

Số: 908/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 17 tháng 08 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều chỉnh, bổ sung Đề án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến hết năm 2025, định hướng đến năm 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*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, Luật xây dựng ngày 18/6/2014, Luật xây dựng sửa đổi, bổ sung số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;*

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

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020;*

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/05/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, khu chế xuất”;

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX nhiệm kỳ 2020-2025; Căn cứ Nghị quyết số 05/NĐ-HĐND ngày 09/7/2020 của HĐND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 110-NQ/TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 155/TTr-SXD ngày 13/7/2023.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Đề án phát triển nhà ở dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, nội dung cụ thể theo Đề án điều chỉnh kèm theo.

**Điều 2.** Giám đốc Sở, thủ trưởng cơ quan thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;  
+ LĐVP, TH, KTN, KTTH, TTTT  
+ Lưu: VT, XD<sup>Tuấn</sup>.

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



**Phan Thế Tuấn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

**ĐIỀU CHỈNH ĐỀ ÁN**

**Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân  
trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến hết năm 2025, định hướng đến năm 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2023/QĐ-UBND  
ngày tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Bắc Giang)*

**Bắc Giang, ngày...../8/2023**

## MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PHẦN 1: ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO CÔNG NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BẮC GIANG ĐẾN HẾT NĂM 2025, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1. Kết quả thực hiện các mục tiêu đến hết năm 2025 .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. Kết quả thực hiện các giải pháp .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.1. Thực hiện giải pháp tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng trong phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.2. Thực hiện giải pháp tuyên truyền, nâng cao nhận thức của các cấp ủy đảng và Nhân dân .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>2.3. Thực hiện giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.4. Thực hiện giải pháp thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.5. Thực hiện giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về nhà ở xã hội dành cho công nhân.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>3. Những tồn tại, hạn chế trong việc thực hiện đề án .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>4. Nguyên nhân.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>PHẦN 2: DỰ BÁO NHU CẦU CỦA CÔNG NHÂN VÀ NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>1. Cơ sở dự báo nhu cầu .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>1.1. Quy hoạch phát triển các khu, cụm công nghiệp giai đoạn 2021-2030 và dự báo số lượng công nhân làm việc theo đánh giá khả năng triển khai trong từng giai đoạn của các khu, cụm công nghiệp.....</b> | <b>15</b> |
| <b>1.2. Phát triển đô thị và dự báo về số lượng người thu nhập thấp đô thị đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>2. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội trên cơ sở kết quả điều tra xã hội học.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>2.1. Phương án điều tra xã hội học.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>2.2. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>2.3. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>PHẦN 3: SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH ĐỀ ÁN 629 .....</b>   | <b>26</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Do có sự thay đổi về số lượng công nhân và nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân tại các khu, cụm công nghiệp .....                                   | 27        |
| 2. Do mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 ..... | 28        |
| 3. Điều chỉnh Đề án để hoàn thành nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp.....   | 29        |
| 4. Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện Đề án 629 trong thời gian vừa qua .....  | 29        |
| <b>PHẦN 4: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH ĐỀ ÁN 629 .....</b>  | <b>30</b> |
| 1. Định hướng điều chỉnh đề án .....  | 30        |
| 2. Điều chỉnh tên đề án.....  | 31        |
| 3. Điều chỉnh, bổ sung quan điểm.....   | 31        |
| 4. Điều chỉnh mục tiêu .....  | 31        |
| 4.1. Mục tiêu tổng quát .....   | 31        |
| 4.2. Mục tiêu cụ thể .....  | 32        |
| 5. Điều chỉnh phạm vi, thời gian thực hiện đề án.....   | 32        |
| 5.1. Phạm vi.....   | 32        |
| 5.2. Thời gian thực hiện .....  | 32        |
| 6. Đối tượng của đề án sau khi điều chỉnh .....   | 32        |
| 7. Điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án .....   | 33        |
| 7.1. Giai đoạn 2021-2025.....   | 33        |
| 7.2. Giai đoạn 2026-2030.....   | 35        |
| 8. Dự kiến nguồn lực thực hiện .....  | 35        |
| 9. Điều chỉnh, bổ sung các giải pháp thực hiện .....  | 36        |
| <b>PHẦN 5: CỤ THỂ HÓA CÁC MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH .....</b>   | <b>37</b> |
| 1. Đối với các dự án triển khai trong giai đoạn 2021-2025.....  | 37        |
| 2. Đối với các dự án mới dự kiến triển khai và có sản phẩm hình thành trong giai đoạn 2026-2030.....  | 37        |
| <b>PHẦN 6. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>   | <b>38</b> |
| 1. Các nhiệm vụ cần triển khai .....  | 38        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị.....</b>                          | <b>38</b> |
| <b>2.1. Sở Xây dựng.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>2.2. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....</b>                                      | <b>39</b> |
| <b>2.3. Sở Tài chính .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>2.4. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan... </b> | <b>39</b> |
| <b>2.5. Chủ đầu tư các dự án.....</b>                                       | <b>39</b> |

# **PHẦN 1: ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO CÔNG NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BẮC GIANG ĐẾN HẾT NĂM 2025, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

## **1. Kết quả thực hiện các mục tiêu đến hết năm 2025**

Theo Đề án phát triển nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 629/2021/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 (Sau đây gọi tắt là Đề án 629), số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2025 được dự báo khoảng 424.000 người và mục tiêu đến năm 2025 giải quyết 80% nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân tương đương với khoảng 339.000 người.

Triển khai thực hiện Đề án 629, trong hai năm 2021, 2022 tỉnh đã đẩy mạnh chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân. Trên địa bàn tỉnh hiện có 15 dự án nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân đang triển khai và dự kiến triển khai đến năm 2025 bao gồm:

(1) Dự án Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đình Trám (huyện Việt Yên), chủ đầu tư là công ty TNHH Vương Vĩ. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 2,96 ha. Quy mô dự án gồm 05 toà nhà chung cư cao 15 tầng, trong đó 04 toà chung cư nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số 795 căn hộ. Dự án hiện đang thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

(2) Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên, chủ đầu tư là Công ty TNHH Fugiang. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 16,68ha. Quy mô dự án gồm 24 toà chung cư (03 toà cao 18 tầng, 08 toà cao 12 tầng và 13 toà cao 15 tầng), trong đó nhà ở xã hội gồm 03 toà cao 18 tầng, 08 toà cao 12 tầng và 11 toà cao 15 tầng với tổng số 4.794 căn hộ.

(3) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, chủ đầu tư là liên danh Công ty TNHH phát triển FUJI và Công ty CP ĐTXD VINACO. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 5,8 ha. Quy mô dự án gồm 10 toà chung cư nhà ở xã hội cho công nhân (04 toà 6 tầng và 06 toà 18 tầng) với tổng số 2.462 căn hộ (trong đó số căn hộ nhà ở xã hội là 2.112 căn hộ).

(4) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh (CT1, CT2), chủ đầu tư là liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 3,23 ha. Quy mô dự án gồm 10 toà chung cư nhà ở xã hội cho công nhân (20 tầng) với tổng số 3.384 căn hộ (trong đó số căn hộ nhà ở xã hội khoảng 2.700 căn hộ).

(5) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh (CT3, CT4), chủ đầu tư là Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 2,08 ha. Quy mô dự án gồm

05 tòa chung cư nhà ở xã hội cho công nhân (20 tầng) với tổng số 1.896 căn hộ (trong đó số căn hộ nhà ở xã hội khoảng 1.500 căn hộ).

(6) Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên (thôn Nam Ngạn), chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Hoàng Ninh Group. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 2,69 ha. Quy mô dự án gồm 03 tòa chung cư cao 18 tầng, trong đó 02 tòa nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số 670 căn hộ.

(7) Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên (thôn Nam Ngạn, Đông Tiến), chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển nhà và đô thị Newstar. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 3,3 ha. Quy mô dự án gồm 03 tòa chung cư nhà ở xã hội cho công nhân (18 tầng) với tổng số 850 căn hộ.

(8) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại xã Quang Châu, huyện Việt Yên, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư Vega. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 4,3 ha. Quy mô dự án gồm 04 tòa chung cư cao 18 tầng trong đó 03 tòa nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số 1.236 căn hộ.

(9) Dự án Khu nhà ở công nhân xã Vân Trung, huyện Việt Yên, chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển nhà Fuji Vân Trung. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 6,09 ha. Quy mô dự án dự kiến gồm 08 tòa chung cư cao 18 tầng trong đó 06 tòa nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số khoảng 1800 căn hộ.

(10) Dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên (OXH-1 và OXH-04), do Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị HMS làm chủ đầu tư. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 5,65 ha; Quy mô dự án gồm 06 nhà chung cư cao 18 tầng, trong đó 06 tòa nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số khoảng 3.598 căn hộ.

(11) Dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Phát. Dự án được phê duyệt với tổng diện tích 51 ha; quy mô dự án gồm 06 tòa chung cư cao 19 tầng và 45 căn nhà ở riêng lẻ xây thô, trong đó 06 tòa nhà ở xã hội cho công nhân với tổng số khoảng 1800 căn hộ.

(12) Dự án Khu đô thị mới Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng do Công ty Cổ phần Đầu tư Tri Thức Việt làm chủ đầu tư. Dự án được phê duyệt có quy mô 18,88ha, trong đó nhà ở xã hội dành cho công nhân cao 18 tầng với khoảng 1.188 căn hộ.

(13) Dự án Khu nhà ở công nhân phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú với diện tích 7,8 ha, hiện đang hoàn thiện các thủ tục để trình chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến quy mô khoảng 2.881 căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân.

(14) Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị mới Phượng Hoàng với diện tích 3,1282ha, hiện đang hoàn thiện các thủ tục để trình chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến quy mô khoảng 1.300 căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân.

(15) Dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên với diện tích 4,52ha, hiện đang hoàn thiện các thủ tục để trình chấp



thuận chủ trương đầu tư. Dự kiến quy mô khoảng 2.536 căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân.

Các dự án này đến hết năm 2025 nếu hoàn thành toàn bộ sản phẩm thì sẽ cung cấp khoảng 29.762 căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân. Nếu theo dự kiến về nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân tại Đề án 629 thì lượng sản phẩm này chỉ đáp ứng được khoảng 20% nhu cầu. Tuy nhiên, nếu theo nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân được dự báo mới trong giai đoạn 2021-2025 là khoảng 30.872 căn hộ thì lượng sản phẩm hoàn thành tại các dự án này đáp ứng khoảng 96,4% so với mục tiêu đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân đến năm 2025.

## **2. Kết quả thực hiện các giải pháp**

### **2.1. Thực hiện giải pháp tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy Đảng trong phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân**

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 51/2021/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 Quy định một số nội dung về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh.

Ngày 17/5/2022, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND, thành lập Tổ công tác hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh.

Đề phục vụ công tác chấp thuận chủ trương thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân trong giai đoạn 2021-2025 theo quy định, ngày 07/9/2022 UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang tại Quyết định số 905/QĐ-UBND; ngày 26/12/2022 UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND. Kế hoạch phát triển nhà ở đã xây dựng chi tiết, cụ thể các vị trí dự kiến, quy mô dự kiến triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn trong giai đoạn 2021-2025.

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố đã ban hành Kế hoạch cụ thể để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Nghị quyết 110 và Đề án 629, đồng thời chủ động xây dựng chương trình, Kế hoạch phát triển đô thị<sup>1</sup>, hồ sơ đề xuất

<sup>1</sup>Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 24/02/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về Đề án phát triển thành phố Bắc Giang theo hướng đô thị xanh - thông minh giai đoạn 2020-2025 và những năm tiếp theo; Chương trình hành động số 23-CTR/UBND ngày 05/10/2021 của UBND thành phố Bắc Giang về Đề án xây dựng và phát triển thành phố Bắc Giang, giai đoạn 2021 – 2030; Kế hoạch số 108/KH-UBND ngày 14/06/2021 của UBND huyện Hiệp Hòa về Thực hiện Chương trình phát triển đô thị Hiệp Hòa giai đoạn 2021-2025; Nghị quyết số 19-NQ/HU ngày 18/12/2020 của Huyện ủy Hiệp Hòa về thực hiện Chương trình phát triển đô thị Hiệp Hòa giai đoạn 2021-2025; Kế hoạch số 61-KH/TU ngày 29/10/2021 của Huyện ủy Sơn Động Huyện ủy Sơn Động; Đề án số 03-ĐA/HU ngày 05/07/2021 của Huyện ủy Tân Yên về Đề án xây dựng và phát triển đô thị huyện Tân Yên giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn đến năm 2035; Đề án số 01-ĐA/HU ngày 29/06/2021 của Huyện ủy Lục Ngạn Đề án phát triển kết cấu hạ tầng giao thông kết nối, hạ tầng đô thị và khu dân cư tập trung trên địa bàn huyện Lục Ngạn, giai đoạn 2021-2025; Nghị quyết số 31-NQ/HU ngày 18/03/2021 Huyện ủy Lạng Giang về phát triển đô thị trên địa bàn huyện Lạng Giang giai đoạn 2021-2025 và những năm tiếp theo; Kế hoạch số 30/KH-UBND ngày 31/03/2021 của UBND huyện Lạng Giang về phát triển đô thị trên địa bàn huyện Lạng Giang giai đoạn 2021-2025 và những năm tiếp theo; Nghị quyết số 16-NQ/HU ngày 15/12/2020 Huyện ủy Yên Dũng Về phát triển kết cấu hạ tầng giao thông và đô thị trên địa bàn

phát triển đô thị làm cơ sở để thu hút đầu tư và tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, khuyến khích xã hội hóa phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; thực hiện công tác tuyên truyền nâng cao ý thức trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về trật tự, kỷ cương trong xây dựng, quản lý phát triển nhà ở xã hội cho công nhân.

## **2.2. Thực hiện giải pháp tuyên truyền, nâng cao nhận thức của các cấp ủy đảng và Nhân dân**

UBND tỉnh chỉ đạo các cấp, các ngành thường xuyên tuyên truyền về ý nghĩa, tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân dưới nhiều hình thức khác nhau: Thông qua phương tiện thông tin đại chúng, tại các hội nghị kiểm tra tiến độ các dự án, tại các buổi đối thoại, trực tiếp lắng nghe, giải quyết kịp thời các ý kiến và kiến nghị của nhân dân; tuyên truyền để người dân nhận thấy việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội là góp phần phát triển kinh tế tạo điều kiện người lao động có chỗ ở nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống đảm bảo phúc lợi xã hội để người lao động yên tâm gắn bó làm việc lâu dài.

## **2.3. Thực hiện giải pháp nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất**

Xác định công tác quy hoạch phải đi trước thể hiện tầm nhìn chiến lược trong phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, làm cơ sở để nhà nước quản lý về đất đai, xây dựng, UBND tỉnh đã yêu cầu các cấp, ngành khi lập, thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại các đô thị, khu công nghiệp phải bố trí đủ quỹ đất để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân. Ưu tiên bố trí khu đất quy hoạch khu nhà ở cho công nhân tại những vị trí thuận lợi, gần KCN để thuận tiện cho việc đi lại của công nhân; quy mô quy hoạch phải đủ lớn để hấp dẫn các nhà đầu tư (mô hình chung 10ha, trong đó 50% là dành cho công nhân, 50% là đất ở đô thị) và đảm bảo đáp ứng cho sự phát triển lâu dài và bền vững.

Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 4962/UBND-KTN ngày 06/10/2022 về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh, qua đó các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được nâng lên so với quy chuẩn hiện hành, đảm bảo hình thành các khu đô thị hiện đại, tiện nghi, đáp ứng cho hiện tại và nhu cầu trong tương lai. Bên cạnh đó chỉ đạo chi tiết, cụ thể đối với các đề án quy hoạch phục vụ khu nhà ở xã hội dành cho công nhân ngoài việc tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn cần tuân thủ các quy định:

- Đối với các khu nhà ở xã hội dành cho công nhân có quy mô dưới 5ha chỉ được phép xây dựng nhà ở chung cư (không xây dựng nhà ở chia lô); phải đảm bảo đồng bộ các tiện ích công cộng như nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ thương mại, y tế, nhà để xe có thể tích hợp trong các khối nhà chung cư, sân luyện tập thể thao.

- Đối với các khu nhà ở công nhân có diện tích từ 5ha trở lên đủ điều kiện hình thành đơn vị ở: Được phép dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở thương mại; phải bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội theo QCVN01: 2021/BXD bao gồm (nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, trạm y tế, chợ, thiết chế văn hóa...).

- Đối với KCN - đô thị - dịch vụ: Đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại KCN đó; quy hoạch đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội.

- Thiết kế căn hộ phải có tối thiểu một phòng ở và một phòng vệ sinh, diện tích sử dụng của căn hộ chung cư từ 25 - 70m<sup>2</sup>.

Trong công tác quy hoạch, UBND tỉnh luôn quan tâm, ưu tiên quy hoạch các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân tại những vị trí gần khu công nghiệp, cụm công nghiệp; thực hiện quy hoạch đô thị đều dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân đảm bảo tuân thủ theo quy định. Kết quả, từ tháng 6/2021 đến nay, UBND tỉnh đã phê duyệt 10 đồ án quy hoạch, với quy mô sử dụng đất khoảng 944,46ha, trong đó sử dụng khoảng 187,79ha đất ở và khoảng 50,27ha đất dành cho nhà ở xã hội.

Trong công tác lập quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất: Đến thời điểm hiện tại, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện của 10 huyện, thành phố<sup>2</sup>; HĐND tỉnh đã thông qua kế hoạch sử dụng đất 5 năm tại Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 04/10/2022, trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định tại Tờ trình số 584/TTr-UBND ngày 11/11/2022. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt là cơ sở đề ra định hướng đưa đất đai trở thành nguồn lực quan trọng phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội gắn với bảo vệ môi trường.

#### **2.4. Thực hiện giải pháp thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân**

Ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành tỉnh, UBND các huyện, thành phố tập trung ưu tiên mọi nguồn lực để triển khai thực hiện nhà ở xã hội dành cho công nhân. Tính đến thời điểm hiện tại trên địa bàn tỉnh có 12 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân đang triển khai thi công xây dựng hoặc đang lập báo

---

<sup>2</sup>Các Quyết định của UBND tỉnh: số 256/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 huyện Lục Nam; số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 thành phố Bắc Giang; số 257/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Sơn Động; số 251/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn; số 253/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Dũng; số 258/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Yên Thế; số 254/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hiệp Hòa; số 292/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lạng Giang; số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên; số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên.

cáo nghiên cứu khả thi và thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng<sup>3</sup>, với quy mô sử dụng đất 76,73ha, tổng mức đầu tư khoảng 19.801 tỷ đồng; đáp ứng khoảng 94.644 công nhân.

Bên cạnh các nguồn vốn từ doanh nghiệp, UBND tỉnh chỉ đạo các cấp, các ngành phát huy hiệu quả các nguồn thu từ quỹ đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung đô thị và hạ tầng xã hội các khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở (như giao thông, cấp thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng đô thị...). Năm 2021, dự án khu đô thị mới thị trấn Nénh đã được hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước) đến ranh giới dự án, tạo tiền đề thu hút nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân (CT1, CT2), góp phần đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và người lao động trong các KCN.

## **2.5. Thực hiện giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước về nhà ở xã hội dành cho công nhân**

Thực hiện Quyết định số 51/2021/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Quy định một số nội dung về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Các Sở, ngành tăng cường công tác cải cách thủ tục hành chính trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước đảm bảo theo quy định hiện hành.

Thời gian qua, công tác phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã được chú trọng đầu tư cả về quy mô và chất lượng, góp phần chăm lo giải quyết nhà ở cho công nhân lao động đang làm việc tại các khu, cụm công nghiệp. Nửa đầu năm 2022, nhiều dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn 02 huyện Việt Yên, Yên Dũng đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư, xây dựng, hoàn thành nghiệm thu công trình. Cụ thể, năm 2022 có 02 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân đã có hạng mục công trình được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng, giải quyết nhu cầu nhà ở cho khoảng 15.000 công nhân với tổng diện tích sàn đạt khoảng 155.678m<sup>2</sup> các căn hộ có diện tích từ 25-70m<sup>2</sup>; Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên,

<sup>3</sup>(1)Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư; (2)Dự án Nhà ở công nhân khu công nghiệp Đình Trám, huyện Việt Yên, tỉnh do Công ty TNHH Vương Vĩ làm Chủ đầu tư; (3) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (CT1, CT2) do Liên danh Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang làm chủ đầu tư; (4) Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên do Công ty Cổ phần đầu tư Vega làm chủ đầu tư; (5)Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên do Công ty Cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Newstar làm chủ đầu tư;(6)Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên do Công ty Cổ phần Hoàng Ninh Group làm chủ đầu tư; (7) Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. (8)Dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Nội Hoàng huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang do Liên danh Công ty TNHH Fuji và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng VINACO làm chủ đầu tư; (9)Dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng do Công ty Cổ phần Bất động sản Vĩnh Phát làm chủ đầu tư; (10) Dự án Khu nhà ở công nhân xã Vân Trung, huyện Việt Yên; (11) Dự án Khu đô thị mới Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng; (12) Dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên.

tỉnh Bắc Giang đã được Sở Tài chính thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định.

Ngày 08/10/2021, UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng ban hành văn bản số 2783/SXD-QLN về việc hướng dẫn thực hiện quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

Ngày 17/5/2022, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 803/QĐ-UBND, thành lập Tổ công tác hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh với mục đích theo dõi, đôn đốc, kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội để sớm đưa vào khai thác, sử dụng; công khai đầy đủ thông tin các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân đến các doanh nghiệp đang hoạt động trong Khu công nghiệp; người lao động trong khu công nghiệp; đồng thời rà soát lại tổng thể nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở của công nhân trong khu, cụm công nghiệp, hỗ trợ công nhân tiếp cận thông tin, triển khai các thủ tục để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Việc xét duyệt đối tượng được UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng triển khai thực hiện một cách bài bản, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành. Kết quả, tại dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên đến nay qua 15 lần xét duyệt có 557 hồ sơ nộp về Sở Xây dựng, trong đó có 444 đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.

### **3. Những tồn tại, hạn chế trong việc thực hiện đề án**

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình thực hiện Đề án 629 vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, hạn chế, cụ thể:

- Việc quán triệt, cụ thể hóa các mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp ở một số địa phương triển khai còn chậm, thực hiện chưa thường xuyên, một số huyện chưa kịp thời xây dựng Kế hoạch để triển khai các nhiệm vụ có liên quan gắn với tình hình thực tế của địa phương<sup>4</sup>.

- Hầu hết các dự án đều thực hiện chậm so với kế hoạch đặt ra như chậm thẩm định chủ trương đầu tư, chậm thực hiện các thủ tục về môi trường (04 dự án); lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi (03 dự án), thiết kế bản vẽ thi công (03 dự án); việc thực hiện giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn trong công tác kiểm đếm tài sản làm căn cứ để phê duyệt phương án và tổ chức chi trả; 02 dự án đã có đất sạch tuy nhiên Nhà đầu tư chưa được giao đất để triển khai dự án (Dự án Nhà ở xã hội Nham Biên; Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên).

- Công tác phối hợp xét duyệt các đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội dành cho công nhân của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và UBND các huyện, thành phố chưa đảm bảo về nội dung phối hợp và thời gian phối hợp theo yêu cầu, hầu hết các cơ quan đều có văn bản muộn hơn so với thời gian yêu cầu của Sở Xây dựng.

<sup>4</sup>Huyện Việt Yên; huyện Yên Dũng; huyện Hiệp Hoà; huyện Lục Nam; huyện Sơn Động; huyện Tân Yên; huyện Yên Thế;

- Các thủ tục hành chính để chứng minh đủ các điều kiện hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1, Điều 51, Luật Nhà ở năm 2014 còn nhiều khó khăn (xác nhận về điều kiện nhà ở tại xã, phường nơi cư trú; xác nhận không thuộc đối tượng nộp thuế của Doanh nghiệp nơi công tác).

- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa dành nhiều thời gian phối hợp với tổ chức Công đoàn để tổ chức các hoạt động tuyên truyền trực tiếp cho người lao động tại doanh nghiệp; chưa chủ động phối hợp tham gia giải quyết vướng mắc, khó khăn khi người lao động làm thủ tục, hồ sơ để mua nhà.

- Việc đầu tư xây dựng các thiết chế văn hóa, thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, bãi đỗ xe... đã được UBND tỉnh phối hợp với Liên đoàn lao động tỉnh tổ chức triển khai thực hiện, tuy nhiên tiến độ chậm (đến nay chưa đủ điều kiện để đầu tư xây dựng).

- Mục tiêu giải quyết nhu cầu ở của công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp được xác định dự kiến trong Đề án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 cao hơn nhiều so với nhu cầu thực tế, cụ thể:

+ Theo Đề án xác định dự kiến đến năm 2025 cần đáp ứng nhu cầu ở cho 339.000 công nhân, đến năm 2030 cần đáp ứng nhu cầu ở cho 687.000 người; riêng dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (là dự án thành phần của Đề án được xây dựng tại lô đất CT1, CT2) được xác định có quy mô dân số dự án là 12.000 người (trong đó khoảng 8.700 người là công nhân trong khu công nghiệp và khoảng 3.300 người phát sinh do xây dựng gia đình).

Tuy nhiên số liệu thống kê thực tế cho thấy người đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên qua 15 lần trình xét duyệt hồ sơ của Chủ đầu tư nộp về Sở Xây dựng trong khoảng thời gian 10 tháng (từ tháng 8/2022 đến tháng 6/2023), tổng số có 557 hồ sơ nộp về Sở Xây dựng, chỉ có 444 đối tượng đáp ứng đủ điều kiện.

+ Bên cạnh đó, ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2025”. Theo Đề án, mục tiêu giao cho tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn 2021-2025 hoàn thành 19.928 căn nhà ở xã hội dành cho công nhân, tương đương 79.700 công nhân thấp hơn rất nhiều so với mục tiêu của Đề án đã được UBND tỉnh phê duyệt (giai đoạn 2021-2025 đáp ứng 339.000 công nhân)

- Chính sách về phát triển nhà ở dành cho công nhân của Chính phủ có sự thay đổi lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến các dự án thành phần của dự án theo Quyết định số 629/QĐ-UBND, cụ thể:

Ngày 28/5/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý các Khu công nghiệp và Khu kinh tế, trong đó quy định về việc bố trí khu đất dịch vụ để xây dựng cơ sở lưu trú, công trình dịch vụ và các công trình khác

được xây dựng phục vụ trực tiếp cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế. Như vậy đối với các khu công nghiệp được thành lập mới, công nhân và người lao động sẽ được bố trí chỗ ở trong các lô đất dịch vụ của khu công nghiệp, chỉ còn lại một phần công nhân (đã có gia đình) có nhu cầu ở nhà ở xã hội ngoài phạm vi khu công nghiệp.

Đề án 629 được ban hành trước khi có Nghị định 35/2022/NĐ-CP, do đó khi xác định số lượng dự án nhà ở cần triển khai xây dựng trong Đề án được phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND chưa xem xét đến việc đáp ứng nhu cầu ở của công nhân tại các cơ sở lưu trú trong các khu công nghiệp theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

- Việc xác định nhu cầu ở rất lớn của công nhân các Khu công nghiệp cũng tạo áp lực lớn cho công tác Quy hoạch xây dựng của các dự án xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân: Khó khăn trong việc bố trí đất cây xanh, đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ (trường học, trạm y tế, nhà văn hoá...) để đáp ứng đủ chỉ tiêu theo quy chuẩn quy hoạch.

#### **4. Nguyên nhân**

##### **a. Nguyên nhân khách quan**

- Trong năm 2021 và đầu năm 2022, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 các doanh nghiệp xây dựng gặp rất nhiều khó khăn, công trình không thể thi công được do yêu cầu về giãn cách xã hội của chính quyền địa phương dẫn đến nhiều công trình thi công chậm tiến độ, ngoài ra, giá một số loại vật liệu xây dựng tăng mạnh làm chậm tiến độ các dự án đang triển khai. Đồng thời do tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn này bị ảnh hưởng nên đa số các doanh nghiệp phải cắt giảm công nhân.

- Quy định pháp luật hiện hành còn chồng chéo, vướng mắc, khó triển khai thực hiện tại địa phương, như: Trong việc xét duyệt đối tượng theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; được sửa đổi, bổ sung theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định điều kiện để được xét duyệt là không có nhà ở, đất ở, nhưng chưa xác định rõ phạm vi “không có nhà ở, đất ở” là trên địa bàn huyện, địa bàn tỉnh hay trên phạm vi cả nước; theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021, không có quy định về việc doanh nghiệp sản xuất sản trong khu công nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để bố trí chỗ ở cho công nhân của doanh nghiệp mình ở, vì vậy chưa triển khai được nội dung doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu tư dự án để bố trí chỗ ở cho công nhân của doanh nghiệp thuê lại như trong Nghị quyết đề ra.

- Nhận thức của một bộ phận nhân dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng còn hạn chế, đưa ra đòi hỏi chưa hợp lý, không đúng quy định của nhà nước, không chấp nhận phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, dẫn đến tiến độ

thực hiện một số dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở chậm so với kế hoạch (đặc biệt là các hộ dân bị ảnh hưởng tới việc kinh doanh nhà trọ xung quanh dự án).

- Do dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân là các dự án có lợi nhuận không cao, việc thu hồi vốn kéo dài; việc thực hiện trình xét duyệt đối tượng, trình phê duyệt giá bán, giá cho thuê và thực hiện bán, cho thuê nhà ở thuộc dự án còn nhiều bước, hồ sơ thủ tục phức tạp, nên chưa thu hút được nhiều sự quan tâm của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Huyện Việt Yên quy hoạch lên thị xã (đô thị loại IV), hiện nay đang lập quy hoạch chung để trình Bộ Xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Sau khi đồ án quy hoạch được thẩm định, phê duyệt, UBND huyện thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu để làm cơ sở triển khai quy hoạch chi tiết và lập Báo cáo nghiên cứu khả thi các dự án nhà ở xã hội. Vì vậy, một số dự án bị ảnh hưởng tiến độ triển khai thực hiện<sup>5</sup>.

- Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 chưa được phê duyệt do đó một số dự án chậm do đang chờ các quy hoạch, kế hoạch nêu trên để triển khai bước trình phê duyệt danh mục dự án, trình phê duyệt Chủ trương đầu tư.

#### **b. Nguyên nhân chủ quan**

- Công tác lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy, chính quyền một số địa phương trong việc tuyên truyền, vận động triển khai thực hiện Nghị quyết 110-NQ/TU chưa tốt; thiếu quyết liệt trong lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ đặc biệt là công tác giải phóng mặt bằng và thu hút các nguồn lực đầu tư để phát triển đô thị.

- UBND các huyện, thành phố chưa quan tâm bố trí vốn cho công tác lập quy hoạch, thiếu bố trí vốn đầu tư hạ tầng xã hội (cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe, các khu vui chơi cho trẻ em...) để phục vụ công nhân.

- Việc kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ theo Nghị quyết số 110-NQ/TU chưa được cấp ủy, chính quyền một số địa phương thực hiện nghiêm túc; một số địa phương chưa sơ kết đánh giá rút kinh nghiệm trong tổ chức thực hiện.

- Một số chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân chưa tích cực chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện các trình tự, thủ tục để triển khai thực hiện dự án. Chưa chủ động phối hợp với chính quyền địa phương trong việc thực hiện các thủ tục về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Việc thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, lập danh mục dự án thu hồi đất còn chậm, nên một số dự án chưa có cơ sở để lập danh mục dự án đầu tư, lập, phê duyệt chủ trương đầu tư để thực hiện thu hút đầu tư.

---

<sup>5</sup> Dự án Khu nhà ở xã hội số 1 thuộc Khu đô thị và Nhà ở xã hội Vân Trung; Khu nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang



- Một số đồ án quy hoạch thiếu quy mô dân số so với quy mô dân số dự kiến trong Đề án là do khi triển khai thực hiện lập quy hoạch phải đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn như việc: Bố trí đủ đất cây xanh, bố trí đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích công cộng (nhà văn hoá, chợ, y tế...); việc bố trí một khu vực tập trung dân cư lớn sẽ gây áp lực lên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gây khó khăn trong công tác quản lý.

## **PHẦN 2: DỰ BÁO NHU CẦU CỦA CÔNG NHÂN VÀ CÁC ĐỐI TƯỢNG THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ**

### **1. Cơ sở dự báo nhu cầu**

#### **1.1. Quy hoạch phát triển các khu, cụm công nghiệp giai đoạn 2021-2030 và dự báo số lượng công nhân làm việc theo đánh giá khả năng triển khai trong từng giai đoạn của các khu, cụm công nghiệp**

Theo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, về phát triển kinh tế, giai đoạn 2021-2030 tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân được dự báo đạt khoảng 15-16%/năm, trong đó công nghiệp tăng 18-19%/năm. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng đẩy mạnh phát triển về công nghiệp, đến năm 2030 dự kiến công nghiệp chiếm khoảng 60%. Cùng với định hướng phát triển kinh tế theo hướng tập trung vào lĩnh vực công nghiệp, trong giai đoạn 2021-2030, dự kiến bố trí quy hoạch 29 khu công nghiệp và 63 cụm công nghiệp.

Đối với 29 khu công nghiệp được bố trí quy hoạch trong giai đoạn 2021-2030, dự kiến khả năng triển khai và dự kiến số lượng công nhân làm việc cụ thể như sau:

- Đối với 08 khu công nghiệp đã thành lập:

+ KCN Quang Châu – huyện Việt Yên: Toàn bộ phần diện tích hiện hữu là 426 ha đã lấp đầy toàn bộ và hiện có 62.223 công nhân đang làm việc. Dự kiến đến hết năm 2025, phần diện tích mở rộng là 90 ha tiếp tục được lấp đầy. Tổng số công nhân làm việc dự kiến đến năm 2025 là 75.368 người. Trong giai đoạn 2026-2030, số lượng công nhân dự báo không có sự biến động đáng kể.

+ KCN Vân Trung, huyện Việt Yên: Toàn bộ phần diện tích hiện hữu là 351 ha đã lấp đầy toàn bộ và hiện có 64.325 công nhân đang làm việc. Dự kiến đến hết năm 2025, phần diện tích của CCN Tăng Tiến được sát nhập vào là 37 ha tiếp tục được lấp đầy. Tổng số công nhân làm việc dự kiến đến năm 2025 là 68.025 người. Trong giai đoạn 2026-2030, số lượng công nhân dự báo không có sự biến động đáng kể.

+ KCN Đình Trám, huyện Việt Yên: Toàn bộ phần diện tích hiện hữu là 127 ha đã lấp đầy toàn bộ và hiện có 16.291 công nhân đang làm việc. Đến hết năm 2025 và giai đoạn 2026-2030, dự báo không có biến động đáng kể về số lượng công nhân.

+ KCN Việt Hàn, huyện Việt Yên: Hiện đã thu hút được nhà đầu tư thứ cấp, dự kiến đến hết năm 2025, diện tích được lấp đầy khoảng 95 ha (50ha hiện hữu và 45 ha quy hoạch mở rộng), tổng số công nhân làm việc dự kiến khoảng 9.500 người. Giai đoạn 2026-2030, dự kiến lấp đầy toàn bộ diện tích là 198 ha (50 ha diện tích hiện hữu và 148 ha quy hoạch mở rộng), tổng số công nhân làm việc dự kiến khoảng 19.800 người

+ KCN Hòa Phú, huyện Hiệp Hòa: Hiện đã có dự án đầu tư thứ cấp hoạt động thu hút 2.067 công nhân đến làm việc. Dự báo đến năm 2025, toàn bộ phần diện tích hiện hữu là 208 ha và khoảng 85ha phần mở rộng(tổng cộng 293ha) được lấp đầy với tổng số công nhân làm việc dự kiến là 29.300 người. Giai đoạn 2026-2030, dự kiến lấp đầy thêm phần diện tích mở rộng là 222 ha. Tổng số công nhân làm việc dự kiến đến năm 2030 là 51.500 người.

+ KCN Song Khê - Nội Hoàng, huyện Yên Dũng: Hiện đã có dự án đầu tư thứ cấp hoạt động thu hút 13.542 công nhân đến làm việc. Dự báo đến hết năm 2025, toàn bộ phần diện tích hiện hữu là 160 ha được lấp đầy với tổng số công nhân làm việc dự kiến là 16.000 người. Giai đoạn 2026-2030, dự báo lấp đầy thêm phần diện tích mở rộng là 61 ha. Tổng số công nhân làm việc dự kiến đến năm 2030 là 22.100 người.

+ KCN Yên Lư, huyện Yên Dũng: Diện tích quy hoạch 377 ha, dự kiến mở rộng thêm 223 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 150 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 15.000 người. Dự báo đến năm 2030, có khoảng 285 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 28.500 người.

+ KCN Tân Hưng, huyện Lạng Giang: Diện tích quy hoạch 105 ha, dự kiến sát nhập thêm CCN Tân Hưng với diện tích 50 ha. Dự kiến đến hết năm 2025, có khoảng 70 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 7.000 người. Dự báo đến năm 2030, có khoảng 155 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 15.500 người.

- Đối với 04 khu công nghiệp đã có trong quy hoạch:

+ KCN Yên Sơn – Bắc Lũng, huyện Lục Nam: Diện tích quy hoạch 300 ha, dự kiến mở rộng thêm 190 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 98 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 9.800 người. Dự báo đến năm 2030, có khoảng 255 ha diện tích có dự án thứ cấp hoàn thiện với tổng số công nhân làm việc khoảng 25.500 người.

+ KCN - Đô thị - Dịch vụ Đồng Phúc, huyện Yên Dũng: Diện tích quy hoạch 360 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 25 ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động với tổng số công nhân làm việc khoảng 2.500 người. Đến năm 2030, dự báo khoảng 40% phần diện tích còn lại có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc đến năm 2030 được dự báo khoảng 15.900 người.

+ KCN Phúc Sơn, huyện Tân Yên: Diện tích quy hoạch 125 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 25 ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động với tổng số

công nhân làm việc khoảng 2.500 người. Đến năm 2030, dự báo khoảng 40% phần diện tích còn lại có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc đến năm 2030 được dự báo khoảng 6.800 người.

+ KCN Quang Châu 2, huyện Việt Yên: Diện tích quy hoạch 125 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 35 ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động với tổng số công nhân làm việc khoảng 3.500 người. Đến năm 2030, dự báo toàn bộ diện tích có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc đến năm 2030 được dự báo khoảng 12.500 người.

- Đối với 17 khu công nghiệp dự kiến quy hoạch mới:

+ KCN - Đô thị - Dịch vụ Tiên Sơn - Ninh Sơn, huyện Việt Yên: Diện tích quy hoạch 223 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 30 ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động với tổng số công nhân làm việc khoảng 3.000 người. Đến năm 2030, dự báo khoảng 90ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc đến năm 2030 được dự báo khoảng 9.000 người.

+ KCN - Đô thị - Dịch vụ Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa: Diện tích quy hoạch 211 ha. Dự báo đến hết năm 2025, có khoảng 40 ha diện tích có dự án thứ cấp hoạt động với tổng số công nhân làm việc khoảng 4.000 người. Đến năm 2030, dự báo khoảng 40% phần diện tích còn lại có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc đến năm 2030 được dự báo khoảng 10.900 người.

+ 15 KCN dự kiến quy hoạch mới còn lại: Theo dự báo đến hết năm 2025 chưa có dự án thứ cấp hoạt động thu hút công nhân đến làm việc. Dự báo đến năm 2030, tại các khu công nghiệp này có khoảng 40% diện tích có dự án thứ cấp hoạt động. Tổng số công nhân làm việc tại các KCN này đến năm 2030 được dự báo khoảng 109.900 người.

Như vậy, theo dự báo, tổng số công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh đến hết năm 2025 khoảng 262.284 người và đến năm 2030 khoảng 487.584 người. *(Dự báo chi tiết với từng khu công nghiệp tại Bảng 01 - Phụ lục đính kèm).*

Bên cạnh các khu công nghiệp, 63 cụm công nghiệp được bố trí quy hoạch trong giai đoạn 2021-2030 (Tổng số 69 CCN, sát nhập 03 CCN vào các KCN, bỏ 03 CCN khỏi quy hoạch), dự kiến có nhà đầu tư thứ cấp hoàn thiện đầu tư xây dựng, thu hút công nhân đến làm việc trong giai đoạn, bao gồm:

- 36 CCN đã thành lập, giữ nguyên tổng diện tích 1.420 ha;

- 03 CCN hiện có với tổng diện tích 133,46 ha; dự kiến mở rộng thêm 91,54 ha:

+ CCN Yên Lư, huyện Yên Dũng: diện tích hiện hữu 53,7 ha; dự kiến mở rộng thêm 21,3 ha;

+ CCN Việt Tiến, huyện Việt Yên: diện tích hiện hữu 29,76 ha; dự kiến mở rộng thêm 45,24 ha;

+ CCN Thanh Vân, huyện Hiệp Hòa: diện tích hiện hữu 50 ha; dự kiến mở rộng thêm 25 ha;

- 24 CCN quy hoạch mới với tổng diện tích 1.361 ha.

Dự báo tổng số công nhân làm việc tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh đến hết năm 2025 khoảng 68.924 người và đến năm 2030 khoảng 176.024 người. (Dự báo chi tiết với từng cụm công nghiệp được tổng hợp tại Bảng số 2 - Phụ lục đính kèm).

Kết hợp giữa dự báo về số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và nghiên cứu khả năng cung ứng nguồn lao động tại chỗ làm việc tại các khu, cụm công nghiệp của từng huyện, thành phố, số lượng công nhân dự kiến làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được tổng hợp như sau:

**BẢNG 1: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI CÁC KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẾN NĂM 2025 VÀ 2030**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Số công nhân đến năm 2025 |                            |                          | Số công nhân đến năm 2030 |                            |                          |
|------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  |                     | Tổng cộng                 | Công nhân người địa phương | Công nhân di cư, dịch cư | Tổng cộng                 | Công nhân người địa phương | Công nhân di cư, dịch cư |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 5.241                     | 4.535                      | 706                      | 5.776                     | 4.998                      | 778                      |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 178.314                   | 52.144                     | 126.170                  | 249.215                   | 97.128                     | 152.087                  |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 49.784                    | 12.385                     | 37.399                   | 140.598                   | 119.508                    | 21.090                   |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 37.546                    | 11.628                     | 25.918                   | 90.944                    | 35.195                     | 55.749                   |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 22.015                    | 9.206                      | 12.809                   | 60.489                    | 19.604                     | 40.885                   |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 22.195                    | 8.878                      | 13.317                   | 56.147                    | 16.844                     | 39.303                   |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 14.919                    | 5.968                      | 8.951                    | 50.678                    | 15.203                     | 35.475                   |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 398                       | 398                        | 0                        | 2.270                     | 2.270                      | 0                        |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 796                       | 796                        | 0                        | 5.512                     | 5.512                      | 0                        |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 0                         | 0                          | 0                        | 1.980                     | 1.980                      | 0                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>331.208</b>            | <b>105.938</b>             | <b>225.270</b>           | <b>663.608</b>            | <b>318.242</b>             | <b>345.367</b>           |

## 1.2. Phát triển đô thị và dự báo về số lượng người thu nhập thấp đô thị đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh

Căn cứ định hướng về phát triển đô thị đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh<sup>6</sup>, dự báo dân số đô thị đến năm 2030 đạt khoảng 1.391.900 người<sup>7</sup>, trong đó được phân làm 2 nhóm:

<sup>6</sup>Tham khảo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 425/QĐ-TTg ngày 20/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; Quyết định số 441/QĐ-TTg ngày 26/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000; Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 đã trình Bộ Xây dựng thẩm định; Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng vùng của các huyện đã được phê duyệt.

<sup>7</sup>Tính thêm toàn bộ dân số huyện Yên Dũng theo mục tiêu quy hoạch đến năm 2030, sát nhập toàn bộ địa giới hành chính huyện Yên Dũng vào thành phố Bắc Giang được phê duyệt tại Quyết định số 425/QĐ-TTg ngày 20/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.

- Nhóm thứ nhất là dân số đô thị đã có nhà ở, gia tăng tự nhiên (*sau đây gọi tắt là người địa phương*) đến năm 2030.

- Nhóm thứ hai là những người hiện đã di cư đến từ các tỉnh, thành phố khác hoặc dịch cư đến từ các khu vực nông thôn nội tỉnh (*sau đây gọi tắt là người di cư, dịch cư*) đang thuê nhà tại khu vực đô thị và lượng người di cư, dịch cư tăng thêm mới đến năm 2030.

Dự báo về dân số đô thị đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh được tổng hợp tại bảng 2 dưới đây.

**BẢNG 2: DỰ BÁO DÂN SỐ ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẾN NĂM 2030**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Dân số đô thị đến năm 2030 |                  |                      |
|------------------|---------------------|----------------------------|------------------|----------------------|
|                  |                     | Tổng                       | Người địa phương | Người dịch cư, di cư |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 252.300                    | 193.013          | 59.287               |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 305.000                    | 152.275          | 152.725              |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 300.000                    | 277.897          | 22.103               |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 219.700                    | 162.882          | 56.818               |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 85.600                     | 76.252           | 9.348                |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 71.000                     | 67.333           | 3.667                |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 60.000                     | 56.901           | 3.099                |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 43.200                     | 40.969           | 2.231                |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 29.000                     | 27.502           | 1.498                |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 26.100                     | 24.752           | 1.348                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>1.391.900</b>           | <b>1.079.776</b> | <b>312.124</b>       |

Thực hiện rà soát và loại bỏ số lượng công nhân tại khu vực đô thị đến năm 2030 thì dân số đô thị không phải là công nhân còn khoảng 859.149 người, trong đó có 777.196 người địa phương và 81.953 người di cư, dịch cư.

Theo nghiên cứu của Bộ Xây dựng, đối với nhóm người địa phương thì tỷ lệ người thu nhập thấp chiếm khoảng 40% còn đối với nhóm người di cư, dịch cư thì tỷ lệ người thu nhập thấp chiếm khoảng 95%. Dự báo số lượng người thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 được tổng hợp tại bảng 4 dưới đây.

**BẢNG 3: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ KHÔNG PHẢI LÀ CÔNG NHÂN ĐẾN NĂM 2030**

| STT | Đơn vị hành chính   | Dân số đô thị không phải là công nhân |                  |                      | Người thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân |                  |                      |
|-----|---------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|
|     |                     | Tổng                                  | Người địa phương | Người dịch cư, di cư | Tổng   | Người địa phương | Người dịch cư, di cư |
| 1   | Thành phố Bắc Giang | 246.524                               | 188.015          | 58.509               | 130.790  | 75.206           | 55.584               |
| 2   | Huyện Việt Yên      | 55.785                                | 55.147           | 638                  | 22.665   | 22.059           | 606                  |
| 3   | Huyện Hiệp Hòa      | 159.402                               | 158.389          | 1.013                | 64.318   | 63.356           | 962                  |
| 4   | Huyện Yên Dũng      | 128.756                               | 127.687          | 1.069                | 52.090   | 51.075           | 1.016                |
| 5   | Huyện Lạng Giang    | 39.382                                | 30.501           | 8.881                | 20.637   | 12.200           | 8.437                |
| 6   | Huyện Lục Nam       | 71.000                                | 67.333           | 3.667                | 30.417   | 26.933           | 3.484                |
| 7   | Huyện Tân Yên       | 60.000                                | 56.901           | 3.099                | 25.704   | 22.760           | 2.944                |
| 8   | Huyện Yên Thế       | 43.200                                | 40.969           | 2.231                | 18.507   | 16.388           | 2.120                |

|                  |                |                |                |               |                |                |               |
|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 9                | Huyện Lục Ngạn | 29.000         | 27.502         | 1.498         | 12.424         | 11.001         | 1.423         |
| 10               | Huyện Sơn Động | 26.100         | 24.752         | 1.348         | 11.181         | 9.901          | 1.281         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                | <b>859.149</b> | <b>777.196</b> | <b>81.953</b> | <b>388.733</b> | <b>310.878</b> | <b>77.855</b> |

## 2. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội trên cơ sở kết quả điều tra xã hội học

### 2.1. Phương án điều tra xã hội học

Việc điều tra xã hội học được tiến hành thông qua hệ thống mẫu phiếu điều tra cho 2 nhóm đối tượng là công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và người thu nhập thấp đô thị.

Kích thước mẫu được lựa chọn theo trường hợp không biết quy mô tổng thể với công thức:

$$n = Z^2 \frac{p(1-p)}{e^2}$$

Trong đó:

- n: kích thước mẫu cần xác định
- Z: giá trị tra bảng phân phối Z dựa vào độ tin cậy lựa chọn. Thông thường, độ tin cậy được sử dụng là 95% tương ứng với  $Z = 1.96$ .

p: tỷ lệ ước lượng cỡ mẫu n thành công. Thường chọn  $p = 0.5$  để tích số  $p(1-p)$  là lớn nhất, điều này đảm bảo an toàn cho mẫu n ước lượng.

e: sai số cho phép. Thường ba tỷ lệ sai số hay sử dụng là: 1% , 5%, 10%, trong đó mức phổ biến nhất là 5%. Với quy mô điều tra trên địa bàn tỉnh lựa chọn tỷ lệ sai số là 2,5% (giảm một nửa sai số so với thông thường).

Kết quả tính toán theo công thức được làm tròn đến hàng trăm để xác định số lượng phiếu điều tra cần phát là 1.600 phiếu, trong đó phân bổ 650 phiếu cho đối tượng người thu nhập thấp đô thị và 950 phiếu cho đối tượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp<sup>8</sup>.

Tổng số phiếu cho đối tượng công nhân phát ra là 950 phiếu được thu về toàn bộ. Thực hiện rà soát dữ liệu và phân thành hai nhóm bao gồm: 351 phiếu thu được thông tin từ những công nhân đã có nhà ở gần nơi làm việc (*sau đây gọi tắt là công nhân người địa phương*) và 599 phiếu thu được thông tin từ những công nhân là người di cư đến từ các tỉnh, thành phố khác hoặc dịch cư đến từ các khu vực trong nội tỉnh hiện đang thuê nhà hoặc ở nhờ gần nơi làm việc (*sau đây gọi tắt là công nhân di cư, dịch cư*).

Tổng số phiếu cho người thu nhập thấp đô thị phát ra là 650 phiếu được thu về toàn bộ. Thực hiện rà soát dữ liệu, loại bỏ 126 phiếu (*83 phiếu không phải do người thu nhập thấp cung cấp thông tin, 37 phiếu không điền thông tin theo hướng*

<sup>8</sup> Phân bổ theo nghiên cứu của Bộ Xây dựng với tỷ lệ khoảng 40% cho người thu nhập thấp đô thị và 60% cho công nhân khu, cụm công nghiệp. Tỷ lệ này cũng được áp dụng trong xây dựng Đề án “đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2022.

dẫn và 6 phiếu không xác minh được thông tin), còn lại 524 phiếu phân thành hai nhóm bao gồm:

- 429 phiếu thu được thông tin từ những người thu nhập thấp đô thị (sau đây gọi tắt là người thu nhập thấp địa phương).

- 95 phiếu thu được thông tin từ những người thu nhập thấp là người di cư đến từ các tỉnh, thành phố khác hoặc dịch cư đến từ các khu vực nông thôn trong nội tỉnh hiện đang thuê nhà hoặc ở nhờ (sau đây gọi tắt là người thu nhập thấp di cư, dịch cư).

## 2.2. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân

### a. Dự báo số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội

Kết quả điều tra xã hội học về nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân như sau:

- Đối với công nhân người địa phương, trong tổng số 351 phiếu thì có 37 phiếu trả lời có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với tỷ lệ có nhu cầu là 10,5%.

- Đối với công nhân di cư, dịch cư, trong tổng số 599 phiếu thì có 123 phiếu trả lời có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với tỷ lệ có nhu cầu là 20,5%.

Sử dụng tỷ lệ có nhu cầu về nhà ở xã hội theo kết quả điều tra xã hội học và dữ liệu dự báo về số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp tại bảng số 1, số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh có nhu cầu về nhà ở xã hội được dự báo cụ thể như sau:

- Đến hết năm 2025: có khoảng 57.294 công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội

- Lũy kế đến hết năm 2030: có khoảng 104.207 công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội

Chi tiết dự báo số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp có nhu cầu về nhà ở xã hội đến hết năm 2025 và lũy kế đến hết năm 2030 tại từng đơn vị hành chính được tổng hợp tại bảng 4 dưới đây.

**BẢNG 4: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN CÓ NHU CẦU VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

| STT | Đơn vị hành chính   | Số công nhân có nhu cầu nhà ở xã hội đến hết năm 2025 |                      |                          | Số công nhân có nhu cầu nhà ở xã hội lũy kế đến hết năm 2030 |                      |                          |
|-----|---------------------|---|----------------------|--------------------------|--|----------------------|--------------------------|
|     |                     | Tổng cộng   | Công nhân địa phương | Công nhân di cư, dịch cư | Tổng cộng  | Công nhân địa phương | Công nhân di cư, dịch cư |
| 1   | Thành phố Bắc Giang | 620   | 476                  | 144                      | 683  | 524                  | 159                      |
| 2   | Huyện Việt Yên      | 31.339  | 5.475                | 25.864                   | 41.375   | 10.198               | 31.177                   |
| 3   | Huyện Hiệp Hòa      | 8.966   | 1.300                | 7.666                    | 16.871   | 12.548               | 4.323                    |
| 4   | Huyện Yên Dũng      | 6.533   | 1.220                | 5.313                    | 15.123   | 3.695                | 11.428                   |
| 5   | Huyện Lạng Giang    | 3.591   | 966                  | 2.625                    | 10.439   | 2.058                | 8.381                    |
| 6   | Huyện Lục Nam       | 3.661   | 932                  | 2.729                    | 9.825  | 1.768                | 8.057                    |
| 7   | Huyện Tân Yên       | 2.460   | 626                  | 1.834                    | 8.868  | 1.596                | 7.272                    |

|                  |                |               |               |               |                |               |               |
|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 8                | Huyện Yên Thế  | 41            | 41            | 0             | 238            | 238           | 0             |
| 9                | Huyện Lục Ngạn | 83            | 83            | 0             | 578            | 578           | 0             |
| 10               | Huyện Sơn Động | 0             | 0             | 0             | 207            | 207           | 0             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                | <b>57.294</b> | <b>11.119</b> | <b>46.175</b> | <b>104.207</b> | <b>33.410</b> | <b>70.797</b> |

**b. Dự báo nhu cầu về số lượng căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân**

Từ kết quả điều tra xã hội học về nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân xác định được một số tỷ lệ về cơ cấu nhu cầu chia theo diện tích sử dụng và theo phương thức cung cấp nhà ở xã hội cụ thể như sau:

**BẢNG 5: TỶ LỆ NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ**

| STT | Đối tượng  | Tỷ lệ nhu cầu chia theo loại diện tích sử dụng (%) |                       |                       |                    |
|-----|--|--|-----------------------|-----------------------|--------------------|
|     |  | ≤ 30m <sup>2</sup>                                 | >30-50 m <sup>2</sup> | >50-70 m <sup>2</sup> | >70 m <sup>2</sup> |
| 1   | Công nhân người địa phương có nhu cầu nhà ở xã hội | 21,6   | 32,4                  | 27,0                  | 18,9               |
| 2   | Công nhân di cư, dịch cư có nhu cầu nhà ở xã hội   | 41,5   | 20,3                  | 12,2                  | 26,0               |

**BẢNG 6: TỶ LỆ NHU CẦU VỀ PHƯƠNG THỨC CUNG CẤP NHÀ Ở XÃ HỘI GẮN VỚI NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG**

| STT       | Tiêu chí  | Tổng số (%) | Chia theo phương thức cung cấp (%) |              |      |
|-----------|---|-------------|------------------------------------|--------------|------|
|           |   |             | Cho thuê                           | Cho thuê mua | Bán  |
| <b>I</b>  | <b>Công nhân người địa phương có nhu cầu nhà ở xã hội</b> |             |                                    |              |      |
| 1         | Nhu cầu về diện tích ≤ 30m <sup>2</sup>                   | 100,0       | 83,3                               | 0,0          | 16,7 |
| 2         | Nhu cầu về diện tích >30-50m <sup>2</sup>                 | 100,0       | 66,7                               | 11,1         | 22,2 |
| 3         | Nhu cầu về diện tích >50-70m <sup>2</sup>                 | 100,0       | 100,0                              | 0,0          | 0,0  |
| 4         | Nhu cầu về diện tích >70m <sup>2</sup>                    | 100,0       | 20,0                               | 0,0          | 80,0 |
| <b>II</b> | <b>Công nhân di cư, dịch cư có nhu cầu nhà ở xã hội</b>   |             |                                    |              |      |
| 1         | Nhu cầu về diện tích ≤ 30m <sup>2</sup>                   | 100,0       | 86,5                               | 5,4          | 8,1  |
| 2         | Nhu cầu về diện tích >30-50m <sup>2</sup>                 | 100,0       | 61,1                               | 33,3         | 5,6  |
| 3         | Nhu cầu về diện tích >50-70m <sup>2</sup>                 | 100,0       | 36,4                               | 54,5         | 9,1  |
| 4         | Nhu cầu về diện tích >70m <sup>2</sup>                    | 100,0       | 70,8                               | 12,5         | 16,7 |

Sử dụng tỷ lệ tại bảng 5 và bảng 6 kết hợp với dữ liệu số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội được dự báo tại bảng 4 cho kết quả dự báo về số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội gắn với 2 tiêu chí là diện tích sử dụng căn hộ và phương thức cung cấp nhà ở xã hội. Số lượng công nhân này được quy đổi thành nhu cầu về số lượng căn hộ dựa trên dữ liệu tại bảng 7 dưới đây.

**BẢNG 7: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG NGƯỜI BÌNH QUÂN TÍNH TRÊN 1 CĂN HỘ PHÂN THEO DIỆN TÍCH SỬ DỤNG, PHƯƠNG THỨC CUNG CẤP**

| STT       | Đối tượng/loại diện tích sử dụng căn hộ   | Số người/căn hộ chia theo phương thức cung cấp |          |     |
|-----------|---|--|----------|-----|
|           |   | Thuê   | Thuê mua | Bán |
| <b>I</b>  | <b>Công nhân người địa phương</b>         |  |          |     |
| 1         | Nhu cầu về diện tích ≤ 30m <sup>2</sup>   | 1  | 1        | 1   |
| 2         | Nhu cầu về diện tích >30-50m <sup>2</sup> | 1  | 1        | 1   |
| 3         | Nhu cầu về diện tích >50-70m <sup>2</sup> | 2  | 2        | 2   |
| 4         | Nhu cầu về diện tích >70m <sup>2</sup>    | 2  | 2        | 2   |
| <b>II</b> | <b>Công nhân dịch cư, di cư</b>           |  |          |     |



| STT | Đối tượng/loại diện tích sử dụng căn hộ | Số người/căn hộ chia theo phương thức cung cấp |          |     |
|-----|---|--|----------|-----|
|     |   | Thuê   | Thuê mua | Bán |
| 1   | Nhu cầu về diện tích $\leq 30m^2$       | 2  | 1        | 1   |
| 2   | Nhu cầu về diện tích $>30-50m^2$        | 3  | 1        | 1   |
| 3   | Nhu cầu về diện tích $>50-70m^2$        | 4  | 2        | 2   |
| 4   | Nhu cầu về diện tích $>70m^2$           | 4  | 2        | 2   |

Việc tính toán, dự báo được thực hiện cho từng đơn vị hành chính và tổng hợp trên toàn tỉnh. Đến năm 2025, nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân được dự báo khoảng 30.872 căn hộ và lũy kế đến năm 2030 là khoảng 59.923 căn hộ (tổng hợp tại bảng 8 và 9 dưới đây).

**BẢNG 8: NHU CẦU VỀ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CÔNG NHÂN ĐẾN NĂM 2025**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Nhu cầu số lượng căn hộ đến hết năm 2025 |               |                |                |              |
|------------------|---------------------|--|---------------|----------------|----------------|--------------|
|                  |                     | Tổng cộng                                | $\leq 30m^2$  | $>30 - 50 m^2$ | $>50 - 70 m^2$ | $>70 m^2$    |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 439                                      | 136           | 172            | 73             | 58           |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 16.704                                   | 7.290         | 4.923          | 2.055          | 2.436        |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 4.704                                    | 2.090         | 1.355          | 566            | 693          |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 3.508                                    | 1.518         | 1.043          | 436            | 511          |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 2.013                                    | 828           | 632            | 264            | 289          |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 2.037                                    | 846           | 634            | 264            | 293          |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 1.371                                    | 569           | 426            | 178            | 198          |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 32                                       | 8             | 13             | 6              | 5            |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 64                                       | 18            | 26             | 11             | 9            |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 0  | 0             | 0              | 0              | 0            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>30.872</b>                            | <b>13.303</b> | <b>9.224</b>   | <b>3.853</b>   | <b>4.492</b> |

**BẢNG 9: NHU CẦU VỀ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CÔNG NHÂN LŨY KẾ ĐẾN NĂM 2030**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Nhu cầu số lượng căn hộ đến hết năm 2030 |               |                |                |              |
|------------------|---------------------|--|---------------|----------------|----------------|--------------|
|                  |                     | Tổng cộng                                | $\leq 30m^2$  | $>30 - 50 m^2$ | $>50 - 70 m^2$ | $>70 m^2$    |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 483                                      | 151           | 189            | 79             | 64           |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 22.907                                   | 9.565         | 7.102          | 2.962          | 3.278        |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 11.752                                   | 3.732         | 4.592          | 1.914          | 1.514        |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 8.366                                    | 3.497         | 2.589          | 1.081          | 1.199        |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 5.633                                    | 2.424         | 1.687          | 704            | 818          |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 5.253                                    | 2.284         | 1.553          | 649            | 767          |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 4.741                                    | 2.061         | 1.403          | 585            | 692          |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 184                                      | 52            | 77             | 32             | 23           |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 446                                      | 125           | 187            | 78             | 56           |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 161                                      | 45            | 67             | 28             | 21           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>59.926</b>                            | <b>23.936</b> | <b>19.446</b>  | <b>8.112</b>   | <b>8.432</b> |

### 2.3. Dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị

#### a. Dự báo số lượng người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu về nhà ở xã hội

Kết quả điều tra xã hội học về nhu cầu nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị như sau:

- Đối với người thu nhập thấp địa phương, trong tổng số 429 phiếu thì có 58 phiếu trả lời có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với tỷ lệ có nhu cầu là 13,5%.

- Đối với người thu nhập thấp di cư, dịch cư, trong tổng số 95 phiếu thì có 20 phiếu trả lời có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với tỷ lệ có nhu cầu là 21,1%.

Sử dụng tỷ lệ có nhu cầu về nhà ở xã hội theo kết quả điều tra xã hội học và dữ liệu dự báo về số người thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân tại bảng số 3, số lượng người có nhu cầu về nhà ở xã hội đến năm 2025 được dự báo khoảng 23.814 người và đến năm 2030 được dự báo khoảng 58.396 người (*tổng hợp tại bảng 10 dưới đây*).

**BẢNG 10: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ KHÔNG PHẢI LÀ CÔNG NHÂN CÓ NHU CẦU VỀ NHÀ Ở**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Dân số thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân có nhu cầu nhà ở xã hội |                  |                      |               |                  |                      |
|------------------|---------------------|---|------------------|----------------------|---------------|------------------|----------------------|
|                  |                     | Đến năm 2025  |                  |                      | Đến năm 2030  |                  |                      |
|                  |                     | Tổng  | Người địa phương | Người di cư, dịch cư | Tổng          | Người địa phương | Người di cư, dịch cư |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 8.087   | 4.569            | 3.518                | 21.881        | 10.153           | 11.728               |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 1.378   | 1.340            | 38                   | 3.106         | 2.978            | 128                  |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 3.910   | 3.849            | 61                   | 8.756         | 8.553            | 203                  |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 3.167   | 3.103            | 64                   | 7.109         | 6.895            | 214                  |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 1.275   | 741              | 534                  | 3.427         | 1.647            | 1.780                |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 1.857   | 1.636            | 221                  | 4.371         | 3.636            | 735                  |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 1.569   | 1.383            | 186                  | 3.694         | 3.073            | 621                  |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 1.130   | 996              | 134                  | 2.660         | 2.212            | 447                  |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 758   | 668              | 90                   | 1.785         | 1.485            | 300                  |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 683   | 601              | 81                   | 1.607         | 1.337            | 270                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>23.814</b>   | <b>18.886</b>    | <b>4.928</b>         | <b>58.396</b> | <b>41.969</b>    | <b>16.427</b>        |

***b. Dự báo nhu cầu về số lượng căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp***

Từ kết quả điều tra xã hội học về nhu cầu nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị xác định được một số tỷ lệ về cơ cấu nhu cầu chia theo diện tích sử dụng và theo phương thức cung cấp nhà ở xã hội cụ thể như sau:

**BẢNG 11: TỶ LỆ NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ**

| STT | Đối tượng  | Tỷ lệ nhu cầu chia theo loại diện tích sử dụng (%) |                       |                       |                    |
|-----|--|--|-----------------------|-----------------------|--------------------|
|     |  | ≤ 30m <sup>2</sup>                                 | >30-50 m <sup>2</sup> | >50-70 m <sup>2</sup> | >70 m <sup>2</sup> |
| 1   | Người thu nhập thấp địa phương có nhu cầu nhà ở xã hội     | 0,0  | 22,4                  | 55,2                  | 22,4               |
| 2   | Người thu nhập thấp di cư, dịch cư có nhu cầu nhà ở xã hội | 25,0   | 0,0                   | 75,0                  | 0,0                |

**BẢNG 12: TỶ LỆ NHU CẦU VỀ PHƯƠNG THỨC CUNG CẤP NHÀ Ở XÃ HỘI GẮN VỚI NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG**

| STT       | Tiêu chí  | Tổng số (%) | Chia theo phương thức cung cấp (%) |              |      |
|-----------|---|-------------|------------------------------------|--------------|------|
|           |   |             | Cho thuê                           | Cho thuê mua | Bán  |
| <b>I</b>  | <b>Người thu nhập thấp địa phương có nhu cầu nhà ở xã hội</b>     |             |                                    |              |      |
| 1         | Nhu cầu về diện tích $\leq 30m^2$                                 |             |                                    |              |      |
| 2         | Nhu cầu về diện tích $>30-50m^2$                                  | 100,0       | 38,4                               | 23,0         | 38,6 |
| 3         | Nhu cầu về diện tích $>50-70m^2$                                  | 100,0       | 9,3                                | 0,0          | 90,7 |
| 4         | Nhu cầu về diện tích $>70m^2$                                     | 100,0       | 0,0                                | 38,4         | 61,6 |
| <b>II</b> | <b>Người thu nhập thấp di cư, dịch cư có nhu cầu nhà ở xã hội</b> |             |                                    |              |      |
| 1         | Nhu cầu về diện tích $\leq 30m^2$                                 | 100,0       | 100,0                              | 0,0          | 0,0  |
| 2         | Nhu cầu về diện tích $>30-50m^2$                                  |             |                                    |              |      |
| 3         | Nhu cầu về diện tích $>50-70m^2$                                  | 100,0       | 20,0                               | 0,0          | 80,0 |
| 4         | Nhu cầu về diện tích $>70m^2$                                     |             |                                    |              |      |

Sử dụng tỷ lệ tại bảng 11 và bảng 12 kết hợp với dữ liệu số lượng người thu nhập thấp không phải là công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội được dự báo tại bảng 10 cho kết quả dự báo về số lượng người thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội gắn với 2 tiêu chí là diện tích sử dụng căn hộ và phương thức cung cấp nhà ở xã hội. Số lượng người này được quy đổi thành nhu cầu về số lượng căn hộ dựa trên dữ liệu tại bảng 13 dưới đây.

**BẢNG 13: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG NGƯỜI BÌNH QUÂN TÍNH TRÊN 1 CĂN HỘ PHÂN THEO DIỆN TÍCH SỬ DỤNG, PHƯƠNG THỨC CUNG CẤP**

| STT       | Đối tượng/loại diện tích sử dụng căn hộ | Số người/căn hộ chia theo phương thức cung cấp |          |     |
|-----------|---|--|----------|-----|
|           |   | Thuê   | Thuê mua | Bán |
| <b>I</b>  | <b>Công nhân người địa phương</b>       |  |          |     |
| 1         | Nhu cầu về diện tích $>30-50m^2$        | 1  | 1        | 1   |
| 2         | Nhu cầu về diện tích $>50-70m^2$        | 2  | 2        | 2   |
| 3         | Nhu cầu về diện tích $>70m^2$           | 2  | 2        | 2   |
| <b>II</b> | <b>Công nhân dịch cư, di cư</b>         |  |          |     |
| 4         | Nhu cầu về diện tích $\leq 30m^2$       | 2  | 1        | 1   |
| 5         | Nhu cầu về diện tích $>50-70m^2$        | 4  | 2        | 2   |

Việc tính toán, dự báo được thực hiện cho từng đơn vị hành chính và tổng hợp trên toàn tỉnh. Đến năm 2025, nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị không phải là công nhân được dự báo khoảng 13.188 căn hộ và lũy kế đến năm 2030 là khoảng 31.534 căn hộ (tổng hợp tại bảng 15 và 16 dưới đây).

**BẢNG 14: NHU CẦU VỀ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ KHÔNG PHẢI LÀ CÔNG NHÂN ĐẾN NĂM 2025**

| STT | Đơn vị hành chính   | Nhu cầu số lượng căn hộ đến hết năm 2025 |              |               |               |           |
|-----|---------------------|--|--------------|---------------|---------------|-----------|
|     |                     | Tổng cộng                                | $\leq 30m^2$ | $>30 -50 m^2$ | $>50 -70 m^2$ | $>70 m^2$ |
| 1   | Thành phố Bắc Giang | 4.125                                    | 391          | 979           | 2.264         | 491       |
| 2   | Huyện Việt Yên      | 802                                      | 4            | 287           | 366           | 145       |
| 3   | Huyện Hiệp Hòa      | 2.281                                    | 7            | 825           | 1.036         | 413       |

| STT              | Đơn vị hành chính | Nhu cầu số lượng căn hộ đến hết năm 2025 |            |              |              |              |
|------------------|-------------------|--|------------|--------------|--------------|--------------|
|                  |                   | Tổng cộng                                | <= 30m2    | >30 -50 m2   | >50 -70 m2   | >70 m2       |
| 4                | Huyện Yên Dũng    | 1.846                                    | 7          | 665          | 840          | 334          |
| 5                | Huyện Lạng Giang  | 655                                      | 59         | 158          | 357          | 81           |
| 6                | Huyện Lục Nam     | 1.052                                    | 25         | 350          | 500          | 177          |
| 7                | Huyện Tân Yên     | 888                                      | 21         | 296          | 422          | 149          |
| 8                | Huyện Yên Thế     | 640                                      | 15         | 213          | 304          | 108          |
| 9                | Huyện Lục Ngạn    | 430                                      | 10         | 143          | 204          | 73           |
| 10               | Huyện Sơn Động    | 387                                      | 9          | 128          | 184          | 66           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                   | <b>13.106</b>                            | <b>548</b> | <b>4.044</b> | <b>6.477</b> | <b>2.037</b> |

**BẢNG 15: NHU CẦU VỀ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ KHÔNG PHẢI LÀ CÔNG NHÂN LỬY KẾ ĐẾN NĂM 2030**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Nhu cầu số lượng căn hộ đến hết năm 2030 |              |              |               |              |
|------------------|---------------------|--|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                  |                     | Tổng cộng                                | <= 30m2      | >30 -50 m2   | >50 -70 m2    | >70 m2       |
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 10.769                                   | 1.303        | 2.176        | 6.201         | 1.089        |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 1.798                                    | 14           | 638          | 826           | 320          |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 5.095                                    | 23           | 1.833        | 2.321         | 918          |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 4.128                                    | 24           | 1.478        | 1.886         | 740          |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 1.700                                    | 198          | 353          | 971           | 178          |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 2.434                                    | 82           | 779          | 1.182         | 391          |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 2.057                                    | 69           | 658          | 999           | 331          |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 1.481                                    | 50           | 474          | 719           | 238          |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      | 994                                      | 33           | 318          | 483           | 160          |
| 10               | Huyện Sơn Động      | 895                                      | 30           | 286          | 435           | 144          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>31.351</b>                            | <b>1.826</b> | <b>8.993</b> | <b>16.023</b> | <b>4.509</b> |

### PHẦN 3: SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH ĐỀ ÁN 629

#### 1. Do có sự thay đổi về số lượng công nhân và nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân tại các khu, cụm công nghiệp

Theo Đề án 629, trong giai đoạn 2021-2025 dự kiến có 09 KCN (06 KCN hiện hữu và 03 KCN đã có trong quy hoạch) đi vào hoạt động và 34 CCN hiện hữu được lấp đầy, tổng số công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trong giai đoạn này được dự báo khoảng 583.000 người, trong đó có khoảng 75% có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với khoảng 424.000 người. Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến hoàn thành thêm 20 KCN và 26 CCN, tổng số công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trong giai đoạn này được dự báo khoảng 1.038.000 người, trong đó có khoảng 75% có nhu cầu về nhà ở xã hội tương ứng với khoảng 763.000 người.

Do kinh tế xã hội phát triển nhanh giai đoạn 2020-2021 và các ngành nghề thu hút dự kiến nhiều công nhân nên việc dự báo về số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp đưa ra ở mức cao, với kỳ vọng các khu, cụm công nghiệp trong quy hoạch sẽ đi vào hoạt động và thu hút công nhân đến làm việc trong giai đoạn 2021-2030. Dự báo này cần hai yếu tố để đáp ứng đó là các khu, cụm công nghiệp phải tạo được quỹ đất công nghiệp để cho thuê và các doanh nghiệp thuê quỹ đất công nghiệp phải hoàn thiện đầu tư xây dựng nhà xưởng, tuyển dụng công nhân vào làm việc trong giai đoạn 2021-2030.

Theo kết quả rà soát và đánh giá tiến độ thực hiện các khu, cụm công nghiệp (*chi tiết tại mục 1.1, phần 2*), lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp theo dự báo mới đến hết năm 2025 khoảng hơn 331.208 người và lũy kế đến hết năm 2030 khoảng hơn 663.608 người (*tại bảng số 1 phần 2*). Số liệu được dự báo mới này thấp hơn nhiều so với dự báo được đưa ra tại Đề án 629

Bên cạnh đó, tỷ lệ 75% có nhu cầu về nhà ở xã hội được sử dụng để dự báo trong Đề án 629 cũng ở mức cao (*so sánh với kết quả khảo sát của dự án KOICA*), chưa xét đến yếu tố đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho công nhân bằng loại hình nhà trọ và nhà lưu trú. Thực tế kết quả điều tra xã hội học cho thấy, đối với công nhân là người địa phương thì tỷ lệ có nhu cầu về nhà ở xã hội là khoảng 10,5% và đối với công nhân là người di cư, dịch cư thì tỷ lệ có nhu cầu về nhà ở xã hội là khoảng 20,5%.

Từ dự báo mới về số lượng công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và kết quả điều tra xã hội học, số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được dự báo như sau:

- Đến năm 2025, có khoảng 57.295 công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội;
- Đến năm 2030, có khoảng 104.207 công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội.

(*Chi tiết dự báo nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân tại bảng 4, phần 2*)

Như vậy, cần điều chỉnh Đề án 629 để điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở xã hội trong từng giai đoạn phù hợp với số lượng công và nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự báo mới.

## **2. Do mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023**

Với chủ trương thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp, ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” (Sau đây gọi tắt là Đề án 338).

Đề án 338 đã xác định trong giai đoạn 2021-2030, đầu tư xây dựng tối thiểu 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp trên toàn quốc. Đồng thời Đề án cũng giao chỉ tiêu về phát triển nhà ở xã hội cho tỉnh Bắc Giang cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2022-2025: Đầu tư xây dựng tối thiểu 33.300 căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp;

- Giai đoạn 2026-2030: Đầu tư xây dựng tối thiểu 41.700 căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp.

Các chỉ tiêu được giao cho tỉnh về phát triển nhà ở xã hội trong các giai đoạn đến năm 2025 và 2026-2030 thấp hơn so với mục tiêu của Đề án 629 nhưng phù hợp với nhu cầu về nhà ở xã hội được dự báo mới trên địa bàn tỉnh và đặc biệt phù hợp với khả năng triển khai của các dự án trong giai đoạn đến năm 2025.

**BẢNG 1: SO SÁNH MỤC TIÊU CỦA ĐỀ ÁN 629 VỚI ĐỀ ÁN 338 VÀ NHU CẦU VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI THEO DỰ BÁO MỚI**

| STT              | Nội dung   | Giai đoạn đến năm 2025     |                    |                                       | Giai đoạn 2026-2030        |                    |   |
|------------------|--|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|---|
|                  |  | Mục tiêu Đề án 629         | Mục tiêu Đề án 338 | Dự báo mới về nhu cầu trong giai đoạn | Mục tiêu Đề án 629         | Mục tiêu Đề án 338 | Dự báo mới về nhu cầu tăng thêm trong giai đoạn |
| 1                | Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp | 339.000                    | 33.300<br>Căn hộ   | 13.106<br>căn hộ                      | 763.000                    | 41.700<br>căn hộ   | 31.351<br>căn hộ                                |
| 2                | Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân           | (khoảng<br>100.000<br>căn) |                    | 30.872<br>căn hộ                      | (khoảng<br>250.000<br>căn) |                    | 59.926<br>căn hộ                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  |                            | <b>33.300</b>      | <b>43.978</b>                         |                            | <b>41.700</b>      | <b>91.277</b>                                   |

Như vậy, cần thiết phải điều chỉnh Đề án 629 theo hướng hoàn thành chỉ tiêu tối thiểu được Thủ tướng Chính phủ giao tại Đề án 338 trong giai đoạn đến năm 2025. Trong giai đoạn 2026-2030 điều chỉnh mục tiêu theo hướng phấn đấu vượt chỉ tiêu tối thiểu được giao, phù hợp với nhu cầu được dự báo trong giai đoạn.

### **3. Điều chỉnh Đề án để hoàn thành nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp**

Trong giai đoạn 2021-2025, nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp dự báo 13.106 căn; giai đoạn 2026-2030, nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp dự báo 31.351 căn. Hiện nay Đề án 629 chỉ dành cho đối tượng là công nhân, vì vậy cần mở rộng đối tượng trong Đề án để có đầy đủ cơ sở kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu giao trong Đề án 338 và đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh.

### **4. Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong quá trình thực hiện Đề án 629 trong thời gian vừa qua**

Theo đánh giá việc thực hiện Đề án 629, bên cạnh những kết quả đạt được, vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần khắc phục như: Các dự án đều chậm; công tác phối hợp xét duyệt đối tượng được thụ hưởng chậm; giải phóng mặt bằng chậm... Những tồn tại, hạn chế này chủ yếu tập trung trong việc thực hiện các giải pháp, thực hiện trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và các cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở xã hội cũng như các cơ chế, chính sách khác có liên quan. Những tồn tại, hạn chế này xuất phát từ nhiều nguyên nhân bao gồm cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế nêu trên và tạo thuận lợi cho công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới, cần thiết thực hiện điều chỉnh Đề án 629 để điều chỉnh, bổ sung các giải pháp thực hiện phù hợp cũng như điều chỉnh, bổ sung phân công trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và xác định các nhiệm vụ cụ thể cần triển khai thực hiện.

## **PHẦN 4: CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH ĐỀ ÁN 629**

### **1. Định hướng điều chỉnh đề án**

Tiếp tục phấn đấu hoàn thành mục tiêu theo Nghị quyết số 110/NQ-TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ tỉnh Ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Việc điều chỉnh Đề án 629 hướng đến hoàn thành chỉ tiêu được giao về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 tại Đề án "đầu tư ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030" được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

Việc điều chỉnh Đề án 629 đưa ra các định hướng cụ thể về phát triển nhà ở xã hội cụ thể như sau:

- Đối với phát triển nhà ở xã hội cho công nhân:

+ Trong giai đoạn 2021-2025, tập trung trọng điểm phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu vực tập trung công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội là các huyện Việt Yên, Hiệp Hòa, Yên Dũng.

+ Trong giai đoạn 2026-2030, tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu vực tập trung công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội là các huyện Việt Yên, Hiệp Hòa, Yên Dũng và mở rộng thêm các khu vực phát triển trong hoặc lân cận các khu, cụm công nghiệp tại thành phố Bắc Giang và các huyện Lạng Giang, Lục Nam.

+ Phát triển và hình thành các dự án nhà ở xã hội đồng bộ về cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và kết nối giữa hạ tầng của các dự án. Xem xét kết hợp thêm đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội là đối tượng thu nhập thấp tại các khu vực đô thị lân cận để tăng tính hiệu quả cho các dự án.

+ Quy hoạch phát triển các dự án nhà ở xã hội để cho thuê, nhà lưu trú cho công nhân tại các khu, cụm công nghiệp mới. Đối với các khu, cụm công nghiệp hiện hữu chưa có quỹ đất được quy hoạch để phát triển nhà ở xã hội, xem xét thực hiện phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú ở khu vực lân cận, tỷ lệ nhà ở cho thuê tại các dự án này có thể xem xét nâng cao hơn so với mức quy định tối thiểu.

- Đối với phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp:

+ Trong giai đoạn 2021-2025, tập trung trọng điểm phát triển nhà ở xã hội tại khu vực các đô thị lớn như thành phố Bắc Giang; các huyện Việt Yên, Hiệp Hòa với định hướng thành lập thị xã; khu vực đô thị tại các huyện Yên Dũng, Lạng Giang để giải quyết nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp đô thị.



+ Trong giai đoạn 2026-2030, tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp tại khu vực các đô thị lớn và mở rộng ra các đô thị còn lại trên địa bàn tỉnh.

+ Phát triển và hình thành các dự án nhà ở xã hội đồng bộ về cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng chung của đô thị. Xem xét kết hợp thêm đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội là công nhân tại các khu vực lân cận để tăng tính hiệu quả cho các dự án.

- Kết hợp để kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội đáp ứng cho cả công nhân và đối tượng thu nhập thấp.

## **2. Điều chỉnh tên đề án**

Điều chỉnh tên Đề án thành “**Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân và đối tượng thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030**”.

## **3. Điều chỉnh, bổ sung quan điểm**

Giải quyết nhu cầu về nhà ở cho công nhân, đối tượng thu nhập thấp là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, cộng đồng và nhân dân; đồng thời là nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện để giải quyết các vấn đề thực tiễn đang đặt ra về phát triển kinh tế- xã hội và phát triển đô thị.

Phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, đối tượng thu nhập thấp phải phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, điều kiện kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu thực tế.

Phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, đối tượng thu nhập thấp phải gắn với việc đáp ứng các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn, môi trường bền vững, thích ứng với khả năng biến đổi khí hậu, tiết kiệm tài nguyên đất đai.

Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho công nhân, đối tượng thu nhập thấp. Chủ đầu tư các dự án và người mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng công nhân, người lao động tại các khu, cụm công nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà lưu trú để bố trí cho công nhân, người lao động làm việc tại doanh nghiệp.

## **4. Điều chỉnh mục tiêu**

### **4.1. Mục tiêu tổng quát**

Phát triển loại hình chung cư nhà ở xã hội theo dự án đáp ứng phần lớn nhu cầu về nhà ở xã hội của công nhân và đối tượng thu nhập thấp.

Riêng với công nhân là người di cư đến từ các tỉnh, thành phố khác hoặc dịch cư đến từ các khu vực khác trong nội tỉnh, bên cạnh những người đã được đáp

ứng nhu cầu về nhà ở xã hội, những người còn lại xem xét đáp ứng nhu cầu về chỗ ở bằng loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê.

## **4.2. Mục tiêu cụ thể**

### ***a. Giai đoạn 2021 - 2025***

Hoàn thành mục tiêu giải quyết nhu cầu cho 80% công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội giai trong giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết số 110/NQ-TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu tối thiểu về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được giao trong giai đoạn là 33.300 căn hộ theo Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp" được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

### ***b. Giai đoạn 2026-2030***

Đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu tối thiểu về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được giao trong giai đoạn là 41.700 căn hộ theo Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp" được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

Phấn đấu hoàn thành mục tiêu giải quyết nhu cầu cho 90% công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội giai trong giai đoạn 2026-2030 theo Nghị quyết số 110/NQ-TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ tỉnh Ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

## **5. Điều chỉnh phạm vi, thời gian thực hiện đề án**

### **5.1. Phạm vi**

Áp dụng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và các dự án dự kiến triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

### **5.2. Thời gian thực hiện**

Thời gian thực hiện là toàn thời kỳ 2021-2030, trong đó chia thành 02 giai đoạn: giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030.

## **6. Đối tượng của đề án sau khi điều chỉnh**

Các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể, chính quyền các cấp; nhà đầu tư có liên quan đến nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu, cụm công nghiệp; các doanh nghiệp, công nhân, người lao động làm việc tại các khu, cụm

công nghiệp và đối tượng thu nhập thấp (bao gồm các đối tượng<sup>9</sup> theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 và Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

## **7. Điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án**

### **7.1. Giai đoạn 2021-2025**

Danh mục dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân, dự án nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp đô thị đang triển khai thực hiện và các dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2021-2025 được điều chỉnh, bổ sung như sau:

- Các dự án nhà ở xã hội cho công nhân đang thực hiện thuộc đối tượng điều chỉnh và dự kiến thực hiện giai đoạn 2021-2025:

+ Dự án Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đình Trám, huyện Việt Yên với quy mô 795 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên với quy mô 4.794 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh (CT1, CT2), huyện Việt Yên với quy mô 2.700 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh (CT3, CT4), huyện Việt Yên với quy mô 1.500 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên (thôn Nam Ngạn) với quy mô 670 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu, huyện Việt Yên (thôn Nam Ngạn, Đông Tiến) với quy mô 850 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại xã Quang Châu, huyện Việt Yên với quy mô 1.236 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở công nhân xã Vân Trung, huyện Việt Yên với quy mô 1.800 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên (OXH-1 và OXH-04) với quy mô khoảng 3.598 căn hộ nhà ở xã hội.

---

<sup>9</sup>Người thu nhập thấp khu vực đô thị theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ (căn cứ Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014) bao gồm các đối tượng sau: (1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; (2) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; (3) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; (4) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; (5) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; (6) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định; (7) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập; (8) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 2 tại Khu đô thị và nhà ở xã hội Vân Trung, huyện Việt Yên với quy mô khoảng 2.536 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng với quy mô khoảng 2.112 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng với quy mô khoảng 1.800 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị mới Phượng Hoàng, huyện Yên Dũng (*dự án gắn liền với dự án khu đô thị mới Phượng Hoàng*) với quy mô khoảng 1.188 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị mới Phượng Hoàng, huyện Yên Dũng (*dự án độc lập với dự án khu đô thị mới Phượng Hoàng*) với quy mô khoảng 1.800 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở công nhân phục vụ Khu công nghiệp Hòa Phú với quy mô khoảng 2.881 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh, huyện Việt Yên với quy mô khoảng 2.970 căn hộ nhà ở xã hội.

- Các dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp đô thị đang thực hiện và dự kiến thực hiện giai đoạn 2021-2025:

+ Dự án nhà ở xã hội khu dân cư số 3 thành phố Bắc Giang với quy mô 156 căn hộ.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội Khu số 1 thuộc khu đô thị cạnh Trường Cao đẳng nghề công nghệ Việt Hàn, thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 460 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 930 căn.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 02 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 951 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại Khu đô thị số 11, 12, thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 818 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 02 tại Khu đô thị số 11, 12, thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 2.652 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị mới Nội Hoàng, huyện Yên Dũng quy mô khoảng 1.500 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội số 1 tại Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang với quy mô khoảng 720 căn hộ nhà ở xã hội.

- Quy mô số căn hộ của từng dự án dự kiến thực hiện theo danh mục sẽ được xác định cụ thể khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Ngoài ra, tùy vào tình hình phát triển kinh tế- xã hội từng thời điểm, nhu cầu công nhân, nhu cầu của đối

tượng thu nhập thấp trên địa bàn để kêu gọi, thu hút đầu tư các dự án NOXH trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

## 7.2. Giai đoạn 2026-2030

Đến năm 2030 dự kiến đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cụ thể như sau:

- Đối với công nhân, đáp ứng khoảng 90% nhu cầu tương ứng với khoảng 53.933 căn hộ nhà ở xã hội. Đến năm 2025, đã đáp ứng khoảng 24.697 căn hộ nhà ở xã hội. Như vậy, trong giai đoạn 2026-2030 cần thực hiện đầu tư xây dựng thêm 29.236 căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân.

- Đối với đối tượng thu nhập thấp đô thị, đáp ứng khoảng 90% nhu cầu tương ứng với khoảng 28.215 căn hộ nhà ở xã hội. Đến năm 2025, đã đáp ứng khoảng 11.448 căn hộ nhà ở xã hội. Như vậy, trong giai đoạn 2026-2030 cần thực hiện đầu tư xây dựng thêm 16.767 căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp đô thị.

Như vậy, trong giai đoạn 2026-2030 cần thực hiện đầu tư xây dựng khoảng 46.003 căn hộ đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp đô thị và công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp.

Danh mục cụ thể các vị trí thu hút đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lập, điều chỉnh, bổ sung trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.

Danh mục cụ thể các vị trí thu hút đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lập, điều chỉnh, bổ sung trong Chương trình phát triển nhà ở; Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030.

## 8. Dự kiến nguồn lực thực hiện

**BẢNG 17: CƠ CẤU ĐÁP ỨNG NHU CẦU NHÀ Ở XÃ HỘI  
TRONG GIAI ĐOẠN 2026-2030**

| STT       | Loại Vốn đầu tư   | Suất đầu tư (tỷ đồng/ đơn vị) | Giai đoạn 2021-2025  |                  | Giai đoạn 2026-2030  |                  |
|-----------|---|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|           |   |                               | Diện tích hoàn thành | Tổng vốn         | Diện tích hoàn thành | Tổng vốn         |
| <b>I</b>  | <b>Vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và giải phóng mặt bằng</b> |                               |                      | <b>1.016,58</b>  |                      | <b>1.577,61</b>  |
| 1         | Đầu tư hạ tầng kỹ thuật (ha)                              | 7,5881                        | 98,81                | 749,79           | 153,34               | 1.163,58         |
| 2         | Giải phóng mặt bằng (ha)                                  | 2,7                           | 98,81                | 266,79           | 153,34               | 414,03           |
| <b>II</b> | <b>Vốn phát triển nhà ở chung cư</b>                      |                               |                      | <b>20.435,51</b> |                      | <b>24.418,39</b> |
| 1         | Nhà ở xã hội (m <sup>2</sup> )                            | 0,007962                      | 2.566.630            | 20.435,51        | 3.066.867            | 24.418,39        |
|           | <b>Tổng</b>   |                               |                      | <b>21.452,09</b> |                      | <b>25.996,00</b> |

Nguồn vốn để thực hiện đề án trong giai đoạn 2021-2025 được ước tính khoảng 21.452,09 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn giải phóng mặt bằng khoảng 266,79 tỷ đồng;

- Nguồn vốn của doanh nghiệp đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 749,79 tỷ đồng;

- Nguồn vốn của doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 20.435,51 tỷ đồng.

Nguồn vốn để thực hiện đề án trong giai đoạn 2026-2030 được ước tính khoảng 25.996,0 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn giải phóng mặt bằng khoảng 414,03 tỷ đồng;

- Nguồn vốn của doanh nghiệp đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khoảng 1.163,58 tỷ đồng;

- Nguồn vốn của doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khoảng 24.418,39 tỷ đồng.

### **9. Bổ sung các giải pháp thực hiện**

Tiếp tục thực hiện các giải pháp theo Đề án 629 và thực hiện bổ sung một số giải pháp về cơ chế, chính sách như sau:

- Sớm ban hành; điều chỉnh, bổ sung các cơ chế, chính sách của địa phương về phát triển nhà ở xã hội khi có sự thay đổi, điều chỉnh, bổ sung các chính sách pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung cơ chế, chính sách về bồi thường, giải phóng mặt bằng để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các dự án.

- Nghiên cứu ban hành chính sách ưu đãi sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

## PHẦN 5: CỤ THỂ HÓA CÁC MỤC TIÊU ĐIỀU CHỈNH

### 1. Đối với các dự án triển khai trong giai đoạn 2021-2025

Các dự án nhà ở xã hội đã triển khai và dự kiến triển khai theo danh mục dự án của đề án trong giai đoạn 2021-2025 dự kiến hình thành được 40.697 căn hộ nhà ở xã hội. Đối với các dự án nhà ở xã hội chỉ dành cho công nhân đã triển khai cho phép mở rộng đối tượng được thụ hưởng về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, trên cơ sở ưu tiên các đối tượng là công nhân đang lao động trong khu, cụm công nghiệp.

### 2. Đối với các dự án mới dự kiến triển khai và có sản phẩm hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030

Đối với các dự án mới triển khai và có sản phẩm trong giai đoạn 2026-2030 phải đảm bảo cơ cấu đáp ứng về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn, cụ thể

**BẢNG 19: CƠ CẤU ĐÁP ỨNG NHU CẦU NHÀ Ở XÃ HỘI  
TRONG GIAI ĐOẠN 2026-2030**

| STT              | Đơn vị hành chính   | Số căn hộ nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng | Ước tính số lượng dự án |
|------------------|---------------------|--|-------------------------|
| 1                | Thành phố Bắc Giang | 5.000                                      | 4 – 5 dự án             |
| 2                | Huyện Việt Yên      | 4.000                                      | 3 – 4 dự án             |
| 3                | Huyện Hiệp Hòa      | 13.000                                     | 9 – 10 dự án            |
| 4                | Huyện Yên Dũng      | 5.600                                      | 4 – 5 dự án             |
| 5                | Huyện Lạng Giang    | 5.800                                      | 4 – 5 dự án             |
| 6                | Huyện Lục Nam       | 6.300                                      | 5 – 6 dự án             |
| 7                | Huyện Tân Yên       | 5.800                                      | 4 - 5 dự án             |
| 8                | Huyện Yên Thế       | 503  | 1 dự án                 |
| 9                | Huyện Lục Ngạn      |  |                         |
| 10               | Huyện Sơn Động      |  |                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                     | <b>46.003</b>                              |                         |

Cần sớm bổ sung danh mục vị trí dự kiến phát triển nhà ở xã hội cho giai đoạn 2026-2030, đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở để làm căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án.

Đối với 02 huyện Lục Ngạn và Sơn Động, chưa hướng đến mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030 nhưng cũng cần bổ sung danh mục vị trí dự kiến để trong trường hợp cần thiết có thể chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở xã hội do hiện nay mục tiêu đến năm 2030 mới đáp ứng khoảng 90% nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và khoảng 85% nhu cầu về nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp.

## **PHẦN 6. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Các nhiệm vụ cần triển khai**

Các nhiệm vụ trọng tâm cần sớm triển khai để thực hiện đề án bao gồm:

- Thực hiện điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở, cập nhật các chỉ tiêu về phát triển nhà ở xã hội theo đề án; điều chỉnh, bổ sung danh mục vị trí, khu vực phát triển nhà ở xã hội làm căn cứ để chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án mới.

- Hoàn thiện xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh làm cơ sở theo dõi tiến độ triển khai của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng.

- Phổ biến rộng rãi về đối tượng và điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án cho công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và đối tượng thu nhập thấp đô thị.

- Hướng dẫn chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hiện hữu thực hiện thủ tục điều chỉnh mở rộng đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án.

- Giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng.

### **2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị**

#### **2.1. Sở Xây dựng**

Tiếp tục triển khai các nhiệm vụ được giao theo Đề án 629.

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện đánh giá, sơ kết và xây dựng điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030 để trình HĐND tỉnh thông qua, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và đưa vào vận hành trong năm 2023.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng phương án giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, tập trung đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư các dự án hiện hữu thực hiện thủ tục điều chỉnh mở rộng đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án sau khi đề án điều chỉnh được ban hành.

Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Giang và UBND các huyện, thành phố trong việc mở rộng



thông báo về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án tới công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và đối tượng thu nhập thấp đô thị.

Chủ trì, phối hợp với các ngành thực hiện thu hút đầu tư các dự án để đảm bảo hoàn thành mục tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao tại Đề án 338.

Chủ trì, tham mưu để phát huy tối đa vai trò, chức năng nhiệm vụ của Tổ công tác đẩy nhanh tiến độ các dự án NOXH trên địa bàn tỉnh.

## **2.2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Đề án 629.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư các dự án hiện hữu thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các dự án sau khi Đề án điều chỉnh được ban hành.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng phương án giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, tập trung đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

## **2.3. Sở Tài chính**

Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Đề án 629.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng phương án sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để phát triển nhà ở xã hội.

## **2.4. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan**

Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Đề án 629.

Đẩy mạnh hoạt động tuyên truyền về nhà ở xã hội trên địa bàn. Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thông báo về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án cho công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp và đối tượng thu nhập thấp đô thị trên địa bàn

## **2.5. Chủ đầu tư các dự án**

Bổ trí đủ 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; phối hợp chặt chẽ với chính quyền các cấp trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

Thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội dành cho công nhân đúng đối tượng và theo đúng quy định; có trách nhiệm thành lập ra Ban quản lý tòa nhà chung cư theo quy định hiện hành; xây dựng quy chế, nội quy quản lý vận

hành nhà chung cư theo đúng quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý an ninh trật tự, tạm trú, tạm vắng theo quy định. Có trách nhiệm tổ chức lập giá thuê theo từng thời điểm phù hợp với thực tế, trình thẩm định giá cho thuê nhà ở theo quy định.

Định kỳ duy tu, bảo trì công trình theo đúng quy định; tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả. Liên hệ và làm việc với cơ quan đầu mối Sở Xây dựng giải quyết các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; thực hiện đúng các quy định của pháp luật có liên quan về đất đai, xây dựng, môi trường...

### **2.7. Trách nhiệm của người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội**

Chủ động tìm hiểu các thông tin về điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án; trung thực trong việc cung cấp các tài liệu xác minh điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, tuân thủ các quy định về giao dịch nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai thực hiện Đề án nếu có vướng mắc khó khăn, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

## PHỤ LỤC

### DỰ BÁO SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI CÁC KHU, CỤM CÔNG NGHIỆP ĐẾN NĂM 2025 VÀ 2030

**BẢNG 01: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI CÁC KHU  
CÔNG NGHIỆP ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030**

| STT              | Khu công nghiệp                          | Quy mô (ha)  | Số CN hiện đang làm việc | Đến năm 2025             |                     | Đến năm 2030             |                     |
|------------------|--|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
|                  |  |              |                          | Diện tích có CN làm việc | Số lượng CN dự kiến | Diện tích có CN làm việc | Số lượng CN dự kiến |
| <b>I</b>         | <b>Huyện Việt Yên</b>                    | <b>2.338</b> | <b>142.839</b>           | <b>1.191</b>             | <b>175.684</b>      | <b>1.749</b>             | <b>231.484</b>      |
| 1                | KCN Quang Châu                           | 516          | 62.223                   | 516                      | 75.368              | 516                      | 75.368              |
| 2                | KCN Vân Trung                            | 388          | 64.325                   | 388                      | 68.025              | 388                      | 68.025              |
| 3                | KCN Đình Trám                            | 127          | 16.291                   | 127                      | 16.291              | 127                      | 16.291              |
| 4                | KCN Việt Hàn                             | 198          |                          | 95                       | 9.500               | 198                      | 19.800              |
| 5                | KCN-ĐT-DV Tiên Sơn - Ninh Sơn            | 223          |                          | 30                       | 3.000               | 90                       | 9.000               |
| 6                | KCN Quang Châu 2                         | 125          |                          | 35                       | 3.500               | 125                      | 12.500              |
| 7                | KCN Song Mai - Nghĩa Trung               | 205          |                          |                          |                     | 82                       | 8.200               |
| 8                | KCN-ĐT-DV Hòa Yên                        | 256          |                          |                          |                     | 103                      | 10.300              |
| 9                | KCN-ĐT-DV Tự Lạn - Bích Sơn - Trung Sơn  | 150          |                          |                          |                     | 60                       | 6.000               |
| 10               | KCN Thượng Lan                           | 150          |                          |                          |                     | 60                       | 6.000               |
| <b>II</b>        | <b>Huyện Hiệp Hòa</b>                    | <b>950</b>   |                          | <b>333</b>               | <b>33.300</b>       | <b>714</b>               | <b>71.400</b>       |
| 11               | KCN Hòa Phú                              | 515          | 2.067                    | 293                      | 29.300              | 515                      | 51.500              |
| 12               | KCN-ĐT-DV Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm | 211          |                          | 40                       | 4.000               | 109                      | 10.900              |
| 13               | KCN-ĐT-DV Xuân Cầm - Hương Lâm           | 224          |                          |                          |                     | 90                       | 9.000               |
| <b>III</b>       | <b>Huyện Yên Dũng</b>                    | <b>1.636</b> |                          | <b>335</b>               | <b>33.500</b>       | <b>847</b>               | <b>84.700</b>       |
| 14               | KCN Song Khê - Nội Hoàng                 | 221          | 13.542                   | 160                      | 16.000              | 221                      | 22.100              |
| 15               | KCN Yên Lư                               | 600          |                          | 150                      | 15.000              | 285                      | 28.500              |
| 16               | KCN-ĐT- DV Đức Giang                     | 285          |                          |                          |                     | 114                      | 11.400              |
| 17               | KCN Thái Đào - Tân An                    | 170          |                          |                          |                     | 68                       | 6.800               |
| 18               | KCN-ĐT-DV Đồng Phúc                      | 360          |                          | 25                       | 2.500               | 159                      | 15.900              |
| <b>IV</b>        | <b>Huyện Lạng Giang</b>                  | <b>665</b>   |                          | <b>70</b>                | <b>7.000</b>        | <b>359</b>               | <b>35.900</b>       |
| 19               | KCN Tân Hưng                             | 155          |                          | 70                       | 7.000               | 155                      | 15.500              |
| 20               | KCN Mỹ Thái - Xuân Hương - Tân Dĩnh      | 200          |                          |                          |                     | 80                       | 8.000               |
| 21               | KCN-ĐT-DV Nghĩa Hưng                     | 150          |                          |                          |                     | 60                       | 6.000               |
| 22               | KCN Mỹ Thái                              | 160          |                          |                          |                     | 64                       | 6.400               |
| <b>V</b>         | <b>Huyện Lục Nam</b>                     | <b>795</b>   |                          | <b>98</b>                | <b>9.800</b>        | <b>377</b>               | <b>37.700</b>       |
| 23               | KCN Yên Sơn Bắc Lũng                     | 490          |                          | 98                       | 9.800               | 255                      | 25.500              |
| 24               | KCN Huyền Sơn                            | 150          |                          |                          |                     | 60                       | 6.000               |
| 25               | KCN Yên Sơn                              | 155          |                          |                          |                     | 62                       | 6.200               |
| <b>V</b>         | <b>Huyện Tân Yên</b>                     | <b>615</b>   |                          | <b>30</b>                | <b>3.000</b>        | <b>264</b>               | <b>26.400</b>       |
| 26               | KCN-ĐT-DV Minh Đức-Thượng Lan-Ngọc Thiện | 200          |                          |                          |                     | 80                       | 8.000               |
| 27               | KCN Ngọc Thiện                           | 150          |                          |                          |                     | 60                       | 6.000               |
| 28               | KCN Phúc Sơn                             | 125          |                          | 30                       | 3.000               | 68                       | 6.800               |
| 29               | KCN Ngọc Lý                              | 140          |                          |                          |                     | 56                       | 5.600               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  | <b>6.999</b> | <b>158.448</b>           | <b>2.057</b>             | <b>262.284</b>      | <b>4.310</b>             | <b>487.584</b>      |

**BẢNG 02: DỰ BÁO SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN LÀM VIỆC TẠI CÁC CỤM  
CÔNG NGHIỆP ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐẾN NĂM 2030**

| STT        | Cụm công nghiệp          | Diện tích        |                   |                | Số CN hiện hữu | Dự báo số CN  |               |
|------------|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|            |                          | Theo QH hiện hữu | QH mới/QH mở rộng | Tổng diện tích |                | Đến năm 2025  | Đến năm 2030  |
| <b>I</b>   | <b>TP. Bắc Giang</b>     | <b>63,7</b>      | <b>0</b>          | <b>63,7</b>    | <b>4.011</b>   | <b>5.241</b>  | <b>5.776</b>  |
| 1          | Cụm CN Thọ Xương         | 4,1              |                   | 4,1            | 490            | 490           | 490           |
| 2          | Cụm CN Xương Giang II    | 10,4             |                   | 10,4           | 875            | 875           | 875           |
| 3          | Cụm CN Tân Mỹ - Song Khê | 7,8              |                   | 7,8            | 912            | 912           | 912           |
| 4          | Cụm CN Tân Mỹ            | 12,1             |                   | 12,1           | 654            | 763           | 763           |
| 5          | Cụm CN Đình Trì          | 15,2             |                   | 15,2           | 1.078          | 2.185         | 2.185         |
| 6          | Cụm CN Làng nghề Đa Mai  | 6                |                   | 6              | 2              | 16            | 223           |
| 7          | Cụm CN Bãi Ôi            | 8,1              |                   | 8,1            |                |               | 328           |
| <b>II</b>  | <b>H. Việt Yên</b>       | <b>124,46</b>    | <b>373,24</b>     | <b>497,7</b>   | <b>2.630</b>   | <b>2.630</b>  | <b>17.731</b> |
| 8          | Cụm CN Làng nghề Vân Hà  | 2,3              |                   | 2,3            | 100            | 100           | 600           |
| 9          | Cụm CN Hoàng Mai         | 17,4             |                   | 17,4           | 443            | 443           | 443           |
| 10         | CCN Trung Sơn-Ninh Sơn   | 75               |                   | 75             |                |               | 3.070         |
| 11         | Cụm CN Việt Tiến         | 29,76            | 45,24             | 75             | 2.087          | 2.087         | 2.087         |
| 12         | CCN Tiên Sơn             |                  | 75                | 75             |                |               | 2.700         |
| 13         | CCN Nghĩa Trung          |                  | 75                | 75             |                |               | 2.700         |
| 14         | CCN Quang Châu           |                  | 60                | 60             |                |               | 2.160         |
| 15         | CCN Minh Đức - Ngọc Lý   |                  | 75                | 75             |                |               | 2.700         |
| 16         | CCN Nénh                 |                  | 43                | 43             |                |               | 1.271         |
| <b>III</b> | <b>Huyện Yên Dũng</b>    | <b>132</b>       | <b>21,3</b>       | <b>153,3</b>   | <b>3.678</b>   | <b>4.046</b>  | <b>6.244</b>  |
| 17         | Cụm CN Tân Dân           | 5                |                   | 5              | 2.093          | 2.093         | 2.093         |
| 18         | Cụm CN Nham Sơn - Yên Lư | 73,3             |                   | 73,3           | 1.585          | 1.953         | 1.953         |
| 19         | Cụm CN Yên Lư            | 53,7             | 21,3              | 75             |                |               | 2.198         |
| <b>IV</b>  | <b>H. Lạng Giang</b>     | <b>234,1</b>     | <b>175</b>        | <b>409,1</b>   | <b>11.115</b>  | <b>15.015</b> | <b>24.589</b> |
| 20         | Cụm CN Tân Đình - Phi Mô | 17,2             |                   | 17,2           | 798            | 798           | 798           |
| 21         | Cụm CN Vôi - Yên Mỹ      | 13,2             |                   | 13,2           | 821            | 821           | 821           |
| 22         | Cụm CN Nghĩa Hòa         | 66               |                   | 66             | 6.317          | 8.552         | 8.552         |
| 23         | Cụm CN Non Sáo           | 22,3             |                   | 22,3           | 1.058          | 1.058         | 1.058         |
| 24         | Cụm CN Đại Lâm           | 50               |                   | 50             | 2.121          | 3.786         | 3.786         |
| 25         | Cụm CN Hương Sơn         | 65,4             |                   | 65,4           |                |               | 2.422         |
| 26         | CCN Phương Sơn - Đại Lâm |                  | 50                | 50             |                |               | 1.952         |
| 27         | CCN Hương Sơn 2          |                  | 65                | 65             |                |               | 2.608         |
| 28         | CCN Đại Lâm 2            |                  | 60                | 60             |                |               | 2.592         |
| <b>V</b>   | <b>H. Tân Yên</b>        | <b>114,2</b>     | <b>282</b>        | <b>396,2</b>   | <b>4.164</b>   | <b>11.919</b> | <b>24.278</b> |
| 29         | Cụm CN Đồng Đình         | 66,2             |                   | 66,2           | 4.164          | 11.919        | 11.919        |
| 30         | CCN Lãng Cao             | 48               |                   | 48             |                |               | 1.949         |
| 31         | CCN Việt Ngọc            |                  | 49                | 49             |                |               | 1.764         |
| 32         | CCN Ngọc Châu            |                  | 75                | 75             |                |               | 2.700         |
| 33         | CCN Liên Sơn             |                  | 40                | 40             |                |               | 1.440         |
| 34         | CCN Ngọc Vân             |                  | 66                | 66             |                |               | 2.634         |
| 35         | CCN Kim Tràng            |                  | 52                | 52             |                |               | 1.872         |
| <b>VI</b>  | <b>H. Hiệp Hòa</b>       | <b>519,9</b>     | <b>405</b>        | <b>924,9</b>   | <b>8.361</b>   | <b>16.484</b> | <b>69.198</b> |
| 36         | Cụm CN Hợp Thịnh         | 74,9             |                   | 74,9           | 958            | 1.445         | 5.950         |
| 37         | Cụm CN Hà Thịnh          | 75               |                   | 75             |                |               | 3.048         |
| 38         | Cụm CN Việt Nhật         | 50               |                   | 50             |                |               | 2.172         |
| 39         | CCN Jutech               | 75               |                   | 75             |                |               | 3.442         |

| STT              | Cụm công nghiệp            | Diện tích        |                   |                 | Số CN hiện hữu | Dự báo số CN  |                |
|------------------|----------------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
|                  |                            | Theo QH hiện hữu | QH mới/QH mở rộng | Tổng diện tích  |                | Đến năm 2025  | Đến năm 2030   |
| 40               | Cụm CN Đoàn Bái            | 70               |                   | 70              | 7.053          | 14.432        | 14.432         |
| 41               | CCN Đoàn Bái-Lương Phong 1 | 50               |                   | 50              |                |               | 1.902          |
| 42               | CCN Đoàn Bái-Lương Phong 2 | 75               |                   | 75              |                |               | 3.152          |
| 43               | CCN Thanh Vân              | 50               | 25                | 75              | 350            | 607           | 21.420         |
| 44               | CCN Đông Lỗ                |                  | 75                | 75              |                |               | 2.700          |
| 45               | CCN Đông Lỗ 2              |                  | 50                | 50              |                |               | 1.800          |
| 46               | CCN Thanh Vân - Hoàng An   |                  | 65                | 65              |                |               | 2.340          |
| 47               | CCN Hòa Sơn - Quang Minh   |                  | 75                | 75              |                |               | 2.700          |
| 48               | CCN Mai Trung              |                  | 40                | 40              |                |               | 1.440          |
| 49               | CCN Danh Thắng - Đoàn Bái  |                  | 75                | 75              |                |               | 2.700          |
| <b>VII</b>       | <b>H. Yên Thế</b>          | <b>6,5</b>       | <b>45</b>         | <b>51,5</b>     | <b>398</b>     | <b>398</b>    | <b>2.270</b>   |
| 50               | Cụm CN Bồ Hạ               | 6,5              |                   | 6,5             | 398            | 398           | 650            |
| 51               | CCN Tân Sỏi                |                  | 20                | 20              |                |               | 720            |
| 52               | CCN Đông Sơn               |                  | 25                | 25              |                |               | 900            |
| <b>VIII</b>      | <b>H. Lục Nam</b>          | <b>292,2</b>     | <b>40</b>         | <b>332,2</b>    | <b>5.261</b>   | <b>12.395</b> | <b>18.447</b>  |
| 53               | Cụm CN Đồi Ngô             | 9,1              |                   | 9,1             | 2.425          | 2.425         | 2.425          |
| 54               | Cụm CN Già Khê             | 32               |                   | 32              | 2.810          | 2.810         | 2.810          |
| 55               | Cụm CN Lan Sơn             | 69,5             |                   | 69,5            | 8              | 2.900         | 2.900          |
| 56               | Cụm CN Vũ Xá               | 75               |                   | 75              | 18             | 4.260         | 4.260          |
| 57               | CCN Lan Sơn 2              | 75               |                   | 75              |                |               | 3.058          |
| 58               | CCN Tiên Hưng              | 31,6             |                   | 31,6            |                |               | 1.248          |
| 59               | CCN Khám Lạng              |                  | 40                | 40              |                |               | 1.746          |
| <b>IX</b>        | <b>Huyện Lục Ngạn</b>      | <b>66,4</b>      | <b>65</b>         | <b>131,4</b>    | <b>65</b>      | <b>796</b>    | <b>5.512</b>   |
| 60               | Cụm CN Cầu Đất             | 19,6             |                   | 19,6            | 50             | 235           | 745            |
| 61               | Cụm CN Mỹ An               | 46,8             |                   | 46,8            | 15             | 561           | 1.964          |
| 62               | CCN Phượng Sơn             |                  | 65                | 65              |                |               | 2.802          |
| <b>X</b>         | <b>H. Sơn Động</b>         | <b>0</b>         | <b>46</b>         | <b>46</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>1.980</b>   |
| 63               | CCN Thanh Sơn              |                  | 46                | 46              |                |               | 1.980          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                            | <b>1.553,46</b>  | <b>1.452,54</b>   | <b>3.006,00</b> | <b>39.683</b>  | <b>68.924</b> | <b>176.024</b> |