

Số: 982 /QĐ-UBND

Nam Định, ngày 17 tháng 5 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**V/v phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở**  
**tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 - 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

*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 Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;*

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

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc 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 Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 24/4/2023 của HĐND tỉnh Nam Định về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2030;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 31/TTr-SXD ngày 09/5/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021 - 2030, với nội dung sau:

**1. Quan điểm phát triển nhà ở**

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

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát.

- Kêu gọi phát triển các dự án nhà ở do chủ đầu tư xây dựng, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, ưu tiên các dự án có kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh.

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

- Phát triển nhà ở để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện chương trình phát triển nhà ở các địa phương, phải có tính định hướng trước mắt và lâu dài, nghiên cứu, phân tích nhu cầu về cung cầu và thị trường bất động sản, các chính sách về kinh tế và an sinh xã hội, phù hợp với điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh và của từng địa phương trong tỉnh.

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

## 2. Mục tiêu phát triển nhà ở

### 2.1. Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở có mức giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

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

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

### 2.2. Mục tiêu cụ thể

#### a) Mục tiêu đến năm 2025

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 29,0 m<sup>2</sup> sàn/người trong đó: Tại khu vực đô thị đạt 33,9 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,36 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Đến năm 2025 phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 99,9% (trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 99,9%).

#### b) Mục tiêu đến năm 2030

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 33,5 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: Tại khu vực đô thị đạt 37,7 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 30,06 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Đến năm 2030, chất lượng nhà ở kiên cố đạt 99,9% (trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 99,9%).

### 3. Kế hoạch phát triển diện tích sàn theo từng loại hình nhà ở

#### 3.1. Giai đoạn 2021 - 2025

(1) Phát triển tăng thêm được 60.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 300 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 571.200 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 11.424 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 82.500 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 1.650 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 488.700 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tương đương khoảng 9.774 căn nhà xây dựng mới.

#### (3) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2021 - 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 10.057.600 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 83.813 căn nhà.

(4) Nhà ở theo các Chương trình mục tiêu: Hỗ trợ xây dựng 3.370 căn nhà ở cho hộ nghèo tương ứng 168.500 m<sup>2</sup> sàn; Xây dựng, sửa chữa 4.633 căn nhà cho người có công với cách mạng tương ứng 231.700 m<sup>2</sup> sàn.

#### 3.2. Giai đoạn 2026-2030

(1) Phát triển tăng thêm được 1.500.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 7.500 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 322.900 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 6.458 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 11.250 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 225 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 311.650 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tương đương khoảng 6.233 căn nhà xây dựng mới.

(3) Nhà ở công vụ: Phát triển tăng thêm 2.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, tương đương khoảng 18 căn nhà.

(4) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phân đầu trong giai đoạn 2026 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 11.159.800 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 92.998 căn nhà.

(5) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ xây dựng 2.886 căn nhà ở cho hộ nghèo tương ứng 144.300 m<sup>2</sup> sàn.

#### 4. Quỹ đất thực hiện Chương trình

Giai đoạn 2021-2025: Nhu cầu đất phát triển nhà ở là 916,54 ha trong đó: Đất phát triển nhà ở thương mại là 55,49 ha; Đất phát triển nhà ở xã hội là 49,07 ha; Đất phát triển nhà ở công vụ là 0,11 ha; Đất phát triển nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất là 811,86 ha.

Giai đoạn 2026-2030: Nhu cầu đất phát triển nhà ở là 954,53 ha trong đó: Đất phát triển nhà ở thương mại là 147,81 ha; Đất phát triển nhà ở xã hội là 55,91 ha; Đất phát triển nhà ở công vụ là 0,34 ha; Đất phát triển nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất là 750,47 ha.

#### 5. Nguồn vốn phát triển nhà ở

##### 5.1. Giai đoạn 2021-2025

Nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 95.054 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 4.323 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: Thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 90.417 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách TW xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, nhà ở cho người nghèo là 315 tỷ đồng.

- Nguồn vốn thực hiện là nguồn vốn ngân sách Nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước để thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, tạo lập quỹ nhà ở tái định cư cho các hộ dân đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại các chung cư cũ khi tổ chức di dời các hộ dân đang thuê ở tại các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Nam Định dự kiến 700 tỷ đồng.

##### 5.2. Giai đoạn 2026-2030

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 133.907 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 19.174 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 114.602 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách địa phương xây dựng nhà ở công vụ là 13 tỷ đồng (nguồn vốn được bố trí căn cứ vào Kế hoạch đầu tư công trung hạn được duyệt của địa phương).

- Nguồn vốn ngân sách trung ương xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, nhà ở cho người nghèo là 115 tỷ đồng.

- Bố trí Nguồn vốn ngân sách tỉnh để thực hiện xây dựng dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đối với các chung cư còn lại trên địa bàn.

## 6. Giải pháp chính thực hiện Chương trình

(1) Tăng cường chức năng quản lý Nhà nước về nhà ở, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách hành chính liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở; Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm, thường xuyên đánh giá tình hình thực hiện để đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở cho các đối tượng sử dụng.

(2) Hoàn thiện cơ chế chính sách tạo điều kiện để cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở. Quy định tỷ lệ nhà ở thương mại và xác định cụ thể phân khúc nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở để đảm bảo đa dạng loại hình, phân khúc nhà ở.

(3) Ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng là công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

(4) Quản lý chặt chẽ công tác lập, quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc, đồng thời nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo hình thành các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, có kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hài hòa và có bản sắc, đáp ứng đầy đủ yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần thu hút tăng dân số cơ học của tỉnh.

(5) Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất bố trí tái định cư và quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định.

(6) Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước để cho thuê và hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

(7) Đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ trong xây dựng và quản lý phát triển nhà ở. Xây dựng, vận hành và công khai cơ sở dữ liệu về quy hoạch, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để tăng tính công khai, minh bạch, bảo vệ quyền lợi của người dân khi kinh doanh bất động sản.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Xây dựng**

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

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố Nam Định nghiên cứu, rà soát, tham mưu cho UBND tỉnh điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025, kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023, xây dựng kế hoạch hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt; công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở.

### **2. UBND các huyện, thành phố Nam Định**

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

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

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

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

### **3. Các sở, ban, ngành của tỉnh và đơn vị liên quan**

- Các sở, ban, ngành của tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2030 theo quy định.

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

**Điều 3.** - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Nam Định và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng;
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: Vp1, Vp5.

*Phước*

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



*Hà Lan Anh*

**Hà Lan Anh**