

Số: 3399 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 11 tháng 10 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ 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 giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 10/12/2018; số 28/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc thông qua, điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 113/TTr-SXD ngày 16/9/2022.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030, với các nội dung chính như sau:

STT	Nội dung	Nội dung Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố	Điều chỉnh kỳ này
1	Diện tích nhà ở bình quân	Năm 2025: 28,3 m <sup>2</sup> /người	Năm 2025: <b>29,2 m<sup>2</sup>/người</b>
		Năm 2030: 31,2 m <sup>2</sup> /người	Năm 2030: <b>36,5 m<sup>2</sup>/người</b>
2	Diện tích nhà ở tối thiểu	Giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 là 12 m <sup>2</sup> /người	Đến năm 2025 phần đầu đạt khoảng 10 m <sup>2</sup> /người, đến năm 2030 phần đầu đạt khoảng 12 m <sup>2</sup> /người
3	Chất lượng nhà ở	Giai đoạn 2021-2025: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 85%; giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố xuống 15%; không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ	Đến năm 2025: Phần đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 86%, giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố xuống 14%; không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.
4	Diện tích nhà ở tăng thêm	Giai đoạn 2021-2025: tăng 10,75 triệu m <sup>2</sup> sàn, gồm: - Nhà ở thương mại: 2,5 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở xã hội: 0,61 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở dân tự xây: 7,64 triệu m <sup>2</sup> sàn	Giai đoạn 2021-2025: tăng khoảng <b>19,57</b> triệu m <sup>2</sup> sàn, gồm: - Nhà ở thương mại: 7,57 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở xã hội: 1,50 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở dân tự xây: 10,50 triệu m <sup>2</sup> sàn
		Giai đoạn 2026-2030: tăng 11,2 triệu m <sup>2</sup> sàn, gồm: - Nhà ở thương mại: 3,0 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở xã hội: 0,61 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở dân tự xây: 7,59 triệu m <sup>2</sup> sàn	Giai đoạn 2026-2030: tăng <b>38,17</b> triệu m <sup>2</sup> sàn, gồm: - Nhà ở thương mại: 25,17 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở xã hội: 2,0 triệu m <sup>2</sup> sàn - Nhà ở dân tự xây: 11 triệu m <sup>2</sup> sàn
5	Nhu cầu diện tích đất để phát triển các loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025: 1.064 ha	Giai đoạn 2021-2025: <b>4.291 ha</b>
		Giai đoạn 2026-2030: 848 ha	Giai đoạn 2026- 2030: <b>4.970 ha</b>
6	Nhu cầu vốn đầu tư các loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025: 90.578,1 tỷ đồng, gồm: - Nhà ở thương mại: 28.296,1 tỷ đồng - Nhà ở xã hội: 4.981,6 tỷ đồng - Nhà ở dân tự xây: 57.300,4 tỷ đồng	Giai đoạn 2021-2025: <b>175.813</b> tỷ đồng, gồm: - Nhà ở thương mại: 74.605 tỷ đồng - Nhà ở xã hội: 16.546 tỷ đồng - Nhà ở dân tự xây: 84.662 tỷ đồng

		Giai đoạn 2026- 2030: 105.453,4 tỷ đồng, gồm: - Nhà ở thương mại: 37.350,9 tỷ đồng - Nhà ở xã hội: 5.528,9 tỷ đồng - Nhà ở dân tự xây: 62.573,7 tỷ đồng	Giai đoạn 2026- 2030: 394.404 tỷ đồng, gồm: - Nhà ở thương mại: 272.574 tỷ đồng - Nhà ở xã hội: 24.268 tỷ đồng - Nhà ở dân tự xây: 97.562 tỷ đồng
7	Giải pháp thực hiện Chương trình	- Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách - Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc - Giải pháp về đất đai - Giải pháp về tài chính	- Giải pháp chung - Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách - Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất - Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án - Giải pháp về nguồn vốn và thuế - Giải pháp về nhà ở cho các đối tượng xã hội - Các nhóm giải pháp khác

(Chi tiết tại điều chỉnh Chương trình kèm theo)

## Điều 2. Tổ chức thực hiện:

### 1. Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các Sở, Ban ngành liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, Bộ Xây dựng kết quả thực hiện định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận, huyện xây dựng kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Là đầu mối tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết.

### 2. Ủy ban nhân dân các quận, huyện:

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Xây dựng định kỳ hoặc theo yêu cầu.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban ngành liên quan lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn; phối hợp lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

### 3. Các Sở, Ban ngành và cơ quan, đơn vị liên quan:

- Các Sở, Ban ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Giao thông vận tải, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố,... thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao liên quan đến nội dung Chương trình phát triển nhà ở thành phố.

- Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố và các đoàn thể: tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

- Các Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt. Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan. Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Giao thông vận tải, Liên đoàn Lao động thành phố, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Phòng, Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội thành phố Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (đề b/c)
- TTU, TT HĐND TP (đề b/c);
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- VP TU, VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- CVP, Các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, TCNS, NNTN&MT, NC&KTGS;
- CV: XD3, XD;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**CHỦ TỊCH**

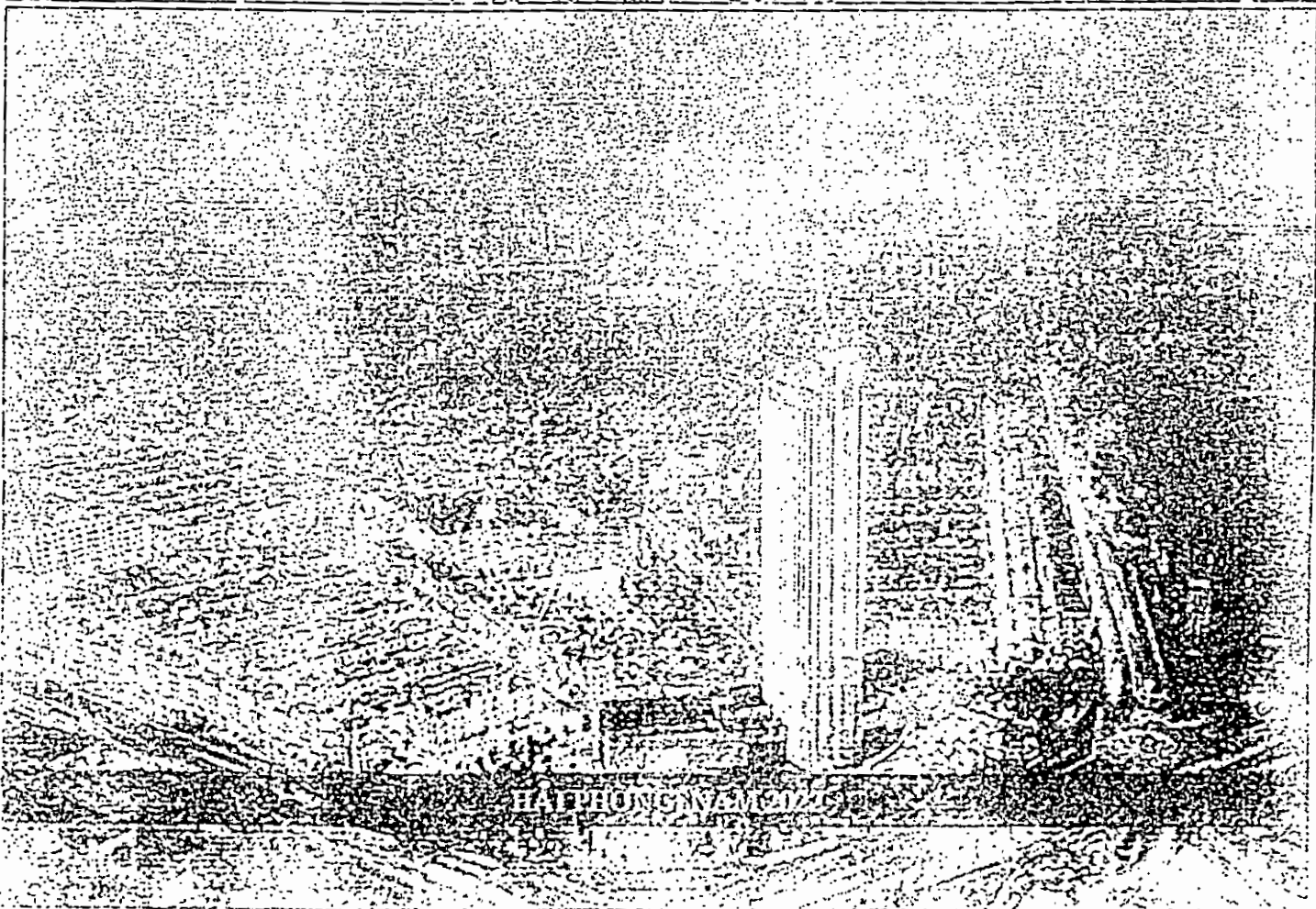
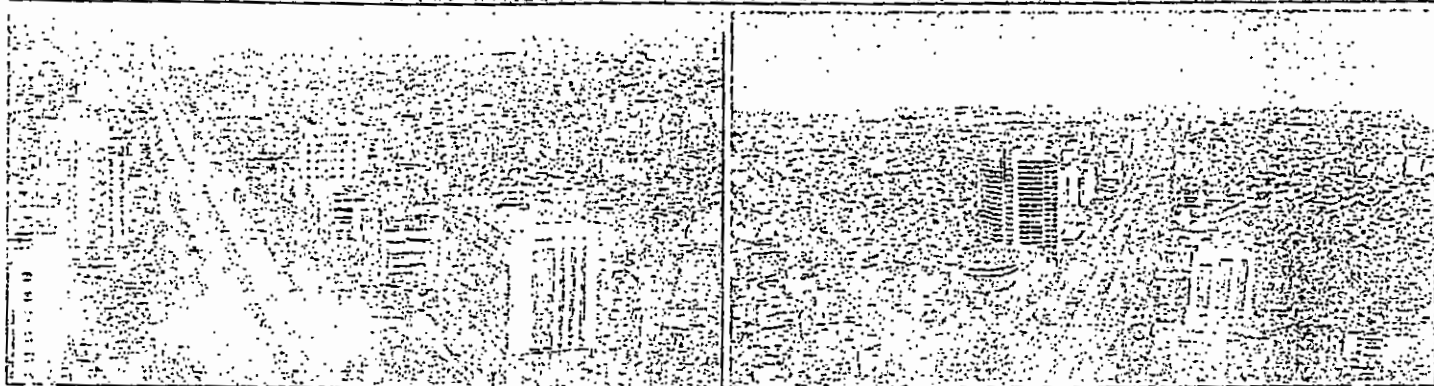


**Nguyễn Đức Thọ**



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NỀN O TREN ĐỊA BÀN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2020, NĂM 2025 VÀ NĂM 2030



## MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU .....	4
<b>CHƯƠNG I: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI</b> .....	<b>5</b>
1. Điều kiện tự nhiên .....	5
1.1. Vị trí địa lý .....	5
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai .....	6
1.3. Đặc điểm khí hậu .....	6
2. Điều kiện kinh tế - xã hội .....	8
2.1. Điều kiện kinh tế và xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế .....	8
2.2. Đặc điểm xã hội thành phố Hải Phòng, tình hình biến động dân số lao động .....	9
2.3. Ảnh hưởng của tác nhân xã hội đến nhà ở .....	11
2.4. Một số vấn đề văn hóa xã hội .....	12
<b>CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ</b> .....	<b>13</b>
1. Thực trạng chung về nhà ở trên địa bàn thành phố tính đến 31/12/2021 .....	13
2. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở .....	14
3. Nhà ở của đối tượng chính sách .....	17
4. Thực trạng thị trường bất động sản .....	23
5. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố .....	24
5.1. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 .....	24
5.2. Đánh giá chung .....	24
5.3. Những tồn tại, khó khăn vướng mắc .....	26
5.4. Nguyên nhân .....	26
<b>CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2030</b> .....	<b>29</b>
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của thành phố .....	29
1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở .....	29
1.2. Cơ sở tính toán .....	29
2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở .....	30
3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở .....	30
3.1. Dự báo dân số .....	31
3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế .....	31
3.3. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người .....	31
3.4. Nhu cầu về nhà ở cần xây dựng mới .....	33
3.5. Nhu cầu về nhà ở các nhóm đối tượng .....	36
<b>CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở</b> .....	<b>41</b>

1. Quan điểm phát triển nhà ở.....	41
2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.....	41
3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở .....	44
3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị.....	44
3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng.....	44
3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu.....	44
3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội.....	45
4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở.....	45
4.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm .....	45
4.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.....	45
4.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.....	45
4.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở .....	46
5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở.....	47
6. Quỹ đất để phát triển nhà ở.....	49
7. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	50
7.1. Mục tiêu tổng quát.....	50
7.2. Mục tiêu cụ thể.....	51
8. Các giải pháp thực hiện.....	53
8.1. Giải pháp chung.....	53
8.2. Giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội được hưởng chính sách nhà ở xã hội.....	58
<b>CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>61</b>
1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện.....	61
2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành.....	62
2.1. Sở Xây dựng.....	62
2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường.....	63
2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	63
2.4. Sở Tài chính .....	64
2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	64
2.6. Sở Nội vụ.....	64
2.7. Sở Giao thông - Vận tải.....	64
2.8. Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng.....	64
2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội Thành phố.....	65
3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	65
4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở .....	65
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>66</b>

## LỜI MỞ ĐẦU

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, thành phố Hải Phòng đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (gọi tắt là UBND thành phố) đã ban hành Quyết định số 185/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 (gọi tắt là Chương trình phát triển nhà ở) phù hợp với quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 535/QĐ-TTg ngày 15/5/2018, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Chương trình phát triển nhà ở sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trong thời gian qua, được sự quan tâm của Ủy ban nhân dân thành phố công tác phát triển nhà ở trên địa bàn cũng đã có nhiều chuyển biến tích cực về số lượng cũng như chất lượng, tuy nhiên ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg và hiện nay nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 cũng đang được triển khai và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nhằm xây dựng và phát triển Hải Phòng trở thành thành phố đi đầu cả nước trong sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá; là động lực phát triển của vùng Bắc bộ và của cả nước, có công nghiệp phát triển hiện đại, thông minh, bền vững; Ngoài ra, Chính phủ cũng đã ban hành các Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung các Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Qua đó phần nào tác động đến các định hướng, mục tiêu cũng như các chỉ tiêu phát triển của chương trình phát triển nhà ở của thành phố.

Vì vậy, Chương trình phát triển nhà ở cần có sự điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở đến năm 2030, điều chỉnh bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp định hướng phát triển của thành phố Hải Phòng.



## CHƯƠNG 1: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

### 1. Điều kiện tự nhiên

#### 1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Hải Phòng nằm trong phạm vi tọa độ địa lý từ 20030'39" đến 21001'15" vĩ độ Bắc và từ 106023'39" đến 107008'39" kinh độ Đông là thành phố cảng lớn nhất phía Bắc (Cảng Hải Phòng) nằm trong vùng châu thổ sông Hồng, là đô thị cảng trên 130 năm.

Thành phố Hải Phòng có vị trí quan trọng về kinh tế, xã hội, công nghệ thông tin và an ninh, quốc phòng của vùng Bắc Bộ và trên cả nước, trên hai hành lang - một vành đai hợp tác kinh tế Việt Nam - Trung Quốc và một là đầu mối giao thông đường biển phía bắc.

Diện tích đất liền khoảng 1.233,14 km<sup>2</sup> và diện tích 2 huyện đảo Cát Hải, Bạch Long Vỹ khoảng 328,62 km<sup>2</sup>. Tiềm năng lớn của Hải Phòng là đất đai và biển từ lâu đã nổi tiếng là một cảng biển lớn nhất phía Bắc Việt Nam cảng biển lớn nhất của phía Bắc nước ta là thành phố lớn vị trí thứ 3 cả nước, đầu mối giao thông quan trọng, là cửa ngõ chính ra biển không chỉ của vùng Bắc bộ mà của cả nước.

Công nghiệp ở miền Bắc Hải Phòng là nơi hội tụ đầy đủ các lợi thế về đường biển, đường sắt, đường bộ và đường hàng không, giao lưu thuận lợi với các tỉnh trong cả nước và các quốc gia khu vực châu Á Thái Bình Dương. Giữ vai trò to lớn đối với xuất nhập khẩu hàng hoá của vùng Bắc Bộ, tiếp nhận nhanh các thành tựu khoa học - công nghệ. Chính vì vậy Thành phố Hải Phòng có vai trò đặc biệt cần phát triển đồng bộ về phát triển dự án, xây dựng Hải Phòng thành trung tâm liên kết vùng, xây dựng đồng bộ hạ tầng, nhà ở và nguồn nhân lực đáp ứng được sự phát triển ở thời điểm hiện tại và theo định hướng trong tương lai mà Đảng và nhà nước đã đề ra tại Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Phía Bắc: giáp tỉnh Quảng Ninh;

Phía Tây: giáp tỉnh Hải Dương;

Phía Nam: giáp tỉnh Thái Bình;

Phía Đông: giáp vịnh Bắc Bộ thuộc Biển Đông.

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

Địa giới hành chính thành phố Hải Phòng là 1.561,76 km<sup>2</sup> (theo Quyết định số 3873/QĐ-BTNMT ngày 25/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 2908/QĐ-BTNMT ngày 13/11/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2018; Nghị quyết số 26/NQ-CP ngày 25/4/2019 và Nghị quyết 59/NQ-CP ngày 28/4/2020 của Chính phủ). Bao gồm cả hai huyện đảo là Cát Hải và Bạch Long Vỹ.

Đồi núi chiếm 15% diện tích, phân bố chủ yếu ở phía Bắc, do vậy địa hình phía Bắc có hình dáng và cấu tạo địa chất của vùng trung du với những đồng bằng xen đồi; phía Nam có địa hình thấp và khá bằng phẳng kiểu địa hình đặc trưng vùng đồng bằng thuần túy nghiêng ra biển, có độ cao từ 0,7 - 1,7m so với mực nước biển. Vùng biển có đảo Cát Bà được ví như hòn ngọc của Hải Phòng, một đảo đẹp và lớn nhất trong quần thể đảo có tới trên 360 đảo lớn, nhỏ và nối tiếp với vùng đảo vịnh Hạ Long. Đảo chính Cát Bà có diện tích khoảng 100 km<sup>2</sup>, cách đất liền 30 hải lý. Cách đảo Cát Bà hơn 90 km về phía Đông Nam là đảo Bạch Long Vỹ khá bằng phẳng và nhiều cát trắng điều này tạo nên tiềm lực phát triển du lịch rất lớn nên cần xây dựng, quy hoạch về các dự án trọng điểm và giải quyết nhu cầu về nhà ở phát sinh khi các khu công nghiệp, dịch vụ ngày càng phát triển.

Địa hình phía Bắc của Hải Phòng là vùng trung du, có đồi xen kẽ với đồng bằng và ngả thấp dần về phía Nam ra biển.

Địa chất của Hải Phòng có hai tầng nước ngầm trong lớp trầm tích, tầng thứ nhất nằm trong lớp đất pha cát chiều sâu trung bình 18 m; tầng thứ hai bị nhiễm mặn; địa chất khoáng sản chủ yếu là nguồn đá vôi có trữ lượng từ 150 - 200 triệu tấn (dọc theo sông Đá Bạc); đất sét ở vùng Kiến An và một số mỏ nước khoáng (Kiến An, Thủy Nguyên và Tiên Lãng).

## **1.3. Đặc điểm khí hậu**

### *a) Về khí hậu*

Thành phố Hải Phòng chịu ảnh hưởng của chế độ nhiệt đới gió mùa. Khí hậu có sự tương phản rõ rệt giữa hai mùa. Mùa hè trùng với gió mùa tây nam kéo dài từ tháng 5 đến tháng 9 có thời tiết nóng ẩm và mưa nhiều và mùa đông trùng với gió mùa đông bắc kéo dài từ tháng 11 tới tháng 3 có thời tiết lạnh và ít mưa.

Lượng mưa ở các vùng phía Bắc có xu hướng cao hơn ở các vùng phía Nam nguyên nhân là do phụ thuộc vào hướng di chuyển của bão và áp thấp nhiệt đới khi đổ bộ và ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp của bão và áp thấp nhiệt đới.

Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất vào tháng VII đạt 29,0°C tại Hòn Dấu và nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất vào tháng I đạt 16,3°C tại Phù Liễn.

Độ ẩm tương đối trung bình năm trong vùng nghiên cứu đạt 83-86%. Độ ẩm cao vào các tháng cuối mùa đông khi có mưa phùn ẩm ướt và đạt cao nhất vào tháng 3 đạt với giá trị trung bình là 90-92%. Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất vào các tháng 11, 12 khi có gió mùa đông bắc khô hanh thổi về nhiều đợt.

Hiện nay, Hải Phòng đang chủ động thích nghi và ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng trên cơ sở phát huy nội lực. Theo kết quả quan trắc tại đảo Hòn Dấu, trong 10 năm gần đây, mực nước biển ở Hải Phòng đã tăng cao hơn 20 cm. Một số vùng cửa sông ven biển ở Hải Phòng có hiện tượng bị nước biển xâm thực, đặc biệt mạnh tại khu vực Phù Long, đảo Cát Hải, Đình Vũ, ven đê biển 1, đê biển 2. Một số vùng cửa sông nền địa chất yếu, xuất hiện nhiều vùng xoáy nguy hiểm, tình trạng xói lở bờ sông có chiều hướng gia tăng, không theo quy luật như trước đây. Một số vùng hiện rất rõ tình trạng nước biển dâng cao, thủy triều lên xuống bất thường... Nhiệt độ tăng, chế độ dòng chảy, độ mặn, lượng mưa thay đổi. Các hiện tượng thiên tai biển như dông, tố lốc, bão, gió mùa đông bắc... ngày càng khốc liệt, khó lường. Đây là một trong những thách thức thúc tác động rất lớn đến phát triển đô thị thành phố Hải Phòng đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

#### *b) Về tài nguyên*

Diện tích đất tự nhiên là 156.176,6 ha, trong đó đất sản xuất nông nghiệp 82.821,6 ha; đất phi nông nghiệp 65.472,2 ha; đất chưa sử dụng 7.881,8 ha. Có 19.246,3 đất rừng, có hơn 4.500 ha rừng sản xuất, có hơn 6.606 ha rừng phòng hộ và 8.139 ha rừng đặc dụng.

Khoáng sản: Đá vôi tập trung chủ yếu ở Tràng Kênh với trữ lượng 180-200 triệu tấn. Đá vôi có chất lượng tốt, rất thích hợp cho sản xuất xi măng; Puzolan (chất phụ gia) để sản xuất xi măng ở xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên; cát tập trung ở các vùng giữa bãi sông ở các huyện Cát Hải, Tiên Lãng, Kiến Thụy, Đồ Sơn; đất sét và các loại khoáng sản khác như: Nước khoáng, sắt, kẽm, cao lanh, photphát, dầu khí...

Thành phố Hải Phòng có 125 km đường bờ biển, có địa hình, thổ nhưỡng, sông ngòi và khí hậu đa dạng với 8 quận huyện tiếp giáp với biển. Những yếu tố này góp phần tạo nên những tiểu vùng văn hóa, cảnh quan tự nhiên độc đáo cho thành phố thuận lợi cho việc nuôi trồng, khai thác thủy sản, phát triển cảng biển, du lịch biển. Đặc biệt là vùng Lạch Huyện - Cát Hải rất thuận lợi cho việc xây dựng cảng nước sâu. Vùng biển Hải Phòng nằm ở vị trí trung tâm với 3 ngư trường lớn là Bạch Long Vĩ, Long Châu và Cát Bà - Long Châu - Ba Lạch và các khu du lịch tầm cỡ quốc gia như Đồ Sơn và Cát Bà.

### *c) Về thủy văn*

Các con sông chính qua Hải Phòng phải chuyển toàn bộ tổng lượng lũ tại Phả Lại của hệ thống sông Thái Bình và phần lớn lượng lũ của hệ thống sông Hồng chuyển qua sông Đuống, sông Luộc ra Vịnh Bắc bộ là sông Văn Úc 53%, sông Cấm 30,5%, sông Thái Bình 11,9%, Sông Bạch Đằng 41,35%, sông Lạch Tray 5,6%.

Nhìn vào số liệu trên cho thấy với các tuyến thoát lũ hiện nay, 2 tuyến thoát lũ chính và quan trọng nhất là tuyến thoát lũ qua cửa Văn Úc và tuyến thoát lũ qua cửa Nam Triệu (sông Cấm, Đá Bạc – Bạch Đằng).

Các sông lớn của Hải Phòng chia đất đai thành 5 hệ thống thủy lợi gồm Thủy Nguyên, An Hải, Đa Độ, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo và đổ ra biển bằng 5 cửa sông. Có 6 sông lớn chảy qua thành phố theo hướng chủ đạo là Tây Bắc-Đông Nam.

## **2. Điều kiện kinh tế - xã hội**

### **2.1. Điều kiện kinh tế và xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế**

Trong giai đoạn vừa qua, kinh tế của thành phố duy trì phát triển ổn định với chất lượng tăng trưởng được cải thiện, tiềm lực, quy mô tăng lên.

Tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố (GRDP) theo giá so sánh năm 2021 ước đạt 213.794,6 tỷ đồng, tăng 12,38% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó 2021 ngành công nghiệp vẫn giữ vai trò chủ lực với mức tăng trưởng 20,75% so với cùng kỳ, đóng góp 9,36 điểm phần trăm mức tăng chung; ngành xây dựng tăng 7,43% so với cùng kỳ, đóng góp 0,49 điểm phần trăm trong mức tăng trưởng toàn thành phố.

Kinh tế phát triển ổn định, GRDP bình quân đầu người được cải thiện đáng kể, việc ngành công nghiệp – xây dựng tăng 19,04% và Ngành công nghiệp chế

biển, chế tạo tăng 22.46% . Số lao động được giải quyết việc làm tăng so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu tăng trong ngành công nghiệp - xây dựng (tăng 9% so với cùng kỳ), dịch vụ (tăng 7,6% so với cùng kỳ) là điều kiện để thúc đẩy phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố trong thời gian qua. Qua nghiên cứu, so sánh, giá trị GRDP bình quân đầu người GDP bình quân đầu người (giá hiện hành) đạt khoảng 62.392,8 triệu đồng vào năm 2020, GRDP bình quân đầu người năm 2021 đạt 68,4 triệu đồng, xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế phát triển mạnh hơn về lĩnh vực công nghiệp – xây dựng và ngành công nghiệp chế tạo, tạo ra một đội ngũ người lao động tập trung đông ở các khu công nghiệp, dịch vụ dẫn tới phát sinh nhu cầu về nhà ở cao nên việc đầu tư vào nhà ở xã hội , nhà ở thương mại tại các khu vực dịch vụ , khu công nghiệp là vấn đề được thành phố Hải Phòng mở rộng nhanh theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Công nghiệp Hải Phòng giữ vai trò chủ lực của kinh tế thành phố. Dịch vụ cảng biển, hàng hải, logistics tăng nhanh nên việc đầu tư phát triển hạ tầng giao thông một cách đồng bộ cũng là một vấn đề hết sức quan trọng. Thành phố đã thu hút nhiều tập đoàn kinh tế lớn trong và ngoài nước đầu tư tạo động lực thúc đẩy các ngành kinh tế khác. Cần quy hoạch ngành giao thông như cảng biển, đường sắt, đường bộ, đường thủy nội vùng, sân bay để đáp ứng yêu cầu vận tải hàng hoá ở cả trung và dài hạn.

## **2.2. Đặc điểm xã hội thành phố Hải Phòng, tình hình biến động dân số lao động.**

### *a) Đơn vị hành chính*

Thành phố Hải Phòng là thành phố trực thuộc Trung ương, nằm phía Đông miền duyên hải Bắc Bộ. Gồm 15 đơn vị hành chính (7 quận và 8 huyện) 13 đô thị vệ tinh và thị trấn. Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính năm 2020 là 152.652<sup>1</sup>

Đơn vị hành chính có 7 quận:

- Quận Hồng Bàng: 9 phường; diện tích 1.448,1ha
- Ngô Quyền: 13 phường; diện tích 1.134,5 ha
- Lê Chân: 15 phường; diện tích 1.190,6 ha
- Hải An: 8 phường; diện tích 10.371,8 ha
- Dương Kinh: 6 phường ; diện tích 4.678,5 ha

<sup>1</sup> Theo báo cáo số 144/BC-UBND ngày 08/6/2021 của UBND TP Hải Phòng

- Đồ Sơn: 7 phường; diện tích 4.593,4 ha
  - Kiến An: 10 phường; diện tích 2.962,7 ha
- Có 8 huyện gồm: (6 huyện ngoại thành, 2 huyện đảo)
- An Dương: 16 thị trấn và xã; diện tích 10.426,6 ha
  - An Lão: 17 thị trấn và xã; diện tích 11.770,5 ha
  - Kiến Thụy: 18 thị trấn và xã; diện tích 10.886,5 ha
  - Tiên Lãng: 21 thị trấn và xã; diện tích 19.520,6 ha
  - Thủy Nguyên: 37 thị trấn và xã; diện tích 26.186,7 ha
  - Vĩnh Bảo: 30 thị trấn và xã; diện tích 18.334,2 ha

Huyện đảo:

- Bạch Long Vỹ: diện tích 307,0 ha
- Cát Hải: 2 thị trấn và xã; diện tích 32.555,4 ha

10 thị trấn :

- Thị trấn Minh Đức (huyện Thủy Nguyên)
- Thị trấn Núi Đèo (huyện Thủy Nguyên)
- Thị trấn An Dương (huyện An Dương)
- Thị trấn An Lão (huyện An Lão)
- Thị trấn Núi Đồi (huyện Kiến Thụy)
- Thị trấn Tiên Lãng (huyện Tiên Lãng)
- Thị trấn Vĩnh Bảo (huyện Vĩnh Bảo)
- Thị trấn Cát Bà (huyện Cát Bà)
- Thị trấn Cát Hải (huyện Cát Hải)
- Thị trấn Trường Sơn (huyện An Lão)

(Các số liệu về diện tích và đơn vị hành chính thuộc các quận huyện căn cứ theo niên giám thống kê của thành phố Hải Phòng và công văn báo cáo số 3014/UBND-QH ngày 9/5/2022 do UBND Thành phố Hải Phòng gửi Bộ Xây Dựng)

*b) Thực trạng dân số*

Theo thống kê dân số của thành phố Hải Phòng tính đến ngày 31/12/2020 là 2.053.493 người<sup>2</sup>, trong đó khu vực đô thị là 932.547 người chiếm tỉ lệ 45,4% , khu vực nông thôn là 1.120.946 người chiếm tỉ lệ 54,6%.

<sup>2</sup>Theo niên giám thống kê TP Hải Phòng năm 2020

Dân số Hải Phòng 2019 là 2.028.514 người (Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019). Tốc độ tăng trưởng dân số trung bình giai đoạn 2019-2020 là 0,98%/năm. (vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ là 1,3%/ năm; các tỉnh, thành phố phía Bắc là 1,05%/ năm và cả nước là 1,07%/ năm).. năm 2021 đạt khoảng 2.072.400 nghìn người, tăng 0,92% so với năm 2020.

Mật độ dân số chung của Hải Phòng tăng từ 1.299 người/km<sup>2</sup> lên 1.315 người/km<sup>2</sup> (từ 2019-2020); đứng thứ 2 đối với các tỉnh, thành phố khu vực phía Bắc - vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và cao hơn mức bình quân cả nước.

Khu vực 8 huyện có mật độ 907 người/km<sup>2</sup>. Huyện có mật độ cao nhất là An Dương khoảng 1.934 người/km<sup>2</sup>. Huyện có mật độ thấp nhất là Cát Hải khoảng 99 người/km<sup>2</sup>.

Khu vực 7 quận có mật độ 3.170 người/km<sup>2</sup>. Quận có mật độ cao nhất là Lê Chân khoảng 18.577 người/km<sup>2</sup>; Quận có mật độ thấp nhất là Đồ Sơn khoảng 1.082 người/km<sup>2</sup>.

Khu vực 10 thị trấn có mật độ 735 người/km<sup>2</sup>; Thị trấn có mật độ cao nhất là thị trấn Núi Đèo khoảng 3.763 người/km<sup>2</sup>.

### **2.3. Ảnh hưởng của tác nhân xã hội đến nhà ở**

Dân số và mật độ dân số toàn thành phố Hải Phòng cao so với trung bình cả nước. Tuy nhiên dân số và mật độ dân số đô thị vẫn chưa đạt so với các tiêu chí về phân loại đô thị, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên thấp. Do vậy, trong chiến lược phát triển của thành phố sắp tới, cần chú trọng phát triển các ngành nghề có sức hút lao động cao, xây dựng các đô thị có hệ thống hạ tầng khung tốt (đô thị đáng sống)... nhằm đẩy mạnh tỷ lệ tăng dân số cơ học, thu hút dịch chuyển dân số từ các khu vực khác tới ổn định sinh sống.

Tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động lớn (chiếm trên 50% tổng dân số), trình độ lao động cao so với mặt bằng chung cả nước là tiền đề tốt để phát triển kinh tế địa phương.

Việc phát triển đô thị, chuyển đổi mô hình kinh tế dẫn tới phải chuyển đổi cơ cấu lao động theo ngành nghề.

Trong khoảng 3 năm gần đây thành phố đã có sự phát triển vượt bậc cả về kinh tế và các dự án phát triển đô thị, do vậy khả năng thu hút người nhập cư để tăng trưởng dân số là rất khả thi.

Mức sống xã hội ngày càng được cải thiện thì nhà ở cũng theo đó phát triển các chủng loại và nội dung. Tại thành phố Hải Phòng, công tác xóa đói giảm nghèo đã có những thành công trên diện rộng, người dân từng bước có điều kiện để cải thiện nhà ở. Các nhà khoa học xã hội đồng thời coi đây là tác nhân kinh tế - xã hội của nhà ở đô thị.

Lối sống đô thị theo kiểu công nghiệp tập trung với tiện ích là xu hướng tất yếu để tạo nên nhà ở mật độ cao, nhà cao tầng. Loại nhà ở đô thị này đã xuất hiện ngày càng nhiều tại thành phố và đang từng bước làm thay đổi lối sống cũng như bộ mặt đô thị nói chung.

#### **2.4. Một số vấn đề văn hóa xã hội**

Thành phố đã thực hiện đầy đủ, kịp thời các chính sách xã hội, chính sách người có công với cách mạng, triển khai đồng bộ các chính sách, giải pháp giảm nghèo theo hướng tiếp cận đa chiều đến cuối năm 2020 tỷ lệ hộ nghèo còn 0,9%, giảm 0,3 điểm % so với năm 2019; đời sống dân cư từng bước được cải thiện, thu nhập bình quân đầu người một tháng năm 2020 đạt 5.199,4 nghìn đồng, năm 2021 đạt 5.700 nghìn đồng.

Năm 2021 Tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố (GRDP) theo giá so sánh ước đạt 213.794,6 tỷ đồng, tăng 12,38% so với cùng kỳ năm trước, không đạt kế hoạch đề ra (kế hoạch năm 2021 tăng 13,5%). Mặc dù dẫn đầu cả nước với tốc độ tăng GRDP, nhưng kinh tế thành phố Hải Phòng cũng chịu tác động lớn, nhiều chỉ tiêu đều thấp hơn kế hoạch đề ra tuy nhiên đây là mức tăng trưởng cao trong bối cảnh đại dịch COVID-19, dẫn đầu cả nước. Kinh tế tăng trưởng, thu hút vốn đầu tư tăng cao, giá cả thị trường ổn định, lạm phát được kiểm soát, an sinh xã hội được đảm bảo; sự nghiệp văn hóa, y tế, giáo dục ổn định và phát triển.



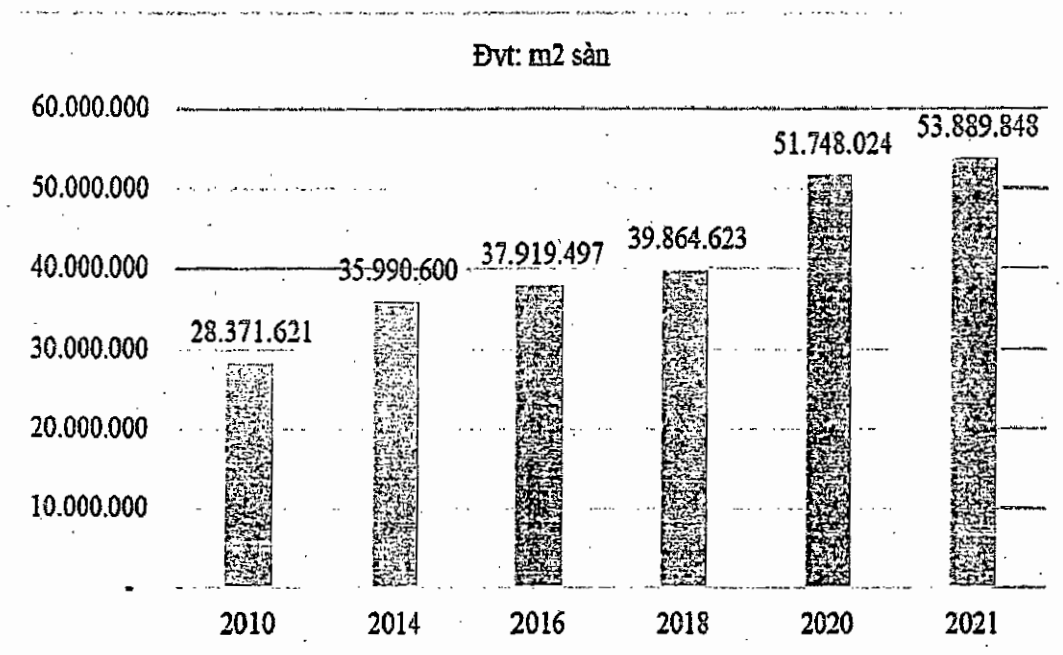
## CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

### 1. Thực trạng chung về nhà ở trên địa bàn thành phố tính đến 31/12/2021

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 và kết quả khảo sát, tính toán về công tác phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng, hiện trạng chung về nhà ở trên địa bàn thành phố tính đến 31/12/2021 như sau:

- Trên địa bàn toàn Thành phố có khoảng 54 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tương ứng với khoảng 600 nghìn căn nhà, trong đó diện tích sàn nhà ở khu vực đô thị là 27,5 triệu m<sup>2</sup>, diện tích sàn nhà ở khu vực nông thôn là 26,5 triệu m<sup>2</sup>.

**Biểu đồ 2.1: Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn thành phố qua từng năm**

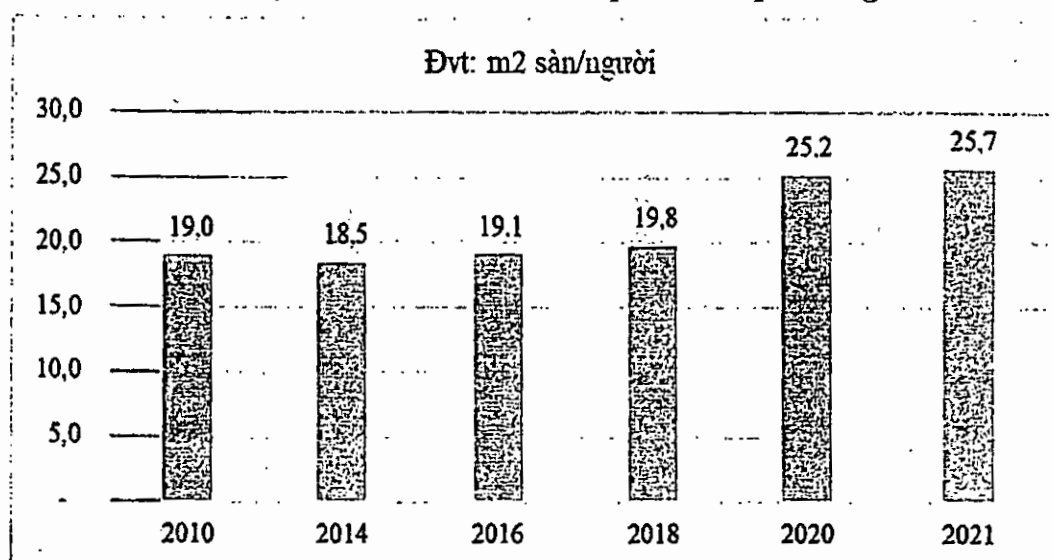


(nguồn: Cục thống kê thành phố và tính toán của HRC)

Diện tích nhà ở tăng lên mạnh mẽ trong giai đoạn 2019-2020, chỉ trong 02 năm, diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 11,9 triệu m<sup>2</sup> sàn (bằng 30 % so với lượng nhà ở trên toàn thành phố tại thời điểm năm 2018).

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố là 25,7 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó khu vực đô thị là 29,1 m<sup>2</sup> sàn/người và khu vực nông thôn là 23,4 m<sup>2</sup> sàn/người

**Biểu đồ 2.2: Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu qua từng năm**



(nguồn: Cục thống kê thành phố)

- Theo kết quả mức sống dân cư năm 2020 của Tổng Cục thống kê, chất lượng nhà ở trên địa bàn thành phố đã không còn loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, 100% nhà ở đều có chất lượng kiên cố và bán kiên cố, trong đó nhà kiên cố chiếm 83,2 %, nhà bán kiên cố chiếm 16,8 %.

**Bảng 2.1: Tỷ lệ chất lượng nhà ở trên địa bàn thành phố**

STT	Thời gian	Tỷ lệ nhà ở kiên cố bán kiên cố	Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Năm 2018 <sup>3</sup>	97,6%	2,4%
2	Năm 2019 <sup>4</sup>	99%	1%
3	Năm 2020	100%	0%

## 2. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở

### 2.1. Nhà ở thương mại

Trên địa bàn Thành phố hiện nay có 44 dự án nhà ở thương mại đang triển khai thực hiện, tổng diện tích đất triển khai của các dự án là 2.083 ha, với quy mô khoảng 48 nghìn căn, tương ứng với 17,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

<sup>3</sup> Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 được phê duyệt năm 2019.

<sup>4</sup> Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019.

**Bảng 2.2. Số lượng, quy mô dự án nhà ở thương mại đang triển khai tại các khu vực trên địa bàn thành phố**

Dự án	Số lượng dự án	Quy mô dự án								
		Diện tích đất (ha)	Lô nền		Chung cư		Thấp tầng		Tổng cộng	
			Số lô	Diện tích	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)
<b>Toàn TP</b>	<b>44</b>	<b>2.083,7</b>	<b>2.095</b>	<b>998.260</b>	<b>13.323</b>	<b>1.241.947</b>	<b>32.250</b>	<b>15.160.861</b>	<b>47.668</b>	<b>17.507.090</b>
Q. Hồng Bàng	5	17,6			2.363	190.399	860	174.958	2.147	324.541
Q. Ngô Quyền	3	4,8	-	-	5.083	491.090	30	5.392	5.113	496.482
Q. Lê Chân	8	48,2			3.568	374.052	1.117	363.047	4.685	737.099
Q. Hải An	6	756,9			1.574	186.539	15.902	9.122.071	17.476	9.308.610
Q. Đồ Sơn	5	667,0	1.501	881.747	224	17.920	267	246.848	1.992	1.146.515
Q. Kiến An	1	7,1			-	-	211	80.796	211	80.796
Q. Dương Kinh	1	2,7	-	-	-	-	129	39.980	-	-
H. Thủy Nguyên	8	551,7	-	-	4.009	353.455	10.966	4.308.811	14.975	4.662.266
H. An Dương	5	51,5	594	116.513	1.126	87.834	641	200.870	2.361	405.217
H. Cát Hải	1	172,3			498	49.800	459	91.777	957	141.577
H. Vĩnh Bảo	1	9,8			-	-	387	152.891	387	152.891

Các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố chủ yếu vẫn phát triển theo loại nhà nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư trong dự án hiện chỉ chiếm 10% lượng nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại, một số dự án phát triển nhà ở hỗn hợp cùng với kinh doanh dịch vụ. Hiện nay, việc phát triển nhà ở thương mại theo dự án tạo cảnh quan khang trang, hiện đại; tạo nên các khu đô thị mới, đồng bộ, có hạ tầng kĩ thuật hoàn chỉnh, góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở của người dân.

## **2.2. Nhà ở xã hội**

Trên địa bàn thành phố có 07 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện, tổng diện tích đất triển khai các dự án là 42,3 ha, với quy mô xây dựng 5.302 căn, tương ứng với khoảng 452 nghìn m<sup>2</sup> sàn nhà ở, cụ thể như sau:

**Bảng 2.3. Số lượng, quy mô dự án nhà ở xã hội đang triển khai tại các khu vực trên địa bàn thành phố**

STT	Dự án	Số lượng dự án	Quy mô dự án		
			Diện tích đất (ha)	Số căn (căn)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
	<b>Toàn thành phố</b>	<b>7</b>	<b>42,3</b>	<b>5.302</b>	<b>452.636</b>
1	Quận Hải An	1	1,01	688	61.078
2	Quận Dương Kinh	1	4,5	330	16.415
3	Quận Ngô Quyền	1	0,3	242	18.172
4	Quận Lê Chân	1	3,9	1.333	203.233
5	Huyện An Dương	2	23,7	1.480	114.917
6	Huyện An Lão	1	8,93	1229	38821

Việc phát triển dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, sở ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay chưa cao do gặp phải nhiều hạn chế từ các nguồn vốn đầu tư, quỹ đất sạch để phát triển dự án. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

### **2.3. Nhà ở chung cư cũ**

Thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ (nay được thay thế bởi Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ), thành phố đã triển khai phá dỡ 18 chung cư, quy mô 973 căn hộ (01 chung cư U19 Lam Sơn; 03 chung cư U1, U2, U3 Lê Lợi; 14 khu chung cư Đồng Quốc Bình) để xây mới 07 chung cư (gồm 01 toà tại vị trí U19 Lam Sơn; 02 toà N1, N2 tại vị trí U1, U2, U3 Lê Lợi; 04 toà chung cư Đồng Quốc Bình), với tổng số 2.654 căn hộ; cụ thể:

- Năm 2017: Xây dựng khu chung cư U19 Lam Sơn (phá dỡ 01 chung cư cũ 03 tầng, quy mô 43 căn hộ để xây dựng chung cư mới cao 05 tầng, quy mô 56 căn hộ);

- Năm 2018: Xây dựng khu chung cư N1+N2 Lê Lợi (phá dỡ 03 chung cư cũ 03 tầng, quy mô 103 căn hộ để xây dựng 02 chung cư mới cao 06 tầng, quy mô 126 căn hộ);

- Năm 2018-2021: Xây dựng chung cư HH3-HH4 Đồng Quốc Bình (phá dỡ 04 chung cư cũ 05 tầng, quy mô 314 căn hộ để xây dựng 02 toà chung cư mới cao 29 tầng, quy mô 1.456 căn hộ);

- Năm 2019-2022: Xây dựng chung cư HH1-HH2 Đồng Quốc Bình (phá dỡ 10 chung cư cũ 03 tầng, quy mô 513 căn hộ để xây dựng 02 toà chung cư mới cao 29 tầng, quy mô 1.016 căn hộ); Hiện tại, công trình đã thi công xong phần thô, đang triển khai thi công phần hoàn thiện. Dự kiến bàn giao công trình đưa vào sử dụng trong năm 2022.

#### **2.4. Nhà ở dân tự xây**

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn thành phố. Phần lớn nhà ở tự xây có số tầng cao thấp (từ 1-3 tầng), được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm; xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng.

Đối với 02 huyện đảo Cát Hải và Bạch Long Vĩ, với đặc thù là 02 huyện đảo có vị trí địa lý, kinh tế xã hội đặc thù. Nhà ở tại 02 huyện đảo này chủ yếu là dạng nhà ở do người dân tự xây dựng. Đối với huyện đảo Bạch Long Vĩ, là huyện đảo xa bờ nhất trong vịnh Bắc Bộ, các công trình nhà ở của người dân chủ yếu là nhà ở được nhà nước xây dựng theo chương trình di dân, trong đó phần lớn là nhà cấp 4, được xây dựng từ trước năm 2000, với kiến trúc, kết cấu đơn giản, qua nhiều năm sử dụng, bị tác động của khí hậu khắc nghiệt, nên nhiều công trình đã có dấu hiệu xuống cấp, ảnh hưởng tới điều kiện sinh hoạt, chất lượng cuộc sống của người dân.

### **3. Nhà ở của đối tượng chính sách**

#### **3.1. Nhà ở cho người có công với Cách mạng**

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở; Trong giai đoạn 1, Sở Xây dựng đã chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan tổng hợp, thẩm định, lập Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở; trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 10/12/2013 phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng với tổng số hộ được hỗ trợ là 4.876 hộ, tổng kinh phí thực hiện là 139.500 triệu đồng.

Trong giai đoạn tiếp theo, Ủy ban nhân dân thành phố đã phê duyệt Đề án tại Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 27/9/2016 và Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 2120/QĐ-UBND với tổng số hộ hỗ trợ là 7.498 hộ; tổng kinh phí là 223.240 triệu đồng (ngân sách Trung ương 80%: 178.592 triệu đồng; địa phương 20%: 44.648 triệu đồng). Như vậy, tổng số hộ của

hai đợt được hỗ trợ là 12.374 hộ, với tổng kinh phí là 362.740 triệu đồng ( bao gồm ngân sách Trung ương là 80% là 290.192 triệu đồng và ngân sách thành phố 20 % là 72.548 triệu đồng). Đến ngày 07/7/2017, thành phố đã cấp đủ kinh phí hỗ trợ cho 12.374 hộ (Đợt 1, Đợt 2) bao gồm cả phần kinh phí Trung ương.

Thực hiện Nghị quyết số 32/2018/NQ-HĐND ngày 10/12/2018 của Hội đồng Nhân dân thành phố về cơ chế, chính sách hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở đối với hộ gia đình người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Theo nội dung Nghị quyết, việc hỗ trợ được thực hiện đồng thời, một lần đối với mỗi đối tượng có đủ điều kiện bằng 02 hình thức: Bằng tiền (40 triệu đồng đối với hộ xây dựng nhà mới; 20 triệu đồng đối với hộ sửa chữa nhà) và bằng vật liệu xây dựng (hỗ trợ xây dựng nhà mới: 5,9 tấn xi-măng và 14.000 viên gạch/hộ; hỗ trợ sửa chữa nhà: 2,95 tấn xi-măng và 7.000 viên gạch/hộ).

Tính đến hết năm 2021, tổng số hộ đã được hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn thành phố là: 7.163/10.780 hộ (số hộ được xây mới là 4.411; số hộ được sửa chữa là 2.752), tổng kinh phí bằng tiền và vật liệu là 255.086,37 triệu đồng; trong đó, kinh phí hỗ trợ bằng tiền là 231.480 triệu đồng; kinh phí bằng vật liệu là 23.606,37 triệu đồng (tương đương 11.194.400 viên gạch và 4.806,7 tấn xi-măng).

### **3.2. Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo**

Thực hiện quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 13/4/2016 về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg, theo đó tổng số hộ thuộc diện được hỗ trợ là 2.121 hộ, trong đó 1.448 hộ đủ điều kiện được hỗ trợ vay vốn xây nhà. Tuy nhiên, các hộ nghèo trên địa bàn thành phố hầu hết đều thuộc vào nhóm đối tượng bảo trợ xã hội, không có khả năng lao động, thu nhập thấp và không có tích lũy, dẫn đến việc tiếp cận cơ chế vay vốn của ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn, hạn chế; từ đó làm chậm tiến độ triển khai các chính sách cho vay, hỗ trợ nhà ở cho người nghèo.

Vì vậy, Hội đồng Nhân dân thành phố đã ban hành Nghị quyết số 52/2019/NQ-HĐND ngày 09/12/2019 của Hội đồng nhân dân thành phố về cơ chế, chính sách hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở đối với hộ nghèo trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2020-2025. Thành phố đã hỗ trợ xây dựng nhà mới: hỗ trợ 5,9 tấn xi-măng và 14.000 viên gạch/hộ; hỗ trợ sửa chữa nhà: hỗ trợ 2,95 tấn xi-măng và 7.000 viên gạch/hộ. Cùng với đó, hỗ trợ lãi suất vay tín dụng qua Ngân hàng chính sách xã hội thành phố với mức cho vay 35 triệu đồng đối với hộ xây dựng nhà mới và 20 triệu đồng đối với hộ sửa chữa nhà. Tổng số hộ nghèo đã được phê duyệt là 1.110 hộ (855 hộ xây mới; 255 hộ sửa chữa). Đến hết năm 2021, thành phố đã thực hiện hỗ trợ cho 585 hộ với kinh phí hỗ trợ bằng tiền là 13.192 triệu đồng; hỗ trợ bằng vật liệu tương đương 6.789.500 viên gạch và 2.872,35 tấn xi-măng.

### **3.3. Nhà ở của người thu nhập thấp khu vực đô thị**

Qua khảo sát, phần lớn các hộ có diện tích nhà ở chật chội, nhiều thế hệ cùng sinh sống, bình quân diện tích rất thấp chỉ đạt khoảng 2-3 m<sup>2</sup>/người. Thiếu nước sạch, thiếu điện chiếu sáng công cộng, hẻm ngõ ngách chật hẹp, xuống cấp và úng ngập.

Đến nay, trên địa bàn thành phố đang triển khai 02 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, bao gồm: Khu chung cư cao tầng cho người thu nhập thấp thuộc dự án khu đô thị mới tại phường Đằng Hải, quận Hải An (668 căn hộ với 61.078 m<sup>2</sup> diện tích sàn) và Khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương (546 căn hộ với 38.220 m<sup>2</sup> diện tích sàn).

Thành phố Hải Phòng đã xây dựng “Đề án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ thành phố Hải Phòng đến năm 2015” và đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 18/4/2011. Theo đề án, giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2015 có khoảng 49.542 hộ khó khăn và có nhu cầu cần hỗ trợ về nhà ở thu nhập thấp (trong đó có 2.142 hộ thuộc các đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp có đủ điều kiện để thuê, thuê mua, mua nhà ở thu nhập thấp và khoảng 47.400 hộ gia đình có thu nhập thấp đang sống tại đô thị). Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân thành phố còn cho ban hành Quyết định số 1078/2017/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 về việc quy định tiêu chí ưu tiên trong xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Trong thời gian sắp tới, thành phố sẽ có thêm 02 vị trí dự kiến phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp: quận Hải An với dự án Khu nhà ở thu nhập thấp (diện tích đất dự kiến: 0,5 ha) và huyện Ao Lỗ với Dự án đầu tư xây dựng khu dịch vụ, nhà ở cho công nhân và người có thu nhập thấp (diện tích đất dự kiến: 11,83 ha). Việc phát triển dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay không cao do gặp phải hạn chế từ nguồn vốn đầu tư và quỹ đất sạch hình thành dự án và không nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

### **3.4. Nhà ở công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

Căn cứ theo văn bản số 1263/BQL-QHXD ngày 28/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, hiện nay trên địa bàn thành phố có 12 khu công nghiệp với tổng số công nhân đang làm việc là 180.331 người. Trong đó:

- 08 khu công nghiệp nằm trong Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải: 07 khu đã triển khai dự án phát triển cơ sở hạ tầng đưa vào hoạt động (Khu công nghiệp Tràng Duệ, VISP, Nam Đình Vũ khu 1, Đình Vũ giai đoạn 1 và giai đoạn 2, Deep C2A,

Deep C2B, MP Đình Vũ; 01 dự án đang triển khai thực hiện với quy mô 520 ha là Khu công nghiệp Deep C3.

- 04 khu công nghiệp nằm ngoài Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, bao gồm Khu công nghiệp An Dương; Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền; Khu công nghiệp Nomura; Khu công nghiệp Đồ Sơn.

Trên địa bàn thành phố có 01 dự án được xây dựng từ năm 2018 và đến nay đã được đưa vào sử dụng là dự án Khu ký túc xá cho người lao động của Công ty LG Display – giai đoạn 1 và giai đoạn 2, dành cho công nhân đang làm việc tại Khu công nghiệp An Dương với tổng diện sàn 19.087 m<sup>2</sup>, gồm 278 căn đáp ứng đủ cho 1.600 người. Tuy nhiên trên thực tế, số công nhân hiện đang làm việc tại đây là 11.613 người nên số lượng phòng ở mới chỉ đáp ứng được hơn 1/10 nhu cầu của người lao động.

Trong thời gian tới, chủ đầu tư là Công ty LG Display tiếp tục cho triển khai Dự án Khu ký túc xá cho người lao động – giai đoạn 3 với quy mô 37.074 m<sup>2</sup> diện tích sàn, gồm 556 căn đáp ứng cho 3.200 người sinh sống. Ngoài ra, Công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam đang trong các bước thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch cho dự án Nhà ở công nhân (quy mô 187.200 m<sup>2</sup> đáp ứng chỗ ở cho 14.750 lao động). Tại Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, 2 dự án nhà ở công nhân do Công ty TNHH USI và Công ty TNHH Pegatron làm chủ đầu tư đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư, dự kiến triển khai trong năm nay. Đây là hai trong số các dự án nhà ở công nhân được đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân và được kỳ vọng sẽ có khả năng cung ứng một lượng lớn nhu cầu về nhà ở cho người lao động (khoảng 14.000 chỗ ở cho công nhân).

Việc phát triển dự án nhà ở công nhân trên địa bàn thành phố thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở công nhân đến nay chưa cao do gặp phải hạn chế từ nguồn vốn đầu tư và quỹ đất sạch hình thành dự án và không nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

### **3.5. Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức**

Theo báo cáo của Sở Nội vụ thành phố Hải Phòng, tính đến tháng 12/2021, số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn thành phố khoảng 35.784 người, trong đó:

- 4.301 người trong độ tuổi dưới 30;
- 13.276 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 14.421 người trong độ tuổi từ 40 đến dưới 50;
- 3.760 người trong độ tuổi từ 50 đến dưới 60;



- 26 người trong độ tuổi từ trên 60.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 tuổi (chiếm 88%), đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Đối với những cán bộ, công chức được phân phối nhà chung cư trước đây thì hầu hết chất lượng nhà đã xuống cấp nghiêm trọng nhưng chưa được sửa chữa kịp thời. Đối tượng gặp khó khăn về nhà ở tập trung vào nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi, đây là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới. Đây là một trong các nhóm đối tượng được quan tâm trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Trong thời gian tới, thành phố cần tạo quỹ nhà ở xã hội để phù hợp với nhu cầu thiết thực của nhóm đối tượng này.

Bên cạnh đó, theo quy định thuộc Điều 32 Luật nhà ở năm 2014, đối với cán bộ, công chức thuộc cơ quan của Đảng, nhà nước, các tổ chức chính trị, xã hội nếu được điều động, luân chuyển theo yêu cầu đến địa phương khác mà tại nơi đó không có nhà ở thì được bố trí cho thuê nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác. Qua khảo sát, một số địa phương trên địa bàn thành phố Hải Phòng như quận Dương Kinh, huyện đảo Cát Hải tập trung đông các cán bộ, công chức, viên chức được điều động luân chuyển từ các nơi khác đến và có nhu cầu lớn về nhà ở. Tuy nhiên, các nhà ở công vụ được bố trí tại đây hầu hết là nhà lưu trú công vụ (nhà bố trí cho cán bộ công chức, viên chức dưới dạng nhà khách sử dụng để ở và không thu tiền thuê nhà).

### **3.6. Nhà ở của cán bộ, chiến sỹ thuộc các lực lượng vũ trang**

Trên địa bàn thành phố Hải Phòng có 1.364 cán bộ, chiến sỹ đang được bố trí chỗ ở tại đơn vị công tác. Trong đó, có 905 người có nhu cầu về nhà ở. Trong những năm qua, công tác chính sách nhà ở, đất ở, nhà ở xã hội cho cán bộ quân đội thuộc Bộ Chỉ huy đã được Ủy ban nhân dân thành phố và Thủ trưởng Bộ Tư lệnh Quân khu 3 thường xuyên quan tâm, tạo điều kiện nên phần nào đã khắc phục được khó khăn về nơi ở cho gia đình cán bộ của Lực lượng vũ trang thành phố.

Tuy nhiên, do tính chất, nhiệm vụ đặc thù của lực lượng vũ trang thành phố nói chung và Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố nói riêng nên việc bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho cán bộ, quân nhân chuyên nghiệp và công nhân viên quốc phòng còn nhiều khó khăn.

Qua rà soát, phần lớn số lượng cán bộ, quân nhân chuyên nghiệp và công nhân viên quốc phòng của Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố chưa được cấp đất và bố trí nhà ở xã hội. Hiện tại bộ đội vẫn phải đi thuê, mượn nhà để ở trên địa bàn thành phố.

### **HIỆN TRẠNG NHU CẦU NHÀ Ở CỦA CÁC CÁN BỘ, CHIẾN SĨ THUỘC CÁC LỰC LƯỢNG VŨ TRANG**

Đơn vị hành chính	Số lượng cán bộ chiến sỹ hiện đang bố trí ở tại đơn vị (người)	Số lượng cán bộ chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở đến tháng 12/2022 (người)	Dự báo số lượng cán bộ, chiến sỹ cần được bố trí nhà ở (người)	
			Đến năm 2025	Giai đoạn 2026-2030
Bộ CHQS thành phố Hải Phòng	1.364	905	340	565

(Nguồn: Ban CHQS thành phố Hải Phòng)

### 3.7. Nhà ở học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề, nội trú

Trên địa bàn thành phố Hải Phòng có 8 trường đại học, cao đẳng, trung cấp tập trung chủ yếu trên địa bàn các quận trung tâm của thành phố như Ngô Quyền, Lê Chân. Hiện nay, một lượng lớn sinh viên phải thuê nhà dân để ở hoặc ở nhờ nhà họ hàng, bạn bè và người thân, do vậy công tác quản lý việc học tập và sinh hoạt của sinh viên rất phức tạp. Vì vậy, bên cạnh việc quan tâm hỗ trợ các hộ nghèo về nhà ở, thành phố cũng đã thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng...

Đến nay, thành phố có tổng cộng 03 Dự án khu nhà ở cho sinh viên đã hoàn thành bao gồm: Ký túc xá sinh viên trường đại học Hàng Hải có quy mô 0,8 ha; ký túc xá sinh viên trường đại học Hải Phòng có quy mô 3,08 ha; khu nhà ở cho sinh viên tập trung tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân có quy mô khoảng 2,4 ha.

Được sự hỗ trợ của chính quyền các cấp, thành phố đã và đang triển khai xây dựng các khu ký túc xá sinh viên tập trung như: Ký túc xá Trường Đại học Hải Phòng được quy hoạch trong khuôn viên với diện tích 3,8 ha bao gồm 6 toà nhà cao từ 4 đến 8 tầng, có khả năng phục vụ hơn 4.000 sinh viên; Trường Đại học Hàng Hải đã quy hoạch 1,8ha đất trong khuôn viên nhà trường để xây dựng 2 nhà ký túc xá 5-tầng và 1 nhà-ký-túc-xá-18-tầng. Đến nay, 2-khu-nhà-5-tầng-đã-hoàn-thành-đưa-vào-sử-dụng; dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho sinh viên tập trung tại phường Kênh Dương, quận Lê Chân được xây dựng trên khu đất có diện tích 2,4 ha sẽ xây dựng hai toà nhà 15 tầng và một toà nhà 21 tầng làm nơi ở cho 10.000 sinh viên các trường đại học, cao đẳng tại thành phố Hải Phòng với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và liên hoàn, bảo đảm chỗ ở cho 60% sinh viên các cơ sở đào tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng

### 3.8. Nhà ở cho hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai

Trên địa bàn thành phố có 1.248 hộ sống trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu. Hiện có 1.166 hộ cần được di dời khỏi vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, trong đó có 545 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời.

## HIỆN TRẠNG NHÀ Ở HỘ GIA ĐÌNH THƯỜNG XUYÊN BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI THIÊN TAI, BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (tính đến tháng 12/2021) (hộ)		
		Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
1	Huyện An Lão	204	165	71
2	Huyện An Dương	150	150	70
3	Huyện Kiến Thụy	194	194	118
4	Huyện Tiên Lãng	545	545	100
5	Huyện Vĩnh Bảo	448	448	100
6	Quận Kiến An	66	24	24
7	Quận Hồng Bàng	24	23	23
8	Quận Dương Kinh	85	85	85
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.716</b>	<b>1.634</b>	<b>591</b>

(Nguồn: Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn)

#### 4. Thực trạng thị trường bất động sản

Dù chịu tác động của dịch Covid-19, song Hải Phòng vẫn cho thấy vị thế của một thành phố lớn tại khu vực Bắc Bộ. Nền kinh tế Hải Phòng năm qua có nhiều điểm sáng, trở thành đầu kéo cho các lĩnh vực khác trong đó có lĩnh vực bất động sản phục hồi và phát triển. Trong 5 năm gần đây, tổng mức đầu tư của các dự án bất động sản trên địa bàn Hải Phòng tăng trên 10 lần so với những năm trước 2015, tỷ lệ tăng trưởng bình quân hàng năm đạt trên 25%. Theo đánh giá, thành phố Hải Phòng là địa phương tiềm năng về bất động sản nhờ sức bật từ cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ, với 5 hệ thống giao thông bởi có cả cảng biển, cảng hàng không, hệ thống đường cao tốc, đường vượt sông và nhiều-khu công nghiệp, khu chế xuất. Chính vì vậy, thành phố có đủ các điều kiện để trở thành một thị trường bất động sản lớn, phát triển lành mạnh.

Tuy nhiên, sự phát triển hiện tại của thị trường bất động sản Hải Phòng chưa tương xứng với tiềm năng vốn có. Hải Phòng cần hoàn thiện hệ thống pháp lý, giảm thiểu các thủ tục hành chính, thủ tục cấp phép đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn nhằm ổn định giá bán, doanh nghiệp bất động sản cũng yên tâm hơn khi đầu tư vào đây. Bên cạnh đó, công khai toàn bộ các thông tin quy hoạch và công bố rộng rãi cho người dân, mọi thay đổi về thông tin quy hoạch cần được cập nhật nhanh chóng nhất có thể, giúp thị trường minh bạch, giảm thiểu sốt ảo đất có thể gây nhiều hệ lụy; ưu tiên quỹ đất nhà ở xã hội; cần có chính sách thu hút mạnh hơn với sản phẩm bất động sản du lịch.

Hiện tại ở Hải Phòng, mức giá đất dao động ở ngưỡng trên dưới 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tại những vị trí đắc địa, có hạ tầng tốt đang ở mức 100 - 150 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Với những vị trí đất không quá đắc địa, xa trung tâm hay ven vành đai, giá duy trì khoảng 20 - 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Trong khu vực trung tâm thành phố, giá đất cũng tăng lên khá nhiều. Các mức giá phổ biến vào khoảng 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

## 5. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố

### 5.1. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020

Ngày 22/01/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 185/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và 2030. Đến hết năm 2020, kết quả thực hiện các chỉ tiêu của Chương trình như sau:

**Bảng 2.8: Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020**

STT	Nội dung	Mức tiêu	
		Chương trình nhà ở đã được phê duyệt	Ước đến 31/12/2020
1	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> /người)	25,2	25,2
2	Diện tích nhà ở phát triển mới (m <sup>2</sup> sàn)	6,6 triệu	11,9 triệu
3	Chất lượng nhà ở		
	<i>Nhà kiên cố:</i>	82 %	83,2 %
	<i>Nhà bán kiên cố:</i>	17,95 %	16,8 %
	<i>Nhà thiếu kiên cố:</i>	0,05%	0 %
	<i>Nhà đơn sơ:</i>	0%	0%
4	Tỷ lệ phát triển nhà chung cư trong các dự án (%)	10-15%	10%

### 5.2. Đánh giá chung

#### a) Phát triển nhà ở của thành phố

Diện tích sàn nhà ở phát triển mới tăng mạnh mẽ, lên tới 11,9 triệu m<sup>2</sup> sàn trong 2 năm 2019, 2020, gấp 1,8 lần so với chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở. Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn thành phố tăng từ 19,8 m<sup>2</sup>/người năm 2018 lên 25,2 m<sup>2</sup>/người năm 2020 (năm 2021 là 25,7 m<sup>2</sup>/người): Đạt với mục tiêu đề ra của Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố đến năm 2020. Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn thành phố tăng trưởng ở mức rất cao trong giai đoạn này (khoảng 1,97 m<sup>2</sup>/người mỗi năm).

Có thể thấy sự phát triển về nhà ở trên địa bàn thành phố đã đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện tại và nhu cầu của dân số tăng thêm trong giai đoạn này, tuy nhiên để phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn tới theo quy hoạch chung được điều chỉnh, để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho người dân hiện tại cũng như dân số tăng thêm đến năm 2030, thành phố cần quan tâm, đẩy mạnh phát triển các loại hình nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là các dự án phát triển nhà ở.

*b) Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao*

Nhà ở trên địa bàn thành phố ngày càng được nâng cao về số lượng, chất lượng và diện tích sử dụng. Năm 2019 trên địa bàn thành phố vẫn còn 1% lượng nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ. Nhờ công tác quản lý cũng như triển khai thực hiện tốt các chính sách pháp luật để hỗ trợ nhà ở cho người dân, đến năm 2020 nhà ở trên địa bàn thành phố đều có chất lượng kiên cố và bán kiên cố, giúp các hộ dân có nhà ở an toàn, đáp ứng với xu hướng phát triển và thích ứng với biến đổi khí hậu.

*c) Phát triển nhà ở theo những dự án đã thay đổi diện mạo thành phố, hình thành hình ảnh của các khu đô thị hiện đại*

Phát triển nhà ở theo dự án có quy mô và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, nhiều khu nhà mới khang trang trên địa bàn thành phố đã được xây dựng, hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ. Nhà ở phát triển trong dự án đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, có kiến trúc đẹp, hiện đại. Tuy nhiên hiện nay, nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố chỉ chiếm một phần nhỏ so với lượng nhà ở hiện có, số lượng dự án đang triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố đang ở mức thấp so với các đô thị lớn và các thành phố trực thuộc trung ương; Vì vậy, giai đoạn tới thành phố cần kêu gọi đầu tư, tiếp tục đẩy mạnh phát triển các dự án nhà ở thương mại, phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện đại và đáp ứng được nhu cầu tất yếu của người dân.

*d) Tỷ lệ nhà ở chung cư*

Việc xây dựng nhà ở chung cư là xu hướng tất yếu tại các đô thị lớn. Nhà ở chung cư thường có giá thấp hơn so với nhà ở thấp tầng (tương đồng cùng vị trí) vì vậy người có nhu cầu dễ dàng tiếp cận với mức giá của nhà chung cư hơn nhà riêng lẻ. Tuy nhiên theo khảo sát thì tỷ lệ phát triển nhà chung cư trong các dự án trên địa bàn thành phố chỉ chiếm 10%, đạt ở mức thấp so với tỷ lệ được đặt ra đến năm 2020 là 10% đến 15%, vì vậy trong giai đoạn tới cần đẩy mạnh việc phát triển nhà ở chung cư giúp tiết kiệm quỹ đất ở cũng như cảnh quan của thành phố.

*e) Nhà ở xã hội*

Tương tự như việc phát triển chung cư trên địa bàn thành phố, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn còn rất nhiều hạn chế. Trên địa bàn thành phố hiện nay chỉ có 09 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện, tổng diện tích đất triển khai các dự án là 42,3 ha, với quy mô xây dựng 5.302 căn, tương ứng với khoảng 452 nghìn m<sup>2</sup> sàn nhà ở nhà ở xã hội.

Việc phát triển dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay không cao do gặp phải hạn chế từ nguồn vốn đầu tư và quỹ đất sạch hình thành dự án. Do đó, quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn chưa được đáp ứng kịp thời.

### **5.3. Những tồn tại, khó khăn vướng mắc**

- Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội đặc biệt nhà ở công nhân chưa đáp ứng được nhu cầu cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố.

- Nhà ở thương mại và nhà ở trong các dự án được xây dựng chưa đáp ứng được nhu cầu chi trả của đại đa số bộ phận người dân có nhu cầu, đặc biệt là nhóm đối tượng xã hội có nhu cầu về nhà ở, các hộ có thu nhập thấp tại đô thị và nông thôn gặp nhiều khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở.

- Trình tự thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở, chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới còn nhiều bất cập, chồng chéo, mất nhiều thời gian.

- Công tác quản lý đất đai còn vướng mắc trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án còn gặp nhiều khó khăn.

- Việc thu hút các nhà đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn còn nhiều hạn chế, chưa hiệu quả.

- Công tác huy động vốn để thực hiện dự án còn gặp nhiều khó khăn do quá trình thất chặt tín dụng của Chính phủ; một số chủ đầu tư huy động vốn chưa đảm bảo các quy định của pháp luật;

- Cán bộ làm công tác quản lý phát triển nhà ở cấp huyện, cấp xã thường kiêm nhiệm không có cán bộ chuyên trách.

### **5.4. Nguyên nhân**

- Chưa có chính sách ưu đãi, hỗ trợ phù hợp với thực tế trên địa bàn thành phố nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người nghèo, người thu nhập thấp, những cán bộ,

công chức, viên chức trẻ chưa có nhà ở có thể tiếp cận để mua nhà ở, ổn định cuộc sống.

- Do bối cảnh nền kinh tế thế giới và nền kinh tế trong nước sau đại dịch Covid-19 còn gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn thu và công tác thu hút đầu tư của thành phố ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư các dự án khu nhà ở nói riêng và khu đô thị nói chung.

- Chưa có sự thống nhất giữa quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị giữa Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai mới dẫn đến nhiều dự án nhà ở, đô thị chậm tiến độ..

- Đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế và thấp so với các địa phương lân cận; còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án...

- Các văn bản pháp quy về đầu tư xây dựng nhiều, thường xuyên thay đổi, bổ sung; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của những văn bản nên nhiều khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Công tác kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm chưa triệt để, nhiều công trình xây dựng không phép, sai phép vẫn chưa được xử lý.

- Mặc dù bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản được phân cấp thực hiện, tuy nhiên số lượng cán bộ thực hiện là chưa nhiều, phải đảm đương một lúc nhiều chuyên môn khác nhau. Dẫn đến, cán bộ thực hiện chưa phát huy hết khả năng của mình cho một lĩnh vực chuyên trách cụ thể.

- Việc đầu tư Nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn thành phố được thực hiện từ nguồn vốn của doanh nghiệp; do vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; mặt khác gói hỗ trợ lãi suất vay của trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ cho vay lãi suất thấp thông qua ngân hàng chính sách địa phương thấp. Do vậy, việc kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố vẫn còn gặp nhiều khó khăn; ngoài ra thủ tục hành chính lựa chọn chủ đầu tư còn vướng mắc do quy định của pháp luật về công tác lựa chọn chủ đầu tư còn chồng chéo, chưa cụ thể, quy trình thực hiện nhiều bước, thủ tục phức tạp nên trong thực hiện mất rất nhiều thời gian, ảnh hưởng lớn đến việc thu hút đầu tư.

- Việc phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố chưa đạt được kết quả theo mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đã phê duyệt do nhiều nguyên nhân:

+ Quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố còn nhiều, mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân nên có nhiều sự lựa chọn thay vì mua căn hộ chung

cư tại dự án nhà ở xã hội.

+ Các doanh nghiệp, tổ chức không ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội hơn các loại hình nhà ở khác do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, nội dung phức tạp,...



## **CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG ĐẾN NĂM 2030**

### **1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của thành phố**

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

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao;

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;

- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;

- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

#### **1.2. Cơ sở tính toán**

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn thành phố được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị, phát triển các khu công nghiệp theo quy hoạch. Cụ thể:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của thành phố, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2020 trên địa bàn thành phố;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của thành phố,...

- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Căn cứ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050

- Căn cứ Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính Trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2045,

- Căn cứ Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020-2025.

## **2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở**

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở nêu trong quy hoạch thành phố, quy hoạch xây dựng của địa phương của giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu về diện tích nhà ở của từng đối tượng trên địa bàn theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở.

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các hộ nghèo tại khu vực nông thôn và nhà ở cho các đối tượng khác trong giai đoạn 05 năm hoặc 10 năm trước đây.

- Thực trạng về dân số và thu nhập bình quân đầu người trên địa bàn tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch, dự kiến mức tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học do cơ quan có thẩm quyền cung cấp trong giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Dự kiến khả năng tài chính từ ngân sách của địa phương để hỗ trợ xây dựng nhà ở dành cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

## **3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở**

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

$$S_T = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$$

Trong đó:  $S_T$  là tổng diện tích nhà ở

$S_{bq}$  là diện tích nhà ở bình quân đầu người  
 $D_s$  là dân số Toàn thành phố

### 3.1. Dự báo dân số

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, quy mô dân số toàn đô thị đến 2030 là 2,8 – 3,0 triệu người; tỷ lệ đô thị hóa đạt 74 – 76 %. Đến năm 2040 là 3,8 – 4,7 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 80 – 86%. Đến năm 2050 là 5,0 – 5,5 triệu người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 90-92%.

**Bảng 3.1: Dự báo dân số thành phố đến năm 2030**

STT	Năm	Dân số toàn Thành phố (người)	Dân số đô thị (người)
1	2020	2.053.493	932.547
2	2025	2.442.706	1.388.087
3	2030	3.000.000	2.250.000

### 3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2009 đến năm 2020, dự báo tổng sản phẩm thành phố tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của thành phố theo công thức:

$$GRDP^t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

$GRDP^t$  là tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố theo giá hiện hành năm dự báo;

$GRDP_0$  là tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố theo giá hiện hành năm năm 2020;

r: tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố trung bình;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020.

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050: Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) của thành phố tối thiểu đạt 12,5-15%, đóng góp 8,2% GDP cả nước. Thu nhập bình quân đầu người tương đương 29,900 USD.

**Bảng 3.2: Dự báo Tổng sản phẩm trên địa bàn, thu nhập bình quân đầu người đến năm 2030**

STT	Năm	Dân số thành phố (người)	GRDP (tỷ đồng)	GRDP_BQ (triệu đồng/người)
1	2020	2.053.493	276.665	134,73
2	2025	2.442.706	498.028	203,88
3	2030	3.000.000	897.462	299,15

### 3.3. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế<sup>(5)</sup> đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 yếu tố GRDP và dân số qua các giai đoạn.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$(DTBQ) = \alpha + \beta_1 \times (GRDP\_BQ)$$

(ĐVT: m<sup>2</sup>/người)

Trong đó:

(DTBQ) là giá trị diện tích nhà ở bình quân

(GRDP) là giá trị GRDP bình quân đầu người

$\alpha$ ,  $\beta_1$  là các hệ số tương quan

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan  $\alpha = 13,462$ ;  $\beta_1 = 0,077$  hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của thành phố có dạng như sau:

$$(DTBQ) = 13,462 + 0,077 \times (GRDP\_BQ)$$

**Bảng 3.3. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân**

**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	13,462	,824		16,335	,000	
	GRDPBQ	,077	,009	,926	8,158	,000	1,000 1,000

a. Dependent Variable: DTBQ

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,926 <sup>a</sup>	,858	,845	1,1967624

<sup>(5)</sup> Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009);

120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space - Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015);

IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkemans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia.

a. Predictors: (Constant), GRDPBQ

b. Dependent Variable: DTBQ

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố được thu thập và tính toán từ năm 2009 -2020, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2009-2020.

**Bảng 3.4. Hiện trạng GRDP bình quân và diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố giai đoạn 2005-2020**

STT	Năm	Dân số (người)	GRDP (tỷ đồng)	GRDP_BQ (triệu đồng/người)	Diện tích bình quân (m <sup>2</sup> sàn/người)
1	2020	2.053.493	276.665	134,73	25,2
2	2021	2.072.388	310.916	150,03	25,7
3	2022	2.159.340	349.781	161,98	25,9
4	2023	2.249.941	393.503	174,89	26,9
5	2024	2.344.343	442.691	188,83	28,0
6	2025	2.442.706	498.028	203,88	29,2
7	2026	2.545.196	560.281	220,13	30,4
8	2027	2.651.986	630.316	237,68	31,8
9	2028	2.763.257	709.106	256,62	33,2
10	2029	2.879.196	797.744	277,07	34,8
11	2030	3.000.000	897.462	299,15	36,5

Nguồn: Niên giám thống kê các năm, Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và năm 2019; Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội các năm; Điều tra mức sống dân cư năm 2020

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của thành phố đạt 29,2 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố đạt 36,5 m<sup>2</sup>/người.

#### 3.4. Nhu cầu về nhà ở cần xây dựng mới

\* *Nhu cầu về diện tích sàn nhà ở*

Áp dụng công thức:

*Diện tích sàn nhà ở = Diện tích nhà ở bình quân x Dân số*

Dựa trên mô hình dự báo về diện tích nhà ở bình quân, nhu cầu về tổng diện tích nhà ở (lũy kế) của Thành phố qua các giai đoạn như sau:

**BẢNG 3.1. TỔNG DIỆN TÍCH NHÀ Ở THÀNH PHỐ QUA CÁC GIAI ĐOẠN**

Dự báo	Năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
Dân số (người)	2.053.493	2.442.706	3.000.000
DTBQ (m <sup>2</sup> sàn/người)	25,2	29,2	36,5
Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	51.748.024	71.327.007	109.500.000

Nhu cầu về diện tích nhà ở xây dựng mới:

Áp dụng công thức:

*Diện tích nhà ở xây dựng mới = Diện tích nhà ở<sub>t</sub> – Diện tích nhà ở<sub>o</sub>*  
Trong đó:

- Diện tích nhà ở : tổng diện tích nhà ở lũy kế đến thời điểm t
- Diện tích nhà ở : tổng diện tích nhà ở lũy kế tại thời điểm gốc

Như vậy, diện tích nhà ở xây dựng mới giai đoạn 2021-2025 là:

$71.327.007 - 51.784.024 = 19.578.984 \text{ m}^2$  sàn, tương ứng với khoảng 103 nghìn căn nhà.

Diện tích nhà ở xây dựng mới giai đoạn 2026-2030 là:

$109.500.000 - 71.327.007 = 38.172.993 \text{ m}^2$  sàn, tương ứng với khoảng 178 nghìn căn nhà.

\* Nhu cầu xây dựng mới theo loại nhà

Nhu cầu xây dựng nhà ở thương mại:

Phương pháp tính toán:

$$\text{Nhu cầu đầu tư}_{2021-2025} = \text{nhu cầu nhà ở}_{2021-2025} + \text{một phần nhu cầu}_{2026-2030}^6$$

Trong đó:

- Nhu cầu nhà ở 2021-2025: Để đạt được mục tiêu 7,57 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại (đề ra ở phần mục tiêu) hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025, cần mời gọi đầu tư xây dựng mới hoàn thành khoảng 5,37 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở. (Do khả năng cung ứng từ các dự án đang triển khai khoảng 2,2 triệu m<sup>2</sup> sàn).

- Một phần nhu cầu 2026-2030: Ước tính 50% diện tích nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 cần được chấp thuận đầu tư trong giai đoạn 2021-2025.

Áp dụng tương tự đối với dự án nhà ở xã hội. Tổng hợp nhu cầu đầu tư giai đoạn 2021-2025:

---

<sup>6</sup> Để dự án có sản phẩm trong giai đoạn 2026-2030, một phần diện tích phải được mời gọi trong giai đoạn 2021-2025. Ví dụ: những dự án có sản phẩm đưa vào hoạt động năm 2026, 2027 thì cần mời gọi đầu tư từ những năm 2023, 2024. Vì vậy nhu cầu chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2021-2025 sẽ bao gồm cả một phần diện tích hoàn thành của giai đoạn 2026-2030.

Diện tích tăng thêm theo loại nhà	Diện tích nhà ở hoàn thành	Trong đó		Mời gọi đầu tư cho giai đoạn 2026-2030	Tổng diện tích cần mời gọi đầu tư
		Diện tích hoàn thành từ dự án đang triển khai	Diện tích hoàn thành từ mời gọi đầu tư dự án mới		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)+(5)
<b>Diện tích xây dựng mới</b>	<b>19.578.984</b>				<b>21.242.401</b>
Trong đó, nhà ở thương mại	7.578.984	2.189.332	5.035.232	13.552.749	18.587.981
Nhà ở xã hội	1.500.000	278.558	1.221.442	1.078.558	2.300.000
Cải tạo chung cư cũ	396.830		396.830		396.830
Nhà ở dân tự xây	10.500.000				

Đơn vị tính: m<sup>2</sup> sàn nhà ở

Như vậy, nhu cầu đầu tư giai đoạn 2021-2025 bao gồm:

- Dự án nhà ở thương mại: để đạt được mục tiêu 7,57 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 30 nghìn căn nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2025 và có sự chuẩn bị cho sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2026-2030, cần mời gọi đầu tư khoảng 18,6 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại.

- Dự án nhà ở xã hội: để đạt được mục tiêu 1,5 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 20,8 nghìn căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 và có sự chuẩn bị cho sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2026-2030, cần mời gọi đầu tư khoảng 2,3 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội.

- Nhu cầu cải tạo chung cư cũ: 396 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 6 nghìn căn hộ.

- Nhu cầu về nhà ở do hộ dân, cá nhân tự xây dựng là 10,5 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 52 nghìn căn nhà.

Tổng hợp nhu cầu đầu tư giai đoạn 2026-2030:

Diện tích tăng thêm theo loại nhà	Diện tích nhà ở hoàn thành	Trong đó		Mời gọi đầu tư cho giai đoạn 2031-2035	Tổng diện tích cần mời gọi đầu tư
		Diện tích hoàn thành từ dự án đang triển khai	Diện tích hoàn thành từ mời gọi đầu tư dự án mới		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(4)+(5)
<b>Diện tích xây dựng mới</b>	<b>38.172.993</b>				<b>31.925.226</b>

Diện tích tăng thêm theo loại nhà	Diện tích nhà ở hoàn thành	Trong đó		Mời gọi đầu tư cho giai đoạn 2031-2035	Tổng diện tích cần mời gọi đầu tư
		Diện tích hoàn thành từ dự án đang triển khai	Diện tích hoàn thành từ mời gọi đầu tư dự án mới		
Trong đó, nhà ở thương mại	25.172.993	12.230.335	12.411.028	16.263.299	28.674.327
Nhà ở xã hội	2.000.000	575.000	1.425.000	1.294.269	2.719.269
Nhà ở dân tự xây	11.000.000				

Đơn vị tính: m<sup>2</sup> sàn nhà ở

Nhu cầu đầu tư giai đoạn 2026-2030 bao gồm:

- Dự án nhà ở thương mại: để đạt được mục tiêu 25,17 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại giai đoạn 2026-2030 và có sự chuẩn bị cho sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2031-2035, cần mời gọi đầu tư khoảng 28,6 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại trong giai đoạn 2026-2030.

- Dự án nhà ở xã hội: để đạt được mục tiêu 2 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 và có sự chuẩn bị cho sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2031-2035, cần mời gọi đầu tư khoảng 2,7 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2026-2030.

- Nhu cầu về nhà ở do hộ dân, cá nhân tự xây dựng là 11 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 55 nghìn căn nhà.

Nhu cầu về nhà ở phục vụ tái định cư: Các đối tượng cần được tái định cư trên địa bàn thành phố chủ yếu là đối tượng thuộc diện thu hồi đất, các hộ dân đều có mong muốn được bồi thường bằng tiền và tái định cư bằng đất nền để người dân tự xây dựng nhà ở, vì vậy trong giai đoạn 2021-2030 thành phố không có nhu cầu về nhà ở để phục vụ tái định cư.

Nhu cầu về nhà ở công vụ: trên địa bàn thành phố hiện nay không có nhu cầu bổ sung nhà ở công vụ cho giai đoạn 2021-2030.

### 3.5. Nhu cầu về nhà ở các nhóm đối tượng

#### a) Nhà ở của nhóm đối tượng người có công với cách mạng

Tính đến hết năm 2021, tổng số hộ đã được hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn thành phố là: 7.163/10.780 hộ (số hộ được xây mới là 4.411; số hộ được sửa chữa là 2.752), tổng kinh phí bằng tiền và vật liệu là 255.086,37 triệu đồng; trong đó, kinh phí hỗ trợ bằng tiền là 231.480 triệu đồng; kinh phí bằng vật liệu là 23.606,37 triệu đồng (tương đương 11.194.400 viên gạch và 4.806,7 tấn xi-măng).



Dự báo đến năm 2022, nhu cầu xây mới nhà ở của các hộ gia đình người có công với cách mạng có sự thay đổi lớn so với hiện trạng khi tổng số hộ người có công cần được hỗ trợ nhà ở chỉ còn là 3.617 hộ.

Trong các giai đoạn 2022-2025 và 2026-2030, bên cạnh việc nhận được hỗ trợ từ các chương trình mục tiêu của trung ương và thành phố, trong các giai đoạn tới sẽ có thêm nhiều gia đình hộ có công phát sinh nhu cầu nhà ở. Dự báo nhu cầu nhà ở trong các giai đoạn này có sự thay đổi, cụ thể: giai đoạn 2022-2025 còn 3.000 hộ gia đình cần được hỗ trợ nhà ở; giai đoạn 2026-2030 có gần 3.000 hộ gia đình cần được hỗ trợ nhà ở.

Ước tính hộ có công với cách mạng có nhu cầu trung bình là 40 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, như vậy nhu cầu nhà ở của các hộ có công với cách mạng đến năm 2025 sẽ là 120 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 3 nghìn căn nhà; nhu cầu hộ có công với cách mạng giai đoạn 2026-2030 sẽ là 120 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 3 nghìn căn nhà.

Dự kiến thực hiện hỗ trợ xây mới nhà ở cho các hộ gia đình người có công với cách mạng thông qua việc xét duyệt mua nhà ở xã hội với các hộ gia đình có đủ điều kiện và thực hiện hỗ trợ trực tiếp bằng ngân sách thành phố kết hợp với các nguồn hỗ trợ từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm và các kênh hỗ trợ của ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam thành phố Hải Phòng.

#### *b) Nhà ở của nhóm đối tượng hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn*

Thành phố đã hỗ trợ xây dựng nhà mới qua: hỗ trợ 5,9 tấn xi-măng và 14.000 viên gạch/hộ; hỗ trợ sửa chữa nhà: hỗ trợ 2,95 tấn xi-măng và 7.000 viên gạch/hộ. Cùng với đó, hỗ trợ lãi suất vay tín dụng qua Ngân hàng chính sách xã hội thành phố với mức cho vay 35 triệu đồng đối với hộ xây dựng nhà mới và 20 triệu đồng đối với hộ sửa chữa nhà. Tổng số hộ nghèo đã được phê duyệt là 1.110 hộ (855 hộ xây mới; 255 hộ sửa chữa). Đến hết năm 2021, đã thực hiện hỗ trợ cho 585 hộ với kinh phí hỗ trợ bằng tiền là 13.192 triệu đồng; hỗ trợ bằng vật liệu tương đương 6.789.500 viên gạch và 2.872,35 tấn xi-măng.

Dự báo đến năm 2025, nhu cầu hỗ trợ nhà ở của hộ nghèo là 4.000 hộ; đến năm 2030 nhu cầu hỗ trợ nhà ở của hộ nghèo là 3.500 hộ.

Ước tính hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn có nhu cầu trung bình là 40 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, như vậy nhu cầu nhà ở của các hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn đến năm 2025 sẽ là 160 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 4 nghìn căn nhà; nhu cầu hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn giai đoạn 2026-2030 sẽ là 140 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 3,5 nghìn căn nhà.

*c) Nhà ở cho hộ người thu nhập thấp khu vực đô thị*

Qua điều tra khảo sát, nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng thu nhập thấp, công nhân và người lao động trên địa bàn thành phố là rất lớn. Nhóm đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đều đã có chỗ ở hoặc ở chung với gia đình, còn lại là các đối tượng người lao động nhập cư mới dịch chuyển đến, phần lớn hiện nay đều đang thuê trọ, ở chung, ở ghép hoặc ở nhờ nhà người thân để tiết kiệm chi phí, chưa có khả năng sở hữu nhà ở. Nhu cầu nhà ở thu nhập thấp tập trung tại các hộ gia đình chưa có nhà ở và nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ có diện tích chật hẹp, không đảm bảo không gian và điều kiện sinh hoạt. Căn cứ quy mô dân số đô thị và số lượng nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ trên địa bàn thành phố, dự báo:

- Giai đoạn 2021-2025: có 11.960 người có nhu cầu về nhà ở.

- Giai đoạn 2026-2030: có 13.395 người có nhu cầu về nhà ở.

Ước tính 1 người thu nhập thấp có nhu cầu trung bình 25 m<sup>2</sup> sàn (diện tích tối thiểu 1 căn hộ), như vậy nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp tại đô thị đến năm 2025 sẽ là 300 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 6 nghìn căn nhà; nhu cầu nhà ở thu nhập thấp tại đô thị giai đoạn 2026-2030 sẽ là 334 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 6,7 nghìn căn nhà.

*d) Nhà ở công nhân, người lao động khu công nghiệp*

Căn cứ theo văn bản số 1263/BQL-QHXD ngày 28/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, hiện nay trên địa bàn thành phố có 12 khu công nghiệp với tổng số công nhân đang làm việc là 180.331 người.

Trong các giai đoạn tới, cùng với sự gia tăng về tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp-kéo-theo-sự-gia-tăng-về-số-lượng-công-nhân-tới-làm-việc, nhu cầu về nhà ở của đối tượng công nhân cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: có 40.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở.

- Giai đoạn 2026-2030: có 40.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở.

Ước tính 1 công nhân, người lao động có nhu cầu trung bình 25 m<sup>2</sup> sàn (diện tích tối thiểu 1 căn hộ), như vậy nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp tại đô thị đến năm 2025 sẽ là 1 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 20 nghìn căn nhà; nhu cầu nhà ở thu nhập thấp tại đô thị giai đoạn 2026-2030 cũng sẽ là 1 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 20 nghìn căn nhà.

*e) Nhà ở cho sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân*

Theo báo cáo của Ban Chỉ huy quân sự thành phố Hải Phòng, hiện nay trên địa bàn thành phố có 905 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở. Dự báo đến năm 2025, có 340 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở, giai đoạn 2026-2030 có 565 chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

Ước tính 1 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu trung bình 25 m<sup>2</sup> sàn (diện tích tối thiểu 1 căn hộ), như vậy nhu cầu nhà ở của các cán bộ, chiến sĩ đến năm 2025 sẽ là 8,5 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 200 căn nhà; nhu cầu của các cán bộ, chiến sĩ giai đoạn 2026-2030 sẽ là 14 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 300 căn nhà.

*f) Nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức*

Theo báo cáo của Sở Nội vụ thành phố Hải Phòng, tính đến tháng 12/2021, số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn thành phố khoảng 35.784 người, trong đó:

- 4.301 người trong độ tuổi dưới 30;
- 13.276 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;
- 14.421 người trong độ tuổi từ 40 đến dưới 50;
- 3.760 người trong độ tuổi từ 50 đến dưới 60;
- 26 người trong độ tuổi từ trên 60.

Trong các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ; một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới, thì việc phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng cán bộ công chức, viên chức là rất cần thiết. Cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2022-2025: có 6.308 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở.

- Giai đoạn 2026-2030; có 5.678 cán bộ, công chức, viên chức sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

Ước tính 1 cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu trung bình 25 m<sup>2</sup> sàn (diện tích tối thiểu 1 căn hộ), như vậy nhu cầu nhà ở của các cán bộ công chức, viên chức đến năm 2025 sẽ là 157 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 3 nghìn căn nhà; nhu cầu của cán bộ công chức, viên chức giai đoạn 2026-2030 sẽ là 140 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 2,8 nghìn căn nhà.

*g) Nhà ở cho hộ gia đình tại khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu*

Những năm vừa qua, trên địa bàn thành phố có 08 quận, huyện thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, bao gồm Quận Kiến An, Hồng Bàng, Dương Kinh, huyện An Lão, An Dương, Kiến Thụy, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo. Hiện nay có là 1.248 hộ bị ảnh hưởng, trong đó có 545 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời khỏi khu vực bị ảnh hưởng. Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, dự báo giai đoạn từ nay đến năm 2025 có khoảng 545 hộ, giai đoạn 2026-2030 có 545 hộ có nhu cầu về nhà ở do chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

Ước tính 1 hộ gia đình tại khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu trung bình 40 m<sup>2</sup> sàn, như vậy nhu cầu nhà ở của hộ gia đình tại khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu đến năm 2025 sẽ là 22 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 545 căn nhà; nhu cầu của các hộ gia đình tại khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu giai đoạn 2026-2030 sẽ là 22 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 545 căn nhà.

*h) Nhà ở học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề*

Theo số liệu tổng hợp từ các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, trong năm học 2021 có 29.593 sinh viên hiện đang theo học tại các trường trên địa bàn thành phố. Ký túc xá của các cơ sở đào tạo hiện chỉ đáp ứng được một phần nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Hiện nay, còn khoảng 20% sinh viên ngoại tỉnh có nhu cầu về nhà ở, tương ứng 5.919 sinh viên có nhu cầu nhà ở sinh viên.

Trong các giai đoạn tiếp theo, căn cứ vào việc mở rộng quy mô của các cơ sở đào tạo và tính chất sử dụng ký túc xá luân phiên, dự báo nhu cầu về chỗ ở của sinh viên cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2022-2025: có 7.102 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: có 8.523 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

Ước tính 1 học sinh, sinh viên có nhu cầu trung bình 12 m<sup>2</sup> sàn, như vậy nhu cầu nhà ở của học sinh, sinh viên đến năm 2025 sẽ là 86 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 1,8 nghìn căn; nhu cầu của học sinh, sinh viên giai đoạn 2026-2030 sẽ là 102 nghìn m<sup>2</sup> sàn, tương ứng với khoảng 2,1 nghìn căn nhà.

Dự kiến trong các giai đoạn, thực hiện kêu gọi các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng mới hoặc mở rộng quy mô ký túc xá hiện có để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Bên cạnh đó, xem xét phát triển loại hình nhà trọ do người dân tự xây với thiết kế phù hợp đảm bảo điều kiện sinh hoạt và học tập để cho sinh viên thuê trọ.

## **CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

### **1. Quan điểm phát triển nhà ở**

- Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và quy hoạch xây dựng Thành phố Hải Phòng đến năm 2030 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời về lâu dài phải giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư để tiết kiệm nguồn tài nguyên đất.

- Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và thân thiện với môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, nguồn lực tài chính, đồng thời phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô 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 thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện chương trình phát triển nhà ở các địa phương, phải có tính định hướng trước mắt và lâu dài, nghiên cứu, phân tích nhu cầu về cung cầu và thị trường bất động sản, các chính sách về kinh tế và an sinh xã hội, phù hợp với điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Thành phố và của từng địa phương trong Thành phố.

- Phát triển nhà ở trên cơ sở hoàn thiện chính sách về quy hoạch, kế hoạch, đất đai, tạo điều kiện huy động khai thác nguồn lực cho đầu tư cải tạo, xây dựng, quản lý và phát triển nhà ở. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong phát triển nhà ở.

### **2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

#### **2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị**

##### *a) Tại các quận trung tâm thành phố*

Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan khang trang, hiện đại cho thành phố.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng xã hội tại tất cả các đô thị trên địa bàn thành phố.

Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

Tại các khu dân cư cũ:

- Đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà ...; nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị. Đẩy nhanh tiến độ xây cải tạo, xây dựng lại các chung cư nguy hiểm thành khu nhà ở hiện đại.

- Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội;

- Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị.

Tại các khu dân cư mới:

- Xây dựng mới một số khu nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, tạo nên hình ảnh một thành phố phát triển mang tầm cỡ quốc tế và là trung tâm của khu vực đồng bằng sông Hồng;

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

- Xây dựng các khu nhà ở tái định cư phục vụ mục đích di dân ở khu vực nhà nước thu hồi di dời giải phóng mặt bằng, góp phần đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các công trình xây dựng trên địa bàn.

- Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở.

- Dành tối thiểu 20% tổng diện tích cho việc bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phức

lợi công cộng như: trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở, tạo môi trường sống trong sạch.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi ở các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất, kiến trúc.

#### *b) Tại khu vực các thị trấn*

Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian của từng thị trấn để bố trí các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội cho phù hợp.

Phát triển nhà phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

Cần quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

### **2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn**

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại.

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn chặt và thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở, hạ tầng hiện có, tôn trọng hiện trạng, đảm bảo phát triển bền vững cơ cấu kinh tế và các hình thức sản xuất hợp lý; kết hợp hài hòa phong tục tập quán định cư, thuận tiện cho sản xuất nhưng phải tạo điều kiện đầu tư tập trung và phát huy hiệu quả, thuận lợi cho các vấn đề xã hội; gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp dịch vụ; gắn xây dựng nông thôn với đô thị theo quy hoạch; giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái được chú trọng bảo vệ; an ninh chính trị được giữ vững; đời sống vật chất, tinh thần của nông dân ngày càng được nâng cao.

Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát.

Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch được xây dựng kết hợp

các hộ dân chuyển đổi nghề khi mất đất sản xuất. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp, kiên cố hóa nhà ở), sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa.

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

### **3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở**

#### **3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị**

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển đô thị của thành phố.

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số từng khu vực đô thị.

- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch cư đến các đô thị.

#### **3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng**

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.

#### **3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu**

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, tạo cảnh quan đô thị khang trang.

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



### 3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, tạo lập, xác định rõ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án của từng giai đoạn 5 năm. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng nhà ở của người dân, từng bước hình thành các khu đô thị đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ tiện ích công cộng kèm theo.

## 4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

### 4.1. Tổng diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm

- Giai đoạn 2021-2025 tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 19.578.984 m<sup>2</sup> sàn, trong đó khu vực đô thị tăng thêm 18.318.214 m<sup>2</sup> sàn, khu vực nông thôn tăng thêm 1.260.770 m<sup>2</sup> sàn; giai đoạn 2026-2030 tăng thêm là 38.172.993 m<sup>2</sup> sàn, trong đó khu vực đô thị tăng thêm 42.469.290 m<sup>2</sup> sàn, khu vực nông thôn giảm 4.296.298 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 4.1: Tổng diện tích nhà ở toàn thành phố đến năm 2025 và 2030**

DVT: m<sup>2</sup> sàn

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn thành phố	51.748.024	71.327.007	109.500.000
1	Khu vực đô thị	24.712.496	43.030.710	85.500.000
2	Khu vực nông thôn	27.035.528	28.296.298	24.000.000

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

Căn cứ mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố đến năm 2025 và 2030 như sau:

**Bảng 4.2: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố đến năm 2025 và 2030**

DVT: m<sup>2</sup> sàn/người

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn thành phố	25,2	29,20	36,50
1	Khu vực đô thị	26,5	31,00	38,00
2	Khu vực nông thôn	24,1	26,83	32,00

### 4.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn thành phố đến năm 2020, dự báo nhu cầu nhà ở toàn thành phố đến năm 2025 và năm 2030; Căn cứ mục tiêu của chiến lược phát

triển nhà ở Quốc gia<sup>7</sup>: chỉ tiêu tiện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn thành phố đến năm 2025 phần đầu đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người, đến năm 2030 phần đầu đạt khoảng 12 m<sup>2</sup>/người.

#### 4.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở

- Căn cứ dự báo tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn;
- Căn cứ tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, dự án cải tạo chung cư cũ,...);
- Căn cứ thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2020), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố trong thời gian qua;

Như vậy chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở hoàn thành qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 4.3. Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn toàn thành phố**

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
I	Nhà ở thương mại	7.578.984	30.066	25.172.993	95.328
II	Nhà ở xã hội	1.500.000	20.794	2.000.000	27.994
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	10.500.000	52.500	11.000.000	55.000
	<b>Tổng</b>	<b>19.578.984</b>	<b>103.359</b>	<b>38.172.993</b>	<b>178.370</b>

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025:

+ Phần đầu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 7,57 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 30 nghìn căn nhà xây dựng mới.

+ Phần đầu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 1,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 20,7 nghìn căn nhà xây dựng mới.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 10,5 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 52,5 nghìn căn nhà.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030:

+ Phần đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 25,17 triệu m<sup>2</sup>

<sup>7</sup> Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ) mục tiêu nhà ở tối thiểu toàn quốc đến năm 2020 đạt khoảng 8 m<sup>2</sup>/người

sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 95,3 nghìn căn nhà xây dựng mới.

+ Phần đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 2 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 28 nghìn căn nhà xây dựng mới.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 11 triệu m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 55 nghìn căn nhà.

### 5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở

\* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” 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 nhà ở: Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của 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 2020; Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**Bảng 4.4: Suất vốn đầu tư nhà ở**

STT	Loại nhà ở	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
I	Nhà ở thương mại bao gồm:	8,9488	9,84368	10,828048
	- Nhà ở riêng lẻ	7,33	8,063	8,8693
	- Nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	10,028	11,0308	12,13388
II	Nhà ở xã hội	10,028	11,0308	12,13388
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	7,33	8,063	8,8693

(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2020 và trượt giá 10%/5 năm)

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

**Bảng 4.5: Mô tả công trình điển hình**

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình
I	Nhà ở thương mại	40% nhà ở riêng lẻ, 60% nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm
		Nhà ở riêng lẻ
		Nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm
II	Nhà ở xã hội	Nhà ở chung cư 10 đến 15 tầng có 1 tầng hầm
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	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

\* Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố bao gồm:

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v.;

- Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình;

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v., và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (hỗ trợ này chỉ áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên).

**Bảng 4.6. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2021-2025**

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m <sup>2</sup> sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
				Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	7.578.984	9,84	74.605		74.605
II	Nhà ở xã hội	1.500.000	11,03	16.546		16.546
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	10.500.000	8,06		84.662	84.662
	<b>Tổng</b>	<b>19.578.984</b>		<b>91.151</b>	<b>84.662</b>	<b>175.813</b>

**Bảng 4.7. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2026-2030**

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m <sup>2</sup> sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)		
				Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	25.172.993	10,828	272.574		272.574
II	Nhà ở xã hội	2.000.000	12,134	24.268		24.268
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	11.000.000	8,869		97.562	97.562
	<b>Tổng</b>	<b>38.172.993</b>		<b>296.842</b>	<b>97.562</b>	<b>394.404</b>

## 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở

Quỹ đất phát triển nhà ở bao gồm diện tích đất để xây dựng các loại hình nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư, dân tự xây), được lựa chọn từ quỹ đất dự kiến phát triển (do UBND các quận, huyện, Sở ngành đề xuất).

- Quỹ đất tính trên chỉ tiêu diện tích tăng thêm các loại nhà ở dựa vào công thức:

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

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<sup>2</sup> sang ha.

H là hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại bao gồm khoảng 80% là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 2,5 và nhà chung cư khoảng 20% với tầng cao trung bình là 15 (do dự án nhà ở thương mại tại thành phố chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề); nhà ở xã hội là 15; nhà ở hộ gia đình là 2,5.

$$H_{\text{thương mại}} = 80\% \times 2,5 + 20\% \times 15$$

$$H_{\text{xã hội}} = 15$$

$$H_{\text{dân tự xây}} = 2,5$$

Q là mật độ xây dựng công trình trong phạm vi đất ở từ 35% - 50% (nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại khoảng 35%, nhà ở chung cư trong dự án nhà ở thương mại khoảng 50%).

q là hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn thành phố với q = 70%, nhà ở riêng lẻ q=60%.

- Quỹ đất nhà ở dân tự xây bao gồm đất trong các dự án có sản phẩm là lô nền, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân (không tính phần đất trên đất ở hiện hữu của người dân).

**Bảng 4.8. Quỹ đất dự kiến phát triển các loại hình nhà ở đến năm 2030**

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
-----	------------	---------------------	---------------------

		Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
I	Nhà ở thương mại	7.578.984	1.191,0	25.172.993	3.955,76	4.351,33
II	Nhà ở xã hội	1.500.000	33,3	2.000.000	44,44	48,89
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	10.500.000	700,0	11.000.000	733,33	806,67
	<b>Tổng</b>	<b>19.578.984</b>	<b>1.924,3</b>	<b>38.172.993</b>	<b>4.733,53</b>	<b>5.206,89</b>

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 được xác định bằng quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030<sup>8</sup>.

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2026-2030 được xác định bằng 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031-2035<sup>9</sup>.

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở của thành phố qua các giai đoạn:

**Bảng 4.9. Nhu cầu diện tích đất phát triển nhà ở đến năm 2030**

Đơn vị: ha

Xác định nhu cầu quỹ đất	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Giai đoạn 2031-2035
Quỹ đất phát triển nhà ở	1.924,32	4.733,53	5.206,89
<b>Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở</b>	<b>4.291,08</b>	<b>4.970,21</b>	
Nhu cầu tại Khu vực đô thị <sup>10</sup>	2.043,72	2.423,83	
Nhu cầu tại Khu vực nông thôn <sup>11</sup>	2.247,36	2.546,38	

Nhu cầu diện tích đất ở giai đoạn 2021-2025 dành cho phát triển dự án là 4.291 ha.

Nhu cầu diện tích đất ở giai đoạn 2026-2030 dành cho phát triển dự án là 4.970 ha.

## 7. Mục tiêu phát triển nhà ở

### 7.1. Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với

<sup>8</sup> Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2021-2025.

<sup>9</sup> Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2031-2035 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2026-2030.

<sup>10</sup> Bao gồm phạm vi các quận

<sup>11</sup> Bao gồm phạm vi các huyện

khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

- Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu, cụm công nghiệp làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của thành phố.

## 7.2. Mục tiêu cụ thể

### a) Phát triển diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố phấn đấu đạt 29,20 m<sup>2</sup> sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 31,00 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,83 m<sup>2</sup> sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người (chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 28 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người).

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố phấn đấu đạt khoảng 36,50 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 38,00 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 32,00 m<sup>2</sup> sàn/người, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người (chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 32 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 28 m<sup>2</sup> sàn/người).

### b) Nâng cao chất lượng nhà ở<sup>12</sup>

- Đến năm 2025, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 86%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75%; giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố xuống 14%, không có loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Đến năm 2030, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 80%; giảm tỷ lệ nhà ở bán kiên cố xuống còn 10%, không có loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Đến năm 2030, 90% nhà ở của thành phố có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn

---

<sup>12</sup> Chỉ tiêu Quốc gia: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

*c) Dự báo số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở*

**\* Giai đoạn 2021 – 2025**

(1) Phát triển tăng thêm được 7.578.984 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 30.066 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 1.500.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 20.794 căn nhà xây dựng mới, trong đó, nhà ở cho thuê phần đầu đạt khoảng 300.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 4.158 căn hộ, nhà ở lưu trú công nhân phần đầu đạt trên 8.200 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng 210 căn hộ.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng:

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 10.500.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 52.500 căn nhà.

(4) Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. 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.

(5) Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc 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.

**\* Giai đoạn 2026-2030**

(1) Phát triển tăng thêm được 25.172.993 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 95.328 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 2.000.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 27.994 căn nhà xây dựng mới, trong đó, nhà ở cho thuê phần đầu đạt khoảng 400.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng 5598 căn hộ, nhà ở lưu trú công nhân phần đầu đạt trên 20.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng 400 căn hộ.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng



- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2026-2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 11.000.000 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 55.000 căn nhà.

(4) Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. 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.

(5) Tiếp tục thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc 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.

## **8. Các giải pháp thực hiện**

### **8.1. Giải pháp chung**

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ của Thành phố.

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của Thành phố để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Công bố công khai các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, làm cơ sở hình thành, phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án.

- Hạn chế xây dựng nhà ở thấp tầng trong các dự án, ưu tiên phát triển các khu đô thị mới với loại hình nhà ở cao tầng hiện đại

### *(1) Hoàn thiện thể chế, chính sách*

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi của Thành phố nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn như: ban hành cơ chế cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên; sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua,...).

- Nghiên cứu và triển khai các cơ chế, chính sách của Thành phố, tập trung nguồn vốn đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội để thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở trên địa bàn.

- Đảm bảo phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại từng khu vực dự kiến phát triển nhà ở

- Từng bước chuyển đổi mô hình nhà ở thấp tầng sang nhà ở cao tầng hiện đại, ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở chung cư cao tầng tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông công cộng lớn nằm trên các quận nội thành phát triển.

### *(2) Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất*

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô 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; ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở chung cư cao tầng tại các vị trí tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông công cộng lớn.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (Quận Dương Kinh, Hải An, Lê Chân, Ngô Quyền, huyện Thủy Nguyên, An Dương...), UBND Thành phố nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong

các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên (thành phố Hải Phòng), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp (huyện An Dương, Thủy Nguyên...) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí tiếp cận thuận lợi các tuyến giao thông, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

- Tập trung hoàn thành quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, 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.

### *(3) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án*

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án (thành phố Hải Phòng), tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội,... trên địa bàn.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án 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. Kiểm

tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư.

- Nghiên cứu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư để phù hợp với tình hình thực tế.

- Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở; Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

#### *(4) Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế*

##### *a. Giải pháp về nguồn vốn*

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị trên địa bàn.

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

- Đẩy mạnh việc cho vay ưu đãi từ nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội Thành phố để ưu tiên cho đối tượng cán bộ công chức, viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

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

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế bố trí nguồn vốn từ ngân sách để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào đối với các dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp.

- Lồng ghép vào trong các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Trung ương để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của các Chương trình mục tiêu.

##### *b. Giải pháp về thuế*

- Hướng dẫn 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 để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

*(5) Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở*

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- 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.

- 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.

- Triển khai thực hiện hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Thành phố theo quy định.

*(6) Cải cách thủ tục hành chính*

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

*(7) Giải pháp khác*

*a. Về khoa học, công nghệ*

- Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở. Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

**b. Tuyên truyền, vận động**

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng mới.

**8.2. Giải pháp phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội**

*(1) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị*

- Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực các đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp (An Dương, Thủy Nguyên, TP Hải Phòng, ...), nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Sắp xếp lại quỹ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý hoặc quỹ đất do Nhà nước bồi thường để điều chỉnh quy hoạch và chuyển sang đất xây dựng nhà ở xã hội, tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê bằng nguồn vốn doanh nghiệp với thời gian thuê đất tối đa là 50 năm.

....- Bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, để giải quyết cho các hộ gia đình đặc biệt khó khăn về nhà ở, không thể thuê nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng.

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

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

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

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập liên quan đến công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố, đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành như:

+ Xem xét cân đối, bố trí nguồn vốn từ ngân sách để Ngân hàng Nhà nước có căn cứ triển khai việc cấp bù lãi suất nhằm thực hiện sớm chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, tạo thêm nguồn vốn thực hiện chương trình nhà ở xã hội và đảm bảo công bằng cho các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

+ Nghiên cứu hoàn thiện, bổ sung các cơ chế, chính sách về tín dụng, thuế, thủ tục đầu tư,... để khuyến khích doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, nhà ở thương mại giá thấp phù hợp với yêu cầu sinh sống của công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp ở đô thị;

### *(2) Đối với đối tượng người có công cách mạng*

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

### *(3) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn*

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

*(4) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở*

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

*(5) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở*

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở của mình.

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.



## CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, 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 đô 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 thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của Thành phố.

- 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.

- Chủ trì xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

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

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Thành phố theo quy định.

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

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

- Xây dựng các cơ chế để huy động các nguồn lực, kêu gọi đầu tư và đơn giản hóa các thủ tục hành chính, xác định quỹ đất và nguồn vốn để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị di dời, giải tỏa trên địa bàn.

## **2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành**

### **2.1. Sở Xây dựng**

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND Thành phố đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và các huyện trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trình UBND Thành phố phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

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

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, tham mưu lãnh đạo Thành phố trong việc xem xét phân phối nguồn lực từ ngân sách cho việc phát triển nhà ở xã hội, chỉnh trang đô thị, cải tạo chung cư cũ.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND Thành phố, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Tiếp tục rà soát, đánh giá, kiểm định chất lượng các công trình nhà chung cư cũ trên địa bàn nhằm đẩy nhanh công tác cải tạo, xây dựng lại đối với các công trình nhà chung cư cũ xuống cấp nghiêm trọng, có nguy cơ mất an toàn trên địa bàn.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của Thành phố và của sở.

- Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng tải công khai chương trình trên Cổng thông tin điện tử của thành phố; đồng thời gửi chương trình điều chỉnh về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xây dựng Đề án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về phát triển nhà của thành phố theo quy định của pháp luật, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

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

- Chủ trì tham mưu UBND Thành phố xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp Thành phố cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Chủ trì, tham mưu cho UBND thành phố rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp.

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND Thành phố ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố.

## **2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND Thành phố xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm.

- Chủ trì, phối hợp với, Sở Tài chính, Sở Xây dựng tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chính trang đô thị (cải tạo chung cư cũ) theo chủ trương đầu tư được duyệt.

- Chủ trì tham mưu UBND Thành phố xây dựng quy hoạch Thành phố đến năm 2030 đảm bảo tích hợp Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

#### **2.4. Sở Tài chính**

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá.

- Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng tiền sử dụng đất tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới; hướng dẫn chủ đầu tư dự án thực hiện chính sách ưu đãi về tài chính liên quan đến phát triển xã hội.

- Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, Thành phố, Mặt trận tổ quốc Thành phố hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo; hộ người có công để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ.

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

#### **2.6. Sở Nội vụ**

- Thẩm định Đề án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về phát triển nhà của thành phố theo đề nghị của Sở Xây dựng và theo quy định của pháp luật, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, hoàn thiện trình UBND thành phố xem xét, quyết định. ....

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

#### **2.7. Sở Giao thông - Vận tải**

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

#### **2.8. Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công

nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

### **2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội Thành phố**

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

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

### **3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể**

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

### **4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở**

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Về cơ bản, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030 được điều chỉnh trên cơ sở đánh giá tình hình triển khai thực tế chương trình phát triển nhà trong năm 2020 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, kế hoạch cũ để phù hợp với thực tế và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng triển khai giai đoạn đến năm 2030.

Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà. Theo đó là căn cứ triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho từng năm.