nhập thấp khu vực thành thị:

Bảng 7. Diện tích sàn tăng thêm cho đối tượng thu nhập thấp khu vực thành thị

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025	Dự kiến 2026-2030
		Diện tích	Diện tích
		(m ² sàn)	(m ² sàn)
1	Thành phố Huế	420.999	199.206
2	Huyện Phong Điền	120.000	80.000
3	Huyện Quảng Điền	0	0
4	Huyện Phú Vang	0	0
5	Thị xã Hương Thủy	20.000	79.085
6	Thị xã Hương Trà	17.500	31.500
7	Huyện A Lưới	0	0
8	Huyện Phú Lộc	129.250	200.000
9	Huyện Nam Đông	0	0
	Tổng cộng	707.749	589.791

Diện tích tăng thêm cho nhà ở thuộc nhóm đối tượng thu nhập thấp toàn tỉnh được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 707.749 m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 598.791 m² sàn;

3.2.3. Nhà ở tái định cư:

Diện tích sàn nhà ở tái định cư được bổ sung theo văn bản của các đơn vị hành chính cấp huyện, trong đó chỉ có 2 đơn vị bổ sung thêm là thành phố Huế, huyện A Lưới và huyện Nam Đông, các đơn vị còn lại giữ nguyên theo số liệu đã phê duyệt

Bảng 8. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở tái định cư

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích(m ²)	Số căn	Diện tích(m ²)
1	Thành phố Huế	3.418	205.100	2.150	129.000
2	Huyện Phong Điền	150	9.000	250	15.000
3	Huyện Quảng Điền	0	0	0	0
4	Thị xã Hương Trà	0	0	0	0
5	Huyện Phú Vang	0	0	0	0
6	Thị xã Hương Thủy	130	7.800	120	7.200
7	Huyện Phú Lộc	70	10.500	273	40.950
8	Huyện Nam Đông	100	6000	233	14000
9	Huyện A Lưới	390	23.400	450	27.000
Tổng cộng		4.363	261.800	3.886	233.150

Diện tích tăng thêm cho nhà ở Tái định cư toàn tỉnh được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 261.800m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 233.150m² sàn

3.2.4. Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu

Nhà ở dân tự xây trên đất hiện hữu có thay đổi dựa trên số liệu tổng hợp của các địa phương trong đó có cập nhật số liệu nhà ở người có công với cách mạng, nhóm nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn và nhóm nhà ở do người dân tự xây dựng;

Nhóm nhà ở do người dân tự xây dựng được tính toán dựa trên số liệu tăng bình quân diện tích sàn/người và số liệu đã phê duyệt, trên thực tế, một số địa phương không có nhu cầu về nhà ở thương mại (huyện Nam Đông và huyện A Lưới), nhà dân tự xây dựng được tính toán để đảm bảo chỉ tiêu về tổng diện tích sàn và dân số tương ứng

a) Nhà ở người có công với cách mạng

Bảng 9. Diện tích sàn tăng thêm đối với nhà ở người có công với cách mạng

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
		(m ² sàn)		(m ² sàn)	
1	Thành phố Huế	5.000	100	3.700	74
2	Huyện Phong Điền	17.800	356	0	0
3	Huyện Quảng Điền	150	3	0	0
4	Huyện Phú Vang	6500	130	0	0
5	Thị xã Hương Thủy	7.100	142	11.500	230

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
		(m ² sàn)		(m ² sàn)	
6	Thị xã Hương Trà	12.250	245	6.000	120
7	Huyện A Lưới	11.550	231	2.500	50
8	Huyện Phú Lộc	17.730	197	3.780	42
9	Huyện Nam Đông	2.900	58	2.900	58
Tổng cộng		80.980	1.462	30.380	574

Diện tích tăng thêm cho nhà ở người có công với cách mạng toàn tỉnh được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 80.980m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 30.380m² sàn.

b) Điều chỉnh nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn

Bảng 10. Diện tích sàn tăng thêm cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
		(m ² sàn)		(m ² sàn)	
1	Thành phố Huế	11.295	251	8.460	188
2	Huyện Phong Điền	11.115	247	9765	217
3	Huyện Quảng Điền	6930	154	9765	217
4	Huyện Phú Vang	1035	23	1935	43
5	Thị xã Hương Thủy	3.690	82	1.890	42
6	Thị xã Hương Trà	4.365	97	6.570	146
7	Huyện A Lưới	18.000	400	9.000	200
8	Huyện Phú Lộc	15.295	161	1.710	18
9	Huyện Nam Đông	7.785	173	4.140	92
Tổng cộng		79.510	1.767	53.235	1.183

Diện tích tăng thêm nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn toàn tỉnh được điều chỉnh dựa trên số liệu cập nhật của địa phương như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 79.910 m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 53.235 m² sàn.

c) Nhà do người dân tự xây dựng:

Bảng 11. Diện tích sàn tăng thêm do người dân tự xây

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích		Diện tích	
		(m ² sàn)		(m ² sàn)	
1	Thành phố Huế	28.871		151.208	
2	Huyện Phong Điền	246.288		257.594	
3	Huyện Quảng Điền	300993,0667		300283,5	
4	Huyện Phú Vang	401883,7333		463071,4	

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025	Dự kiến 2026-2030
		Diện tích	Diện tích
		(m ² sàn)	(m ² sàn)
5	Thị xã Hương Thủy	73.510	94.288
6	Thị xã Hương Trà	89.157	114.792
7	Huyện A Lưới	98.261	101.863
8	Huyện Phú Lộc	333.715	362.938
9	Huyện Nam Đông	150.703	177.509
Tổng cộng		1.723.383	2.023.546

Diện tích tăng thêm do người dân tự xây được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 1.723.383 m² sàn;

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 2.023.546 m² sàn.

3.3. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

3.3.1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025

a) Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 28,8m² sàn/người.
b) Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 39.453.544m² sàn. Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 7.240.988 m² sàn, cụ thể xây dựng mới là:

- Nhà ở xã hội: khoảng 1.016.205 m² sàn.
- Nhà ở thương mại: khoảng 3.940.646 m² sàn.
- Nhà ở dân tự xây trên đất hiện hữu: khoảng 2.019.414 m² sàn.
- Nhà tái định cư: khoảng 261.800 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: khoảng 2.925m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 98,5 %, trong đó: thành thị đạt 99,4%, tại nông thôn 97,9%.

3.3.2. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030

a) Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 33,0 m² sàn/người.
b) Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 43.398.898 m² sàn. Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 8.241.361 m² sàn, cụ thể xây dựng mới là:

- Nhà ở xã hội: khoảng 951.562 m² sàn.
- Nhà ở thương mại: khoảng 4.758.453 m² sàn.
- Nhà ở dân tự xây trên đất hiện hữu: khoảng 2.297.181 m² sàn.
- Nhà tái định cư: khoảng 233.150 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: khoảng 1.015 m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 99%, trong đó: thành thị đạt 100%, tại nông thôn 98%.

3.3.3. Mục tiêu cụ thể:

a) Phát triển nhà ở thương mại

- Phát triển nhà ở thương mại trong giai đoạn hiện nay cần đảm bảo tính linh động, các khu vực thành thị cần có các sản phẩm nhà ở đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

- Phát triển nhà ở thương mại theo dự án, gắn với phát triển thành thị, chương trình phát triển nhà ở, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, phát thải thấp góp phần nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng.

- Phát triển đa dạng loại hình sản phẩm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán, có cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp trong đó tăng tỷ trọng nhà ở thương mại có diện tích trung bình và giá cả hợp lý thông qua thị trường bất động sản nhà ở và các chính sách khuyến khích của Nhà nước.

b) Phát triển nhà ở xã hội

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp thành thị, công nhân khu công nghiệp, cán bộ công chức, viên chức, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân thông qua điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm tăng nguồn cung kết hợp hỗ trợ khả năng thanh toán;

- Phát triển nhà ở xã hội cần tuân thủ theo các kế hoạch của tỉnh đề ra trong chú trọng triển khai thực hiện 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” của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển thành thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu.

- Đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê;

- Quan tâm giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, bảo đảm đáp ứng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần an sinh xã hội.

c) Phát triển nhà ở công vụ

- Đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ của cơ quan trung ương và địa phương khi được điều động, luân chuyển bảo đảm cho các đối tượng này ổn định cuộc sống, an tâm, thuận lợi trong quá trình công tác.

- Đa dạng phương thức tạo lập quỹ nhà ở công vụ thông qua hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc đầu tư mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Việc khai thác, quản lý, vận hành, sử dụng quỹ nhà ở công vụ phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả.

d) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

- Đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở để phục vụ tái định cư bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc phát triển, hình thức bố trí nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Đa dạng phương thức bố trí tái định cư thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án, quỹ đất để bố trí tái định cư. Ưu tiên việc bố trí tái định cư tại chỗ, tại khu vực lân cận nhằm góp phần bảo đảm an sinh xã hội cho đối tượng tái định cư.

- Việc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư phải đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân tái định cư và doanh nghiệp, việc bố trí nhà ở tái định cư phải bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Nhà ở tái định cư được xây dựng phải đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn phù hợp với nhu cầu của người được tái định cư.

e) Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

- Đối với người có công với cách mạng và thân nhân của người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ từ ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương) theo mức phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước giai đoạn 2021 - 2030; đồng thời đẩy mạnh xã hội hóa, kết hợp chính sách hỗ trợ của Nhà nước với sự tham gia hỗ trợ của cộng đồng, đoàn thể, doanh nghiệp, cá nhân và gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ tham gia đóng góp để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện có, đảm bảo nâng cao chất lượng nhà ở.

- Đối với các hộ nghèo tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi, hộ nghèo trên địa bàn các huyện nghèo có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ cải thiện nhà ở theo hướng: hỗ trợ từ ngân sách trung ương; tăng mức vay ưu đãi cũng như đề nghị các địa phương hỗ trợ thêm từ các nguồn xã hội hóa và lồng ghép việc hỗ trợ từ các nguồn vốn hợp pháp khác; tăng chất lượng và tăng diện tích tối thiểu của ngôi nhà được hỗ trợ xây dựng phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước.

- Đối với các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...), hỗ trợ theo hướng cho vay ưu đãi để xây mới, cải tạo, sửa chữa nâng cao chất lượng căn nhà, tăng khả năng chống chịu của nhà ở; đối với một số khu vực nguy hiểm thực hiện hỗ trợ xây dựng hạ tầng khu tái định cư tại các khu vực an toàn từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Đối với học sinh, sinh viên, phát triển nhà ở cho thuê gắn với việc quy hoạch, đầu tư xây dựng cơ sở đào tạo, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và phù hợp với môi trường học tập.

f) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

+ Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, bảo đảm vệ sinh môi trường và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở. Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán kết hợp với bảo tồn, giữ gìn kiến trúc nhà ở truyền thống của từng vùng, miền.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có

giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì việc xây dựng phải tuân thủ giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nằm trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thì việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực thành thị

+ Tại khu vực thành thị thì việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế thành thị. Đối với nhà ở có yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng.

+ Việc phát triển nhà ở phải bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu về sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

g) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang thành thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về nhà ở nhằm đảm bảo tính mạng, tài sản, nâng cao chất lượng sống của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư, hướng tới phát triển thành thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

- Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

h) Quản lý, vận hành nhà chung cư

- Đảm bảo duy trì chất lượng của tòa nhà thông qua quản lý, bảo trì, vận hành nhà chung cư thường xuyên, định kỳ, đúng quy trình kỹ thuật.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

- Đảm bảo cân bằng lợi ích và đồng thuận của các bên về quyền sở hữu, sử dụng, khai thác các phần diện tích trong chung cư, giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư gắn với hoạt động của chính quyền địa phương.

3.4. Điều chỉnh dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030

Trên cơ sở số liệu nhu cầu bổ sung diện tích sàn nhà ở so với Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh đối với các loại hình nhà ở đã được tính toán, xác định rõ nhu cầu bổ sung quỹ đất chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

- Công thức xác định diện tích đất của các loại nhà ở dựa trên công thức tính toán đã được phê duyệt:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times Q \times P) \quad (\text{ĐVT: ha})$$

- Trong đó:
 - + S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở
 - + S_{TT} là diện tích sàn nhà ở tăng thêm
 - + Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m^2 sang ha.
 - + H: hệ số sử dụng đất (hệ số sử dụng đất nhà ở thương mại trung bình là 2 dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề ; nhà ở xã hội 5- 7; nhà ở hộ gia đình là 2-5).
 - + Q: Mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh với $Q=28-30\%$
 - + P: Hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung trên địa bàn tỉnh với $P=40\%$.

- Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn bổ sung của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất bổ sung để phát triển nhà ở theo các loại hình của tỉnh qua các giai đoạn:

Bảng 12. Dự báo nhu cầu về quỹ đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn (m ²)		Nhu cầu quỹ đất tăng thêm dự án (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
I	Nhà ở thương mại	3.940.646	4.758.453	2.019,72	2.512,96
II	Nhà ở công vụ	2.925	1.015	1,63	0,56
III	Nhà ở xã hội	1.016.205	951.562	302,37	395,98
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	707.749	589.791	156,66	162,00
2.2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	75.800	101.200	18,84	95,23
2.3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	30.000	55.647	16,67	30,92
2.4	Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	103.185	34.395	57,33	19,11
2.5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	99.471	170.529	52,86	88,74
IV	Nhà ở tái định cư	261.800	233.150	127,23	116,24
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	2.019.414	2.297.181	1.108,11	1.256,06
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	80.980	45.380	49,34	19,36
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	181.615	206.415	97,53	118,15
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	135.540	175.020	75,30	97,23

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn (m ²)		Nhu cầu quỹ đất tăng thêm dự án (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	1.621.279	1.870.366	885,93	1.021,32
Tổng cộng toàn tỉnh		7.240.989	8.241.361	3.559,06	4.281,80

+ Dự báo đến năm 2025: Tổng nhu cầu quỹ đất tăng thêm phục vụ dự án nhà ở, khu dân cư, khu thành thị toàn tỉnh khoảng 3.559,06 ha đất, trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 302,37 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 1,63 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 127,23 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.019,72ha đất; còn lại khoảng 1.108,11ha đất phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất hiện hữu.

+ Dự báo đến năm 2030: Tổng nhu cầu quỹ đất tăng thêm phục vụ dự án nhà ở, khu dân cư, khu thành thị toàn tỉnh khoảng 4.281,80 ha đất, trong đó: quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 395,98 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,56 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 116,24 ha đất; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.512,96 ha đất; còn lại khoảng 1.256,06 ha đất phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất hiện hữu

Việc xác định nhu cầu và chỉ tiêu cụ thể hàng năm và cho từng hạng mục cụ thể cho các địa phương sẽ được tiến hành trong phạm vi của Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm cho tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bảng 13. Dự báo nhu cầu bổ sung về quỹ đất bổ sung để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

Nhu cầu bổ sung so với Quyết định số: 3107 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh					
Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn (m ²)	Nhu cầu quỹ đất bổ sung dự án (ha)		
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
I	Nhà ở thương mại	1.314.780	1.013.128	560,91	432,22
II	Nhà ở công vụ	0	0	0,00	0,00
III	Nhà ở xã hội	634.328	475.520	90,21	67,62
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	572.229	400.791	81,37	57,00
2.2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	56.288	60.200	8,00	8,56
2.3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	0	0	0,00	0,00

Nhu cầu bổ sung so với Quyết định số: 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn (m ²)	Nhu cầu quỹ đất bổ sung dự án (ha)			
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	
2.4	Nhà ở cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	0	0	0,00	0,00	
2.5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	5.811	14.529	0,83	2,07	
IV	Nhà ở tái định cư	141.260	103.046	60,26	43,96	
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	106.978	156.314	45,64	66,69	
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	-33.770	45.380	-14,41	19,36	
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	26.140	-26.910	11,15	-11,48	
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	0	0	0,00	0,00	
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	114.608	137.844	48,89	58,81	
Tổng cộng toàn tỉnh		2.197.346	1.748.008	757,02	610,49	

3.5 Các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện

Trên cơ sở nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xã đã được cấp thẩm quyền phê duyệt để xác định khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện đảm bảo theo điểm i, khoản 1 Điều 9, Nghị định số 95/NĐ-CP của chính phủ quy định nội dung Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó chủ yếu thể hiện đối với loại hình nhà ở Thương mại và nhà ở xã hội (*xem phụ lục bản đồ minh họa đính kèm*).

Dựa trên các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án, việc đề xuất danh mục các dự án dưới đây chỉ mang tính định hướng cho từng giai đoạn phát triển; theo đó các nội dung liên quan tên dự án, quy mô diện tích, quy mô dân số, quy mô diện tích sàn trong danh mục kèm theo mang tính định hướng; các số liệu này sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 (quy hoạch chi tiết rút gọn) triển khai dự án đầu tư nhưng đảm bảo không vượt quá tổng quy mô dân số, tổng diện tích sàn theo Chương trình nhà ở đã được phê duyệt.

Bảng 14. Nhu cầu bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở thương mại (so với Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022)

Stt	Đơn vị hành chính	Diện tích bổ sung (m ²)		Nhu cầu quỹ đất bổ sung (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Huế	236.159	461.775	100,75	197,00
2	Huyện Phong Điền	80.086	30.913	34,17	13,19
3	Huyện Quảng Điền	110.379	94.235	47,09	40,20
4	Huyện Phú Vang	351.804	227.184	150,09	96,92
5	Thị xã Hương Thủy	209.147	84.538	89,23	36,07
6	Thị xã Hương Trà	219.199	100.208	93,51	42,75
7	Huyện A Lưới	0	0	0,00	0,00
8	Huyện Phú Lộc	108.007	14.276	46,08	6,09
9	Huyện Nam Đông	0	0	0,00	0,00
10	Toàn tỉnh	1.314.780,13	1.013.128,27	560,91	432,22

Nhu cầu bổ sung quỹ đất được tính theo công thức chung

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times Q \times P)$$

Đối với từng dự án cụ thể các hệ số được xác định theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tuy nhiên tổng diện tích sàn nhà ở từng đơn vị hành chính không thay đổi (Phụ lục bản đồ xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án)

+ Đối với quỹ đất phát triển cho loại hình nhà ở xã hội:

Được kế thừa, xác định dựa trên bảng phụ lục theo quyết định số 228/KH-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế

Bảng 15. Nhu cầu bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội (so với Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022)

Stt	Đơn vị hành chính	Diện tích bổ sung (m ²)		Nhu cầu quỹ đất bổ sung (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Huế	365.560	126.235	155,96	53,85
2	Huyện Phong Điền	114.924	70.000	49,03	29,86
3	Huyện Quảng Điền	29.000	0	12,37	0,00
4	Huyện Phú Vang	-2.400	-5.000	-1,02	-2,13
5	Thị xã Hương Thủy	3.994	63.185	1,70	26,96
6	Thị xã Hương Trà	-1.800	34.600	-0,77	14,76
7	Huyện A Lưới	0	0	0,00	0,00

Stt	Đơn vị hành chính	Diện tích bổ sung (m ²)		Nhu cầu quỹ đất bổ sung (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
8	Huyện Phú Lộc	125.050	190.000	53,35	81,06
9	Huyện Nam Đông	0	0	0,00	0,00
10	Toàn tỉnh	634.328,00	475.520,00	270,62	204,36

Riêng đối với nhà ở xã hội không phát sinh thêm quỹ đất vì các dự án trong phụ lục theo quyết định số 228/KH-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã được thống kê trong phụ lục thuyết minh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đã phê duyệt.

3.6. Điều chỉnh nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

3.6.1 Nguồn vốn để phát triển nhà ở

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

Nguồn vốn = (Diện tích các loại nhà ở) x Suất vốn đầu tư xây dựng.

- Trong đó:

+ Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;

+ Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022; tỉnh Thừa Thiên Huế có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3.

- Theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 70% nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; 20% nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 7 - 10 tầng có 1 tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 70% là nhà ở chung cư cao từ 7 – 10 tầng có 1 tầng hầm; 30% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú; nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN tính cho nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính bằng với suất vốn nhà ở xã hội.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính bằng với suất vốn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

Bảng 16. Dự báo tổng nhu cầu vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
		Kế hoạch 2021-2025	kế hoạch 2026-2030
I	Nhà thương mại	36.409,99	43.966,20
II	Nhà ở công vụ	36,45	12,65
III	Nhà ở xã hội	12.861,52	12.224,28
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	8.820,39	7.350,33
2.2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	944,67	1.261,22
2.3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	570,84	1.058,85
2.4	Nhà ở xã hội cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	1.285,95	428,65
2.5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	1.239,67	2.125,23
IV	Nhà ở tái định cư	2.091,26	1.862,40
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	15.626,37	17.776,26
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	646,87	362,50
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	946,03	1.075,22
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	1.082,69	1.398,06
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.950,78	14.940,48
Tổng cộng toàn tỉnh		67.025,59	75.841,79

3.6.2 Cơ cấu nguồn vốn

Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, bao gồm:

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

- Vốn đền bù giải tỏa, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư bỏ ra thực hiện (được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở, khu thành thị do chủ đầu tư nộp.

- Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ.

- Nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật và giao đất, hộ gia đình bỏ vốn xây dựng nhà ở.
- Nhà ở công vụ sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.
- Nhà ở học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh và kêu gọi đầu tư các nhà đầu tư kinh tế tham gia.
- Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng sẽ do các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

3.6.3 Nhu cầu về vốn đầu tư

Bảng 17. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà thương mại	36.409,99	0,00	0,00	36.409,99
II	Nhà ở công vụ	36,45		36,45	0,00
III	Nhà ở xã hội	12.861,52	0,00	55,33	12.806,19
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	8.820,39	0,00	0,00	8.820,39
2.2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	944,67	0,00	10,94	933,73
2.3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	570,84	0,00	16,81	554,03
2.4	Nhà ở xã hội cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	1.285,95	0,00	14,46	1.271,49
2.5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	1.239,67	0,00	13,12	1.226,55
IV	Nhà ở tái định cư	2.091,26	0,00	96,62	1.994,64
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	15.626,37	52,50	6,86	15.567,01
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	646,87	38,68	3,95	604,24
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	946,03	13,82	1,38	930,83

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	1.082,69		1,53	1.081,16
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.950,78	0,00	0,00	12.950,78
Tổng cộng toàn tỉnh		67.025,59	52,50	195,26	66.777,83

+ Dự báo đến năm 2025: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng **67.025,59** tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng **12.861,52** tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 36,45 5 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng **2.091,26** tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng **36.409,99** tỷ đồng; còn lại khoảng **15.567,01** tỷ đồng phát triển Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

Bảng 18. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà thương mại	43.966,20	0,00	0,00	43.966,20
II	Nhà ở công vụ	12,65	0,00	12,65	0,00
III	Nhà ở xã hội	12.224,28	0,00	187,54	12.036,74
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp	7.350,33	0,00	105,93	7.244,40
2.2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	1.261,22	0,00	22,98	1.238,24
2.3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	1.058,85	0,00	31,95	1.026,90
2.4	Nhà ở xã hội cho nhóm cán bộ, công chức, viên chức	428,65	0,00	4,82	423,83

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
2.5	Nhà ở cho nhóm lực lượng vũ trang	2.125,23	0,00	21,86	2.103,37
IV	Nhà ở tái định cư	1.862,40	0,00	104,28	1.758,12
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	17.776,26	59,62	8,32	17.708,32
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	362,50	38,68	3,95	319,87
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	1.075,22	20,94	2,07	1.052,21
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	1.398,06	0,00	2,30	1.395,76
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	14.940,48			14.940,48
Tổng cộng toàn tỉnh		75.841,79	59,62	312,79	75.469,38

+ Dự báo đến năm 2030: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng **75.841,79** tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng **12.224,28** tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 12,65 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng **1.862,40** tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng **43.966,20** tỷ đồng; còn lại khoảng **17.708,32** tỷ đồng phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất hiện hữu

3.7. Mối liên hệ, ảnh hưởng của nội dung điều chỉnh với nội dung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã được phê duyệt:

Nội dung điều chỉnh kế thừa trên nền tảng các định hướng lớn về phát triển kinh tế - xã hội của quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, bao gồm điều chỉnh quy mô dân số đến năm 2030, tổng sản phẩm (GRDP) bình quân đầu người đến năm 2030 (Kế thừa các mục tiêu phát triển quan trọng của Nghị quyết 54- NQ/TW về tăng trưởng kinh tế và GRDP bình quân đầu người) và các chỉ tiêu phát triển nhà ở để phù hợp với quy hoạch chung tỉnh giai đoạn 2021-2030 và Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 và Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy

hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu diện tích sàn tăng thêm; quỹ đất và nguồn vốn thực hiện dự án và đã được thực hiện điều chỉnh tại Phần II Báo cáo tổng hợp điều chỉnh này.

Về mặt bản chất, Điều chỉnh Chương trình triển nhà ở nhằm tính toán nhu cầu bổ sung diện tích sàn nhà ở so với quyết định đã phê duyệt do có sự thay đổi về chỉ tiêu m² sàn/ người theo định hướng của Quyết định số 1745/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đạt 33m² sàn/người đến năm 2030, từ đó dự báo tổng nhu cầu tăng thêm diện tích sàn cho các loại hình nhà ở, tổng nhu cầu tăng thêm diện tích đất dự án, dự báo nguồn vốn thực hiện; là một công cụ điều tiết quan trọng của Nhà nước định hướng phát triển nhà ở có sự gắn kết với Quy hoạch tỉnh, quy hoạch thành thị, quy hoạch xây dựng hay quy hoạch sử dụng đất. Đây là căn cứ quan trọng để hoạch định chỉ tiêu nhu cầu nhà ở của chương trình phù hợp với bối cảnh thực tiễn của tỉnh Thừa Thiên Huế, đồng thời phản ánh đầy đủ, kịp thời nhu cầu thực tế để làm tròn vai trò công cụ điều tiết thị trường nhà ở tại địa phương cho giai đoạn 10 năm (2021-2030).

4. Kết quả đánh giá nhu cầu bổ sung diện tích sàn, quỹ đất so với các đề xuất bổ sung phát triển nhà ở theo dự án

Trong điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở lần này đang tạm thời xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện dựa trên nhu cầu bổ sung diện tích sàn nhà ở tăng thêm do chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2030 tăng từ 30m²/người lên 33m²/người; trong đó chưa tiến hành rà soát danh mục các dự án phát triển nhà ở dự kiến kêu gọi đầu tư tại Chương trình phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 4/11/2021 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3017/QĐ-UBND ngày 23/12/2022. Song, việc phân bổ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện đảm bảo không chồng lấn lên nhau.

Qua số liệu rà soát của các địa phương, đến nay các địa phương đã đề xuất bổ sung vào phụ lục danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế các dự án này mang tính chất định hướng nhằm đáp ứng nhu cầu bổ sung về diện tích đất và diện tích sàn với số lượng dự án:

- Nhà ở thương mại, khu thành thị: bổ sung 15 dự án nhà ở thương mại;
- Nhà ở tái định cư: bổ sung 09 dự án hạ tầng kỹ thuật để phục vụ tái định cư (đầu tư công) tại địa bàn huyện A Lưới (01 dự án); huyện Nam Đông (02 dự án); thị xã Hương Thủy (06 dự án)

Nhà ở xã hội: Nhà ở xã hội cạnh khu đất tam giác dọc đường 2-9, thị xã Hương Thủy;

Nhà ở xã hội tại ngã tư đường Trung Nữ Vương giao với đường 2-9, thị xã Hương Thủy;

Huế các dự án này mang tính chất định hướng nhằm đáp ứng nhu cầu bổ sung về diện tích đất và diện tích sàn;

Dự kiến trong lần điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh tiếp theo (sau khi Đề án công nhận khu vực tỉnh Thừa Thiên Huế dự kiến thành lập thành phố trực thuộc Trung ương hiện nay đang được Quốc hội thông qua), Sở Xây dựng sẽ phối

hợp với UBND cấp huyện, các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn tiến hành rà soát tổng thể nhằm đảm bảo theo nhu cầu trong kỳ chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021 – 2030.

Tên dự án, diện tích đất quy hoạch dự kiến và các số liệu về diện tích sàn, số lượng căn hộ của các dự án mang tính định hướng trên cơ sở các quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung... đã được phê duyệt; Quy mô, tên, số liệu của dự án sẽ được cụ thể khi thực hiện kêu gọi đầu tư và sẽ được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm nhưng đảm bảo tổng diện tích sàn các loại nhà tuân thủ theo Chương trình phát triển nhà ở điều chỉnh này. Đối với các dự án chưa có quy hoạch phân khu thì tạm tính các thông số theo quy hoạch chung, sau khi quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sẽ cập nhật tên, diện tích đất quy hoạch dự kiến và các thông tin liên quan đến dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở.

(Chi tiết cụ thể các dự án bổ sung theo Phụ lục đính kèm)

CHƯƠNG IV: ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

Trên cơ sở các nhóm 6 giải pháp: Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách; Giải pháp về kiến trúc quy hoạch; Giải pháp về công nghệ; Giải pháp về vốn, tài chính, tín dụng, thuế; Giải pháp về chính sách đất đai; Giải pháp tuyên truyền, vận động đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030; nội dung tại Chương III này sẽ bổ sung một số giải pháp để triển khai cụ thể hóa mục tiêu và để phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021, Phù hợp với các mục tiêu, chỉ tiêu đã được xác định tại Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 cụ thể như sau:

4.1. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch thành thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án thành thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

- Trong quá trình lập quy hoạch thành thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung thành thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

- Phấn đấu lấp đầy Quy hoạch phân khu đối với khu vực phát triển thành thị và điều chỉnh các quy hoạch khác phù hợp với Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

4.2. Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển thành thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

4.3. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

4.4. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

4.5. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, thực hiện cải cách hành chính tại các địa phương.

CHƯƠNG V: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THỰC HIỆN NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

5.1. Tiến độ thực hiện Chương trình điều chỉnh

Sau khi Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được phê duyệt UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng thực hiện tham mưu UBND tỉnh Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025.

Về tiến độ thực hiện chương trình nhà ở chủ yếu là tiến độ kêu gọi đầu tư và thực hiện các dự án phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và đã được thể hiện cụ thể tại từng dự án cụ thể (tiến độ dự kiến) tại các Phụ lục đính kèm thuyết minh báo cáo kèm Quyết định phê duyệt chương trình nhà ở. Cụ thể, tiến độ thực hiện Chương trình phân thành hai giai đoạn như sau:

5.1.1. Giai đoạn 2021-2025

- Đến Quý IV năm 2024, sau khi Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được phê duyệt UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng tiến hành rà soát lại các quy hoạch, thường xuyên cập nhật nhu cầu của từng loại hình nhà ở làm cơ sở xây dựng Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025;

- Phần đầu trong Quý IV năm 2024 và Quý I năm 2025, tỉnh sẽ công bố Điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 xác định rõ các định hướng, mục tiêu và nhiệm vụ phát triển nhà ở trong giai đoạn này;

- Cuối năm 2025, tổ chức đánh giá tình hình thực hiện Điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2025 và đánh giá tổng hợp tình hình thực hiện chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025.

5.1.2. Giai đoạn 2026-2030

- Trong năm 2026, công bố kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2026 – 2030;

- Từ năm 2027 đến năm 2030 thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở, tiến tới hoàn thành các chỉ tiêu đã đưa ra trong chương trình;

- Trong giai đoạn này, cần đẩy mạnh vai trò của công tác quản lý nhà nước về nhà ở, hoàn thiện cơ chế quản lý xuyên suốt từ UBND cấp tỉnh cho tới UBND cấp xã;

- Cuối năm 2030, đánh giá tổng hợp chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế định hướng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, ghi nhận những mặt được và những vấn đề còn tồn tại để làm cơ sở cho việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở trong các giai đoạn tiếp theo.

5.2. Trách nhiệm của các sở, ban ngành thực hiện nội dung điều chỉnh: tiếp tục triển khai thực hiện trách nhiệm các sở, ban ngành đã được phê duyệt tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030; cụ thể:

5.2.1. Trách nhiệm của các Sở, Ban ngành

a) Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Sở, ban, 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 vào giữa quý IV hàng năm.

- Chủ trì việc lập Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, cải tạo chỉnh trang thành thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương thực hiện quản lý xây dựng nhà ở.

- Chủ trì phối hợp các ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của Tỉnh và của các UBND cấp huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

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

- Phối hợp với các sở, ngành liên quan sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn Tỉnh.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Rà soát lại các dự án xây dựng nhà ở đã giao đất các nhà đầu tư và phối hợp với các sở, ban, ngành đề xuất UBND tỉnh thu hồi các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Tham mưu cho UBND tỉnh về thủ tục giao đất, cho thuê đất cho các chủ đầu tư để triển khai dự án theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng trong việc cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt và cập nhật các dự án phát triển nhà ở vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh.

- Rà soát, thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong việc giao đất ở, cho thuê đất.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư

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

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, Nhà ở để phục vụ tái định cư được đầu tư từ vốn ngân sách hàng năm và từng thời kỳ.

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

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư.

d) Sở Tài chính

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sử dụng hiệu quả nguồn thu từ việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu thành thị thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành; đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, Nhà ở để phục vụ tái định cư được đầu tư từ vốn ngân sách theo kế hoạch trình UBND tỉnh thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá bán hoặc giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; giá bán hoặc giá cho thuê nhà ở để phục vụ tái định cư; giá thuê nhà ở công vụ.

d) Sở Lao động Thương binh và xã hội

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố, Mặt trận Tổ quốc tỉnh, xác định nhu cầu ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ hàng năm. Đồng thời, phối hợp với Sở Xây dựng trong việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách theo quy định.

e) Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở công nhân làm việc tại các Khu kinh tế, công nghiệp trên địa bàn tỉnh và thực hiện các nhiệm vụ về phát triển nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ được UBND tỉnh phân công, ủy quyền.

g) Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đơn vị thành viên

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có công cách mạng, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

h) Các sở, ngành có liên quan

Các Sở, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở tỉnh và các cơ chế, chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn.

5.2.2. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế

a) 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, Sở Xây dựng theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

b) Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển thành thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở các địa phương.

c) Tiếp tục cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối

với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở thành thị và nông thôn hàng năm và 5 năm.

đ) Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

e) Triển khai, phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã được điều chỉnh phù hợp. Tuy nhiên, trên cơ sở đánh giá tình hình triển khai thực tế chương trình phát triển nhà ở giai đoạn trước cùng với những kết quả đạt được và những tồn tại, trong Chương trình điều chỉnh đề xuất một vài dự báo mới về một số chỉ tiêu đã được xác định trong chương trình cũ để phù hợp với thực tế và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng triển khai đến năm 2030.

Nội dung điều chỉnh 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. Theo đó là căn cứ triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho từng năm, từng địa phương.

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 Kế hoạch, 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 Chương trình đạt kết quả mong muốn.

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các địa phương, cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển thành thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản. Đặc biệt Chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế, góp phần phát triển bền vững thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Theo mục h), khoản 1, Điều 27 Luật nhà ở 2023, trong chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh phải xác định “Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện”, tuy nhiên, hiện nay ranh giới hành chính cấp huyện theo Quyết định số 108/QĐ-TTg chưa xác định và chưa có thống kê dân số tương ứng, do đó trong điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở lần này chỉ xác định khu vực dự kiến phát triển bổ sung quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đồng thời đảm bảo khu vực dự kiến bổ sung không trùng lặp với các dự án đã được đề cập trong quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế; và quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Trên cơ sở nội dung chương trình, hệ thống các chỉ tiêu cần đạt được và các giải pháp để triển khai thực hiện; Các đơn vị có liên quan tổng hợp các ý kiến đề xuất để tỉnh kiến nghị với trung ương thực hiện điều chỉnh, bổ sung các chính sách hỗ trợ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và tính chất đặc thù của tỉnh Thừa Thiên Huế./.

PHỤ LỤC 01: DANH MỤC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN TRONG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)

Ghi chú:

- Tên dự án, diện tích đất quy hoạch dự kiến và các thông số dự án tạm tính theo các quy hoạch đã được phê duyệt; quá trình kêu gọi đầu tư tên, diện tích đất quy hoạch dự kiến và các thông tin dự án có thay đổi và sẽ được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm. Đối với các dự án chưa có quy hoạch phân khu thì tạm tính các thông số theo quy hoạch chung, sau khi quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sẽ cập nhật tên, diện tích đất quy hoạch dự kiến dự án và các thông tin liên quan đến dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Đối với một số dự án tại các đô thị loại III trở lên chưa xác định được cơ cấu sử dụng đất của dự án nên chưa xác định được quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị; trước khi thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư dự án sẽ xác định cụ thể quỹ đất 20% này đảm bảo theo quy định tại Khoản 4, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và sẽ được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Diện tích đất ở theo quy hoạch dự kiến (m2)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Hệ số sử dụng đất (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Giai đoạn đầu tư
					Diện tích XD (m2)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (m2)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)			
A	Danh mục dự án đề xuất bổ sung vào chương trình phát triển nhà ở tỉnh														
I	Nhà ở thương mại														
1	Khu đô thị tại phường Thủy Châu, Thủy Phương	Đang kêu gọi đầu tư	70	494.500				138.460	1.385	332.304	1.385	332.304	0,47	2.000	2024 - 2030
2	Khu đô thị dịch vụ Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	189	440.000				123.200	1.232	295.680	1.232	295.680	0,16	3.961	2024 - 2030
3	Dự án nhà ở tại khu vực đường Sóng Hồng, Phường Phú Bài	Đang kêu gọi đầu tư	1,6	16.000				11.200	112	26.880	112	26.880	1,68	400	2024 - 2030
4	Khu đô thị Phong An	Đang kêu gọi đầu tư	120	198.553				119.132	794	238.264	794	238.264	0,20	3.000	2024 - 2030
5	Khu đô thị sinh thái tại xã Giang Hải và Vinh Hiền, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	110	225.000				40.500	270	64.800	270	64.800	0,06	4.000	2024 - 2030
6	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Phú Hội, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	1,7	13.650	5967	1790,1	125307	5.364	54	25.747	1.844	151.054	8,89	1.500	2024 - 2030
7	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất 50 Trần Quang Khải, phường Phú Hội, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,22	2.070				1.449	14	3.478	14	3.478	1,58	250	2024 - 2030
8	Dự án khu thương mại dịch vụ kết hợp ở tại 40 Trần Thúc Nhẫn	Đang kêu gọi đầu tư	0,5	1.600				960	10	2.016	10	2.016	0,40	430	2024 - 2030
9	Dự án tại khu đất số 2 Nguyễn Trường Tộ, 35-37 Nguyễn Huệ	Đang kêu gọi đầu tư	0,5	5.200	1170	150,42857	10530	2.080	21	4.992	171	15.522	3,10	430	2024 - 2030
10	Khu đô thị đường Sư Vạn Hạnh	Đang kêu gọi đầu tư	25,52	100.344	12.047	1003,9	60234	57.469	522	267.115	1.526	327.349	1,28	600	2024 - 2030

11	Dự án Khu hỗn hợp sinh thái Đầm Thanh Lam	Đang kêu gọi đầu tư	114,9	184.453				118.187	660	399.649	660	399.649	0,35	1.600	2024-2030
12	Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng kết hợp dân cư Vinh Hải	Đang kêu gọi đầu tư	88	90.000				32.400	220	66.000	220	66.000	0,08	2.000	2024 - 2030
13	Khu dân cư tại xã Phú An, huyện Phú Vang	Đang kêu gọi đầu tư	35	134.000				64.320	643	154.368	640	154.368	0,44	1.200	2024-2030
14	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ tại khu vực bến Than, Thủy Bằng, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	40	127.700				30.648	204	49.037	204	49.037	0,12	1.400	2024-2030
15	Dự án Nhà ở thương mại tại Khu đất OTM thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2	Đang kêu gọi đầu tư	1,15					6.900	46	11.040	46	11.040	0,96		2024-2030
II Nhà ở xã hội															
1	Nhà ở xã hội cạnh khu đất tam giác dọc đường 2-9, thị xã Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	1,90	2.850,00	2.850	204	14.250	0	0	0	204	14.250		1.180	2024-2030
2	Nhà ở xã hội tại ngã tư đường Trưng Nữ Vương giao với đường 2-9, thị xã hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	0,70	1.050,00	1.050,00	75	5.250	0	0	0	75	5.250		450	2024-2030

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Năm hoàn thành
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
I	Nhà ở thương mại												
I.1	Địa bàn thị xã Hương Thủy												
1	Dự án Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, Thành phố Huế (Đề xuất sửa thành Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thị xã Hương Thủy theo Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 06/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế)	Đang kêu gọi đầu tư	520				156	4.680	2.808.000	4.680	2.808.000	9.200	
2	Dự án khu nhà ở và dịch vụ thương mại hỗ trợ cho cụm công nghiệp, phường Thủy Phương (Đã có trong Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23/12/2022, đề nghị đổi tên thành Khu đô thị phía Tây phường Thủy Phương theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 12302/UBND-XT ngày 13/11/2023 và diện tích theo QHPK Thủy Dương-Thủy Phương đã được UBND tỉnh phê duyệt)	Đang kêu gọi đầu tư	22	2,42	278	15.846	8,36	648	71280,000	926	87.126	1.220	2023-2030
3	Khu đô thị Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy. Đề nghị điều chỉnh tên thành Khu đô thị mới tại xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	58				15,50	1.472	588.800,00	1.472	65,76	1.500	2024-2030
4	Khu đô thị sinh thái khu vực xã Thủy Thanh và khu vực lân cận	Đang kêu gọi đầu tư	558 (Đề nghị điều chỉnh diện tích thành 2501,6)	8,72	1.458	131.214	48,44	3.230	169,552	4.688	703.200	10.140	2026-2033

5	Dự án khu đô thị Vân Thê, thị xã Hương Thủy (Đã có trong Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23/12/2022, đề nghị điều chỉnh tên thành Dự án tại khu vực xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy, điều chỉnh diện tích thành 250ha)	Đang kêu gọi đầu tư	250	127	3.478	458.577	51	2.611	901.095	6.089	1.359.673		
6	Khu đô thị cảng hàng không quốc tế Phú Bài	Đang kêu gọi đầu tư	200 (Đề nghị điều chỉnh diện tích thành 265ha)				78 thành 14,18	2340 thành 1418	1.404.000 thành 255.182	2340 thành 1418	1.404.000 thành 255.182	4.500,00	2024-2030
7	Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy	Liên danh CTCP Tập đoàn COTANA - Công ty CP Tập đoàn TELIN - CTCP ĐT & PT Bất động sản COTANA CAPITAL	44,65	3,52	1.084	105.801	12,92	828	381.070	1.912	486.871	2.241,65	2018-2026
I.2 Địa bàn huyện Phú Vang													
1	Khu đô thị Phú Mỹ tại xã Phú Mỹ, huyện Phú Vang (Đề nghị điều chỉnh tên thành "Khu đô thị Phú Mỹ thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương" theo Kế hoạch 02 /KH-UBND ngày 02/01/2024)	Đang kêu gọi đầu tư	33,6 (Đề xuất điều chỉnh diện tích thành 35 ha)				13,44	1,075	322,56	1,075	322,56	2,258	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
2	Khu dân cư mới xã Phú Mỹ tại xã Phú Mỹ, huyện Phú Vang (Đề nghị điều chỉnh tên thành "Khu đô thị xã Phú Mỹ thuộc Khu E – Đô thị mới An Vân Dương" theo Thông báo số 73/TB-UBND ngày 27/02/2024)	Đang kêu gọi đầu tư	40				8	640	192	640	192	1,344	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)

3	Khu dân cư và khu du lịch nghỉ dưỡng Phú Diên 1 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang	Đang kêu gọi đầu tư	21,68				3,92	1.100	150.000	1.100	150.000	600	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
4	Khu dân cư xã Phú Hồ 1 tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang. Đề nghị điều chỉnh tên thành: Dự án Khu đô thị Phú Hồ 1 tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang	Đang kêu gọi đầu tư	321				73	4.000	2.295.991	4.000	2.295.991	15.000	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
5	Khu dân cư xã Phú Hồ 2 tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang. Đề nghị điều chỉnh tên thành: Dự án Khu đô thị Phú Hồ 2 tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang	Đang kêu gọi đầu tư	300				73	4.000	2.295.991	4.000	2.295.991	15.000	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
I.3 Địa bàn huyện Phong Điền													
1	Khu ở kết hợp vui chơi giải trí đa năng và sân Golf cao cấp Phong Hiền tại xã Phong Hiền, huyện Phong Điền (Đề nghị đổi tên thành Khu ở kết hợp vui chơi giải trí đa năng Phong Hiền, vì tại Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế xác định khu vực này không kêu gọi đầu tư sân golf nữa; trong năm 2024 dự kiến sẽ thành lập thị xã Phong Điền và sẽ thành lập phường Phong Hiền; do đó đề nghị điều chỉnh tên dự án đảm bảo theo quy định đầu tư, xây dựng tại khu vực đô thị).	Đang kêu gọi đầu tư	400 (Đề nghị điều chỉnh diện tích còn 320ha vì trừ đi 80ha chồng lấn với đất quy hoạch khoáng sản)				4,8	346	86.400	346	86.400	605	2025- 2030

2	Khu dân cư nông thôn mới Điện Hoà 1, huyện Phong Điền (Đề nghị đổi tên thành Khu đô thị Điện Hòa 1, dự kiến trong năm 2024 sẽ thành lập thị xã Phong Điền và khu vực Điện Lộc - Điện Hòa sẽ thành lập phường Phong Phú; do đó đề nghị điều chỉnh tên dự án đảm bảo theo quy định đầu tư, xây dựng tại khu vực đô thị)	Đang kêu gọi đầu tư	20 (Điều chỉnh diện tích thành 25ha)				15.506	1.260	89.725	1.260	89.725		2024 - 2030
3	Khu dân cư nông thôn mới Điện Hoà 2, huyện Phong Điền (Đề nghị đổi tên thành Khu đô thị Điện Hòa 2, dự kiến trong năm 2024 sẽ thành lập thị xã Phong Điền và khu vực Điện Lộc - Điện Hòa sẽ thành lập phường Phong Phú; do đó đề nghị điều chỉnh tên dự án đảm bảo theo quy định đầu tư, xây dựng tại khu vực đô thị)	Đang kêu gọi đầu tư	17 (Đề nghị điều chỉnh diện tích dự án thành 23ha)										2024-2030
4	Dự án Khu dân cư dịch vụ Khu công nghiệp Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	104				22,63	2572	678893	2572	678893	4760	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
5	Dự án khu dân cư Thương mại Hạ Cảng, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	34				9,5	700	70.000	700	70.000	750	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
6	Nhà ở xã hội tại xã Phong Hiền, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đang kêu gọi đầu tư	26,17				12,19	1.958	287.392	1.958	287.392	1.430	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
7	Khu đô thị sinh thái hồ cây Mang, huyện Phong Điền (Dự án Khu đô thị Cama Lakeside Eco Town)	Đang kêu gọi đầu tư	23				11,5	575	460.000	575	460.000	1.500	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)

8	Dự án khu dân cư sinh thái phía tây thị trấn Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	62				24,8	992	446.400	992	446.400	1.600	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
9	Dự án khu nhà ở mật độ thấp tại thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	7				3,5	140	84.000	140	84.000	330	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
I.4 Địa bàn thành phố Huế													
1	Dự án Khu đô thị sinh thái Rú Chá tại xã Hương Phong, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	250				25	1.800	450.000	1.800	450.000	3.150	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
2	Khu đô thị, dịch vụ thương mại kết hợp khu công nghệ thông tin thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương (Đề nghị điều chỉnh tên thành "Khu dân cư tại khu đất CC4 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương" theo Kế hoạch số 245/KH-UBND ngày 04/7/2023)	Đang kêu gọi đầu tư	3,22 (Đề nghị điều chỉnh diện tích thành 3,6ha)	0,18	420	20.428	0,57	238	32.305	658	52.733	800,00	2024-2030
3	Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng Phú Thanh, thành phố Huế (Đề nghị điều chỉnh lại tên: "Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng tại xã Phú Thanh và phường Thuận An, thành phố Huế" và địa điểm: xã Phú Thanh và phường Thuận An, thành phố Huế)	Đang kêu gọi đầu tư	200 (điều chỉnh diện tích thành 92,13ha)				29,51	2.669	101,59	2.669	101,59	1.900	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
4	Dự án khu dân cư tại Thôn Thượng 2, phường Thủy Xuân, thành phố Huế (Đề nghị điều chỉnh tên dự án: Khu đô thị Thủy Xuân. Địa điểm: Phường Thủy Xuân và xã Thủy Bằng, thành phố Huế)	Đang kêu gọi đầu tư	19,7ha (Đề nghị điều chỉnh lại 46,25ha)				16	894	289.800	894	289.800	2.072	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
5	Dự án khu dân cư phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà (Đề nghị điều chỉnh tên và tách thành 3 dự án như sau:)												

5	Khu đô thị phía Bắc 1, phường An Hòa, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	32,6	1,95	325	54.700	8,6	540	135.000	865	189.700	1.190	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
5	Khu đô thị phía Bắc 2, phường An Hòa, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	25,7	1,94	323	54.400	8,9	485	121.250	808	175.650	1.102	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
5	Khu đô thị phía Bắc 3, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	129,7	14,51	2418	533.500	19,2	1030	624.550	3.448	1.177.850	4.208	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
6	Khu đô thị kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái tại xã Hương Thọ, thành phố Huế và xã Bình Thành, thị xã Hương Trà (Điều chỉnh tên: Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng sinh thái và sân gôn tại xã Hương Thọ, thành phố Huế và xã Bình Thành, thị xã Hương Trà)	Đang kêu gọi đầu tư	270 (Điều chỉnh thành 282ha)	8	875	111.563	40	1.000	250.000	1.875	361.563		2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
7	Dự án Khu nhà ở sinh viên Đại học Huế tại Phường An Tây và phường An Cựu, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,83				0,33	350	33.147	350	33.147	292,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
8	Khu đô thị sinh thái ven sông Phó Lợi tại xã Phú Dương, phường Phú Thượng, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	44,3				29,00	1.015	609.000	1.015	609.000	2.100,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
9	Khu phức hợp đô thị kết hợp khu nghỉ dưỡng Hải Dương, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	60 (điều chỉnh diện tích 72ha)	5	190	24.000	20	800	240.000	990	264.000	1.920	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
10	Khu du lịch, đô thị biển Hải Dương, xã Hải Dương, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	35	2	80	10.000	6	300	90.000	380	100.000	700	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)

11	Dự án Khu dân cư Hương An tại phường An Hòa, phường Hương long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà (Điều chỉnh tên: Khu đô thị Hương An tại phường An Hòa, phường Hương long, phường Hương An, thành phố Huế)	Đang kêu gọi đầu tư	45,1	1,65	1.800	247.500	16,50	880	528.000	2.680	775.500	3.500,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
12	Khu chung cư Đồng Đa (cải tạo chung cư cũ)	Đang kêu gọi đầu tư	0,86	0,473	1.100	119.075						1.300,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
13	Khu dân cư xen ghép nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng, phường Hương Long	Đang kêu gọi đầu tư	3,98				1,3	220	57.312	220	57.312	401	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
14	Dự án Tổ hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ tại khu đất phía trước nhà thi đấu Bà Triệu	Đang kêu gọi đầu tư	2				0,6	30	9.000	30	9.000	63	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
15	Dự án nhà ở tại khu vực đối diện trường THCS Chu Văn An, phường Xuân Phú, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,6				0,3	50	15.000	50	15.000	105	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
16	Khu đô thị Hương Vinh, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	32	3,0	105	13.500	9	550	170.000	655	183.500	1.325	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
17	Khu du lịch kết hợp khu dân cư đường Nguyễn Phúc Nguyên Sư Vạn Hạnh, phường Hương Long, thành phố Huế (khu vực cạnh chùa Linh Mục)	Đang kêu gọi đầu tư	16,8				2	288	57.600	288	57.600	403	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
18	Dự án khu thương mại dịch vụ kết hợp ở tại 38 Hồ Đắc Di, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	1,46				0,479	42	650.000	42	650.000	521	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)

19	Dự án Khu dân cư tại đường Đào Tấn và Trần Thái Tông, phường Trường An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,63				0,2597	29	1.039,17	29	1.039,17	52,4	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
20	Khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái Long Thọ, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	150				30,00	900	540.000	900	540.000	1.900,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
21	Khu đô thị kết hợp hồ cảnh quan sinh thái Bà Vá, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	20				4						2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
22	Dự án Khu phức hợp đô thị quốc tế Hùng Vương tại khu vực đường Hùng Vương Lê Quý Đôn-Tôn Đức Thắng-Nguyễn Thị Minh Khai, tp Huế	Đang kêu gọi đầu tư	6,5				2,30	230	64.400	230	64.400	220,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
23	Dự án khu đô thị sinh thái Phú Mậu (Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên) tại xã Phú Mậu, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	138	7,00	2.613	280.000	60,00	2.100	1.260.000	4.713	1.540.000	4.500,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
24	Khu đô thị Thuận An tại phường Thuận An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	14,33				5,49	700	192.150	700	192.150	750,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
25	Khu đô thị du lịch biển Thuận An tại phường Thuận An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	48,2 ha (điều chỉnh thành 55 ha)				34,02	3.827	765.450	3.827	765.450	2.900,00	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
26	Khu đô thị phía Bắc - phường Hương Long, phường An Hòa, phường Kim Long và phường Hương An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đang kêu gọi đầu tư	250				21,99	1.542	1.099.500	1.542	1.099.500		2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)

27	Dự án Nhà ở chính trang đường Cao Bá Quát, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	16 (30 ha)	1,4	450	28.000	6	920	230.400	1.370	258.400	1.809	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
28	Khu ở - Thương mại OTM3 và khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương (đã được thống nhất tách thành riêng thành 2 khu để kêu gọi đầu tư; kiến nghị đổi tên Khu ở - Thương mại OTM3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương)	Đang kêu gọi đầu tư	22.31 (đề nghị trừ lại phần DT khu CX3)	1,52	7.008	234.000	1,24	859	69.912	7.868	303.912	4.649,00	2024-2030
29	Dự án Khu đô thị xã Phú Dương, Phú Thượng, Phú Mỹ thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương (Đề nghị điều chỉnh lại tên:Khu đô thị xã Phú Dương, phường Phú Thượng, thành phố Huế và xã Phú Mỹ, huyện Phú Vang thuộc Khu C – Đô thị mới An Vân Dương theo Kế hoạch số 449/KH-UBND ngày 05/12/2022)	Đang kêu gọi đầu tư	160	1,2	896	103.040	28,02	1.456	835.741	1.456	835.741	5.850	2023- 2030 Đề nghị điều chỉnh thời gian thực hiện dự án thành (2024-2030)
30	Dự án Khu đô thị mới An Cựu tại phường An Đông, thành phố Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế	32	0,8	754	193.580	8,34	754	198.680	1.508	392.260	299	2023-2030
31	Tổ hợp thương mại kết hợp nhà ở gồm các khu đất có ký hiệu OTM4, OTM6, LK16, LK17, CC12, CX2 tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu	Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vàng bạc Đá quý DOJI - Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản DOJI LAND	18,26	5,0292	2.100	369.545	1,3688	160	54.751	2.260	424.296	4.637,00	2024-2030

32	Khu quy hoạch LK7, BT1, OTM1 và OTM2 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Cty CP Đầu tư BĐS Phú Xuân-Cty CP Constrexim số 1-Cty CP Confitech Tân Đạt	8,4	2,72	1.479	175.380,69	2,75	167	74.092	1.646	249.472,69	2.527,00	2021-2016
33	Dự án Khu dân cư tại Khu quy hoạch LK8, LK9, CX11 và CC5 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Công ty CP Dự án Đại Lộc và Công ty CP Nam Hoàng Việt	4,33	0	0	0	1,1	86	28.369,20	86	28.369,20	280,4	2021-2016
34	Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC-Công ty CP Tập đoàn BGI	12,979	0	0	0	2,79	211	100.049	211	100.049	630,5	2021-2024
35	Khu đô thị phía Đông đường Thùy Dương - Thuận An thuộc Khu E, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh TT Huế	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC-Công ty CP Tập Đoàn Nam Mê Kông	24,27	0,67	874	99.921	5,04	440	231.723	1.314	331.644	1.755,80	2021-2028
36	Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đồng Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	8,664	4,725	669	51.661,42	0	0	0	669	51.661,42	1300	2022-2025
I.5 Địa bàn Phú Lộc													

1	Dự án tại khu vực Hồ Truồi, xã Lộc Điền, huyện Phú Lộc (Đề nghị điều chỉnh tên thành "Khu du lịch sinh thái và sân golf Hồ Truồi" theo Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30/12/2023)	Đang kêu gọi đầu tư	179.3				15	250	100	250	100	1	2025 - 2030
2	Dự án tại khu vực Lộc Bình – núi Quận, huyện Phú Lộc (Đề nghị điều chỉnh tên thành "Khu đô thị sinh thái núi Quận, xã Lộc Bình, huyện Phú Lộc" theo Thông báo số 80/TB-UBND ngày 03/3/2023)	Đang kêu gọi đầu tư	199.5 (Đề nghị điều chỉnh diện tích thành 274.72ha)				40	700	350	700	350	40	2025 - 2030
II Nhà ở xã hội													
1	Nhà ở xã hội tại Khu đất XH6 thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	7,9	1.92	1.900	433,000.00	0.96	380.00	114,000.00	2,280.00	547,000.00	1,321.00	2021 - 2025
	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% dự án Khu phức hợp Thủy vân giai đoạn 2	Liên danh CTCP Tập đoàn COTANA - Công ty CP Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN - CTCP ĐT & PT Bất động sản COTANA CAPITAL	3,52	0,88	1.084	105.801	0	0	0	1.084	105.801	1.000	2021-2016
	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương-Thuận An	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC - Công ty CP Tập Đoàn Nam Mê Kông	1.66	0.66	417	59.837				417	59.837	350	2022-2030

2	Nhà ở xã hội tại xã Phong Hiền, huyện Phong Điền tỉnh Thừa Thiên Huế	Đang kêu gọi đầu tư	26,27				117600	1680	119920	1680	119920	1.416.082	2024-2030
	Nhà ở xã hội tại khu đất CC10, OCC11 Khu quy hoạch khu dân cư phía Bắc phường Hương Sơ, phường An Hòa, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	4,04	0,74	800 (thành 1.779)	66.420 (thành 127.100				850 (thành 1.779)	85.829 (thành 127.100	945	2022-2026 thành 2024-2030

PHỤ LỤC 3: DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỀ XUẤT HỦY BỎ TRONG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)

I Nhà ở thương mại														
1	Khu nghỉ dưỡng 05 sao và sân golf Điền Hòa tại xã Điền Hòa, huyện Phong Điền (khoảng 10ha đất ở) (Đề nghị hủy bỏ do trùng với dự án Khu dân cư nông thôn mới Điền Hoà 2, huyện Phong Điền)	Đang kêu gọi đầu tư	420				3	480	72.000	480	72.000	504	2024 - 2030	Không có vị trí cụ thể, không khả thi.....
2	Khu dân cư, du lịch nghỉ dưỡng Phú Hồ 3 tại xã Phú Hồ, Phú Lương, Phú Xuân, Phú Mỹ	Đang kêu gọi đầu tư	1.495				299	15.377	5.382.000	15.377	5.382.000	37.674	2023-2030	Trùng ranh giới các Dự án: Khu dân cư xã Phú Hồ 2 tại xã Phú Hồ, huyện Phú Vang; Khu dân cư kết hợp du lịch sinh thái đầm Hà Trung tại xã Phú Xuân và thị trấn Phú Đa, huyện Phú Vang và Khu dân cư sinh thái Phú Lương tại xã Phú Lương, huyện Phú Vang

PHỤ LỤC 04: DANH MỤC ĐỀ XUẤT BỔ SUNG DỰ ÁN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ VÀO ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (LẦN 2)

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH khoảng (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Dự kiến thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
I	HUYỆN A LƯỚI							
1	Dự án tái định cư xã Quảng Nhâm	Ban quản lý dự án khu vực huyện A Lưới	23,30	75,00	2.400,00	Thấp tầng	2.025,00	Đầu tư công
II	HUYỆN NAM ĐỘNG							
1	Dự án khu tái định cư phục vụ dự án sân golf tại La Vân, huyện Nam Đông, tỉnh TTH	Ban quản lý dự án khu vực huyện Nam Đông	6,80	50,00	10.000,00	Thấp tầng	2023-2030	Đầu tư công
2	Dự án khu tái định cư phục vụ dự án Xây dựng tuyến giao thông cửa ngõ vào huyện Nam Đông và CCN Hương Phú	Ban quản lý dự án khu vực huyện Nam Đông	8,00	50,00	10.000,00	Thấp tầng	2023-2030	Đầu tư công
III	THỊ XÃ HƯƠNG THỦY							
1	Khu dân cư và Tái định cư phường Thủy Dương	Đang kêu gọi đầu tư	27,50	539,00	129.360,00	Thấp tầng	2024 - 2030	
2	Khu dân cư và Tái định cư Trung tâm xã Thủy Thanh	Đang kêu gọi đầu tư	4,00	78,00	18.816,00	Thấp tầng	2024- 2030	
3	Khu Tái định cư khu vực 1 phường Thủy Châu	Đang kêu gọi đầu tư	3,20	63,00	15.052,80	Thấp tầng	2024- 2030	
4	Khu Tái định cư khu vực 2 phường Thủy Châu	Đang kêu gọi đầu tư	3,20	63,00	15.052,80	Thấp tầng	2024- 2030	
5	Khu Tái định cư khu vực 3 phường Thủy Châu	Đang kêu gọi đầu tư	3,00	59,00	14.112,00	Thấp tầng	2024- 2030	
6	Khu Tái định cư đường Tố Hữu	Đang kêu gọi đầu tư	11,00	216,00	51.744,00	Thấp tầng	2024-2030	
	TỔNG CỘNG		90,00	1.193,00	266.537,60			