

Nghệ An, ngày 17 tháng 6 năm 2019

## TỜ TRÌNH

### Về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; 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 một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

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; Quyết định 620/QĐ-TTg ngày 12/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến năm 2020; Quyết định số 2082/QĐ-TTg ngày 21/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án Quy hoạch vùng Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1670/SXD ngày 05/6/2019 về Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” với những nội dung chính như sau:

#### I. Sự cần thiết ban hành Chương trình phát triển nhà ở

Ngày 30 tháng 11 năm 2011, Chính phủ ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, trong nội dung Quyết định nêu rõ: “*Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ*

*chức triển khai thực hiện” và yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: “Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở; thực hiện bố trí vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”.*

Tại Điều 15, Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định: “Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt”...

Theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, tại điểm c khoản 1 điều 4 quy định về trình tự, thủ tục xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương: “Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về dự thảo chương trình, Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở đã được Tỉnh ủy, HĐND tỉnh và các cấp, các ngành quan tâm, chỉ đạo. Ngày 21/09/2007, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 110/2007/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020. Tuy nhiên, do biến động của nền kinh tế cùng với sự thay đổi của các văn bản pháp luật về nhà ở nên một số nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở đã ban hành không còn phù hợp. Bên cạnh đó, công tác phát triển nhà ở xã hội trong thời gian gần đây rất được người dân quan tâm đặc biệt là nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, phát triển nhà ở vừa phải đảm bảo chống chịu được với thiên tai góp phần ổn định đời sống của người dân, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời cũng phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Trong giai đoạn mới, công tác phát triển, quản lý nhà ở có thêm những yêu cầu về sự tiếp cận tổng thể, nội dung quản lý toàn diện nhằm đáp ứng nhiệm vụ chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội, cơ cấu dân cư, cân đối nguồn ngân sách, nguồn lực của tỉnh đồng thời cần đáp ứng các ưu tiên về an sinh xã hội. Vì vậy, xây dựng và ban hành “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” là thực sự cần thiết, để đưa ra những định hướng cho công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh và làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công

tác phát triển, quản lý nhà ở toàn diện với những ưu tiên, trọng tâm, trọng điểm phù hợp, giúp chính sách Nhà nước phát huy hiệu quả.

## **II. Nội dung chính của Chương trình**

### **1. Quan điểm phát triển nhà ở**

1.1. Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu đô thị một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

1.2. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, Chương trình nông thôn mới; đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

1.3. Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và Vùng kinh tế trọng điểm Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh, góp phần đổi mới mô hình tăng trưởng kinh tế của tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động, hội nhập quốc tế; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

1.4. Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, v.v...

1.5. Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

### **2. Dự báo về nhu cầu nhà ở của tỉnh**

#### **2.1. Nhu cầu phát triển nhà ở**

a) Giai đoạn 2019-2020, nhu cầu nhà ở của tỉnh cần phát triển thêm khoảng 7.494.200 m<sup>2</sup> sàn.

b) Giai đoạn 2021-2025, nhu cầu nhà ở của tỉnh phát triển thêm khoảng 19.001.200 m<sup>2</sup> sàn.

c) Giai đoạn 2025-2030, nhu cầu nhà ở của tỉnh phát triển thêm khoảng 19.747.200 m<sup>2</sup> sàn.

## **2.2. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

a) Tổng nhu cầu nhà ở của các nhóm được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội đến năm 2020 là 2.416.300 m<sup>2</sup> sàn. Trong đó, các nhóm đối tượng có nhu cầu nhà ở lớn là người có công với cách mạng 525.000 m<sup>2</sup>; Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn 505.000 m<sup>2</sup>; Người thu nhập thấp, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị 495.000 m<sup>2</sup>; Cán bộ, công chức, viên chức 289.400 m<sup>2</sup>; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài các khu công nghiệp 131.500 m<sup>2</sup>.

b) Tổng nhu cầu nhà ở của các nhóm được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 là 2.466.050 m<sup>2</sup> sàn. Trong đó, các nhóm đối tượng có nhu cầu nhà ở lớn là người thu nhập thấp, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị 750.000 m<sup>2</sup>; Người có công với cách mạng 410.000 m<sup>2</sup>; Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn 430.000 m<sup>2</sup>; Cán bộ, công chức, viên chức 275.000 m<sup>2</sup>; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài các khu công nghiệp 150.000 m<sup>2</sup>.

c) Tổng nhu cầu nhà ở của các nhóm được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 là 2.671.550 m<sup>2</sup> sàn. Trong đó, các nhóm đối tượng có nhu cầu nhà ở lớn là người thu nhập thấp, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị 975.000 m<sup>2</sup>; Người có công với cách mạng 350.000 m<sup>2</sup>; Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn 370.000 m<sup>2</sup>; Cán bộ, công chức, viên chức 260.500 m<sup>2</sup>; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài các khu công nghiệp 200.000 m<sup>2</sup>.

### **3. Mục tiêu phát triển nhà ở**

Trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2014, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ), mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

#### **3.1. Giai đoạn 2019-2020**

a) Chi tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 24,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 31,0 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 23,2 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 7,5 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2020 đạt 78%, giảm tỷ lệ nhà ở thiêu kién cốt và nhà ở đơn sơ.

#### **3.2. Giai đoạn 2021-2025**

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh năm 2025 đạt 28,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 34,8 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 27,1 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,0 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2025 đạt 80%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

### **3.3. Giai đoạn 2026-2030**

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 32,0 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 37,5 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 30,8 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,7 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2030 đạt 85% và không còn nhà ở đơn sơ.

## **4. Nhu cầu về đất để phát triển nhà ở**

4.1. Dự báo tổng diện tích đất phát triển nhà ở giai đoạn 2019-2020 khoảng 779 ha, trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 161 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 4 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình khoảng 614 ha.

4.2. Diện tích đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 1.958 ha, trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 362 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 40 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình khoảng 1.556 ha.

4.3. Diện tích đất phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 khoảng 2.053 ha, trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 420 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 42 ha; Diện tích đất phát triển nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình khoảng 1.590 ha.

## **5. Phương hướng phát triển nhà ở**

### **5.1. Phát triển nhà ở theo khu vực**

a) Khu vực thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò

- Nâng cấp cải tạo nhà ở các khu dân cư cũ kết hợp với chỉnh trang đô thị;

- Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

b) Khu vực thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và thị trấn của các huyện

- Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Xem xét phát triển nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn cho phát triển nhà ở đô thị;

#### c) Khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở tuân thủ các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

- Tập trung phát triển các khu dân cư tại các địa phương có khu công nghiệp.

### 5.2. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở

#### a) Nhà ở thương mại

- Khuyến khích phát triển các dự án nhà chung cư tại khu vực ngoại thành thành phố Vinh, các đô thị trung tâm thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai và thị xã Thái Hòa. Không quy hoạch xây dựng các nhà chung cư cao tầng trong các khu dân cư có mật độ cao, không đảm bảo điều kiện về hạ tầng, phòng cháy chữa cháy;

- Đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở.

#### b) Nhà ở xã hội

- Bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn các đô thị trung tâm;

- Rà soát quỹ đất trong các khu công nghiệp, bố trí nguồn vốn ngân sách xây dựng thí điểm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân.

#### c) Nhà ở tái định cư

- Tại thành phố Vinh và các thị xã, thực hiện kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở và bố trí mua, thuê mua nhà ở xã hội;

- Tại khu vực các huyện, khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư, bố trí đất ở cho các dân tự xây thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật.

#### d) Nhà trọ do người dân tự xây

Khuyến khích các dân tự xây hiện đang kinh doanh nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp khu nhà trọ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

## 6. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

## **6.1. Dành quỹ đất cho phát triển nhà ở**

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Rà soát quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm điều chỉnh, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

## **6.2. Quản lý kiến trúc, quy hoạch**

Ưu tiên việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng.

Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở thông minh, sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

Tăng cường thực hiện công tác kiểm tra xử lý vi phạm trật tự xây dựng trong đó có xây dựng nhà ở, xử lý vi phạm đảm bảo việc xây dựng đúng quy hoạch, giấy phép xây dựng được cấp.

## **6.3. Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn**

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng – tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

Tạo điều kiện về giải phóng mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp.

## **6.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội**

Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị bằng vốn ngân sách (để xây dựng thí điểm), vốn trái phiếu, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển, vốn tự có của doanh nghiệp;

Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân: Thực hiện điều tra, khảo sát và đánh giá về nhu cầu nhà ở của công nhân, người lao động; Xây dựng các

thiết chế công đoàn trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân;

Đối với đối tượng là gia đình chính sách có công với cách mạng: Đây nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; Tiếp tục vận động xây dựng Quỹ đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công với cách mạng;

Đối với đối tượng là hộ nghèo: Đây nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ; Kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

### III. Kiến nghị

Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 15, Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh kính đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” để Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai các bước tiếp theo./.10

#### Nơi nhận:

- Như trên;
  - TTr Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Chánh VP, các PVP UBND tỉnh;
  - Ban Ngân sách, HĐND tỉnh.
- R*

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



Số: /NQ-HĐND

Nghệ An, ngày ... tháng 7 năm 2019

Dự thảo

### NGHỊ QUYẾT

#### Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

### HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN KHÓA XVII, KỲ HỌP THỨ 9

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

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

Xét tờ trình số ... /TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2019 của UBND tỉnh đề nghị về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp,

### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 với một số nội dung chủ yếu như sau:

#### 1. Quan điểm phát triển nhà ở

a) Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu đô thị một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, Chương trình nông thôn mới; đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân

cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

c) Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và Vùng kinh tế trọng điểm Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh, góp phần đổi mới mô hình tăng trưởng kinh tế của tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động, hội nhập quốc tế; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

d) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, v.v...;

e) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

## 2. Mục tiêu phát triển nhà ở

### a) Giai đoạn 2019-2020

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 24,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 31,0 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 23,2 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 7,5 triệu m<sup>2</sup> sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2020 đạt 78%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

### b) Giai đoạn 2021-2025

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh năm 2025 đạt 28,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 34,8 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 27,1 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,0 triệu m<sup>2</sup> sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2025 đạt 80%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

### c) Giai đoạn 2026-2030

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 32,0 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 37,5 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 30,8 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,7 triệu m<sup>2</sup> sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2030 đạt 85% và không còn nhà ở đơn sơ.

### 3. Phương hướng phát triển nhà ở

#### a) Phát triển nhà ở theo khu vực

- Khu vực thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò: Nâng cấp cải tạo nhà ở các khu dân cư cũ kết hợp với chỉnh trang đô thị; Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

- Khu vực thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và thị trấn của các huyện: Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Xem xét phát triển nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn cho phát triển nhà ở đô thị;

- Khu vực nông thôn: Phát triển nhà ở tuân thủ các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới; Tập trung phát triển các khu dân cư tại các địa phương có khu công nghiệp.

#### b) Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở

- Nhà ở thương mại: Khuyến khích phát triển các dự án nhà chung cư tại khu vực ngoại thành thành phố Vinh, các đô thị trung tâm thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai và thị xã Thái Hòa, không quy hoạch xây dựng các nhà chung cư cao tầng trong các khu dân cư có mật độ cao, không đảm bảo điều kiện về hạ tầng, phòng cháy chữa cháy;

- Nhà ở xã hội: Bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn các đô thị trung tâm; Rà soát quỹ đất trong các khu công nghiệp, bố trí nguồn vốn ngân sách xây dựng thí điểm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân;

- Nhà ở tái định cư: Tại thành phố Vinh và các thị xã, thực hiện kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Tại khu vực các huyện, khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư, bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật;

- Nhà trọ do người dân tự xây: Khuyến khích các hộ gia đình hiện đang kinh doanh nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp khu nhà trọ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

### 4. Một số giải pháp chính để thực hiện Chương trình

#### a) Dành quỹ đất cho phát triển nhà ở

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị;

- Rà soát quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm điều chỉnh, bảo

đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

b) Quản lý kiến trúc, quy hoạch

- Ưu tiên việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng;

- Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở thông minh, sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

c) Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tinh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng - tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

d) Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị bằng vốn ngân sách (để xây dựng thí điểm), vốn trái phiếu, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển, vốn tự có của doanh nghiệp;

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân: Thực hiện điều tra, khảo sát và đánh giá về nhu cầu nhà ở của công nhân, người lao động; Xây dựng các thiết chế công đoàn trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân;

- Đối với đối tượng là gia đình chính sách có công với cách mạng: Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; Tiếp tục vận động xây dựng Quỹ đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công với cách mạng;

- Đối với đối tượng là hộ nghèo: Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ; Kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Chương trình.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Nghệ An khoá XVII, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày ... và có hiệu lực kể từ ngày thông qua.

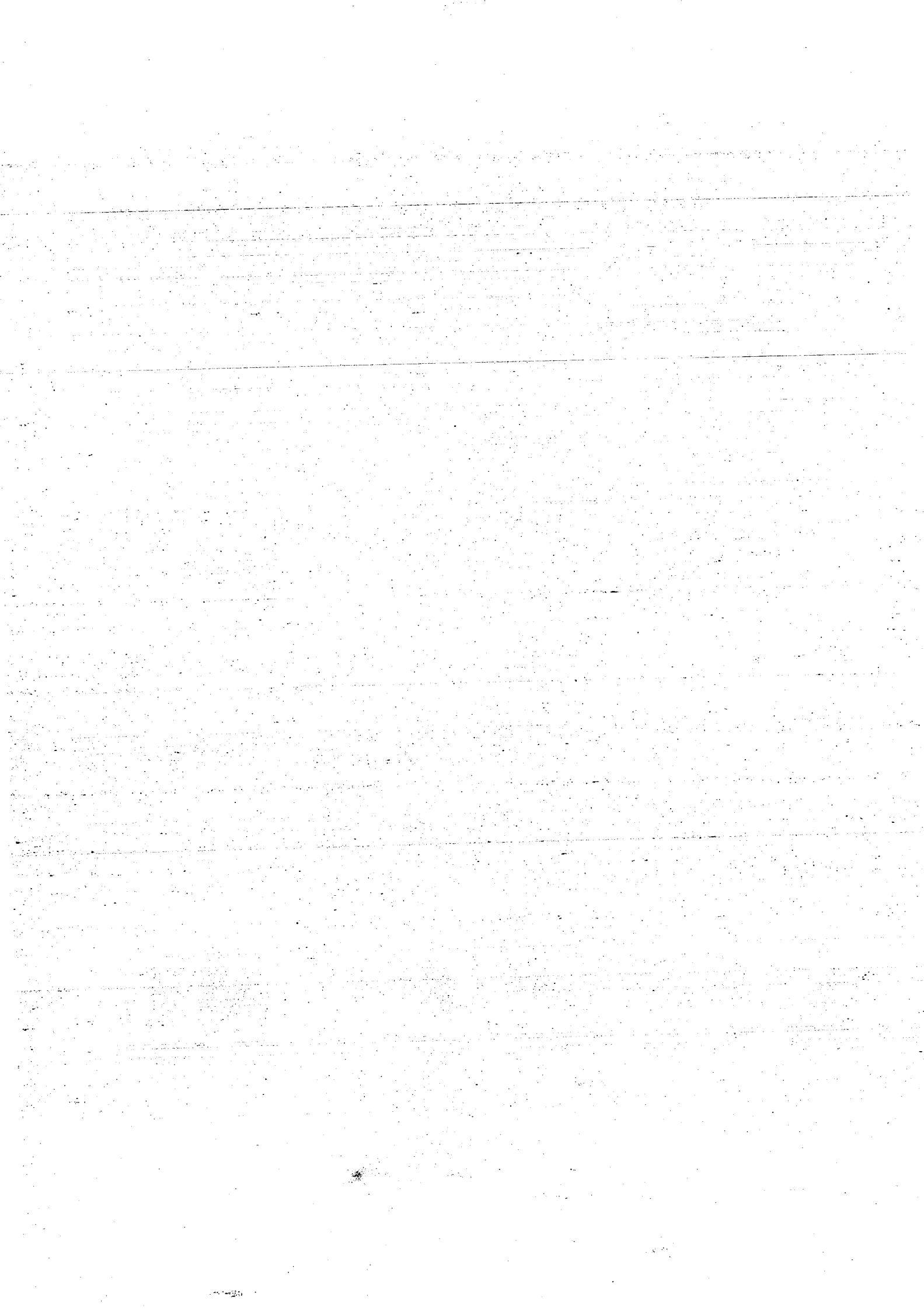
2. Bãi bỏ Nghị quyết 187/2007/NQ-HĐND ngày 25 tháng 7 năm 2007 về Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020./.

**Nơi nhận:**

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Toà án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website <http://dbndnghean.vn>
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Xuân Sơn**



## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội .....	1
2. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở .....	1
3. Các căn cứ để xây dựng Chương trình phát triển nhà ở.....	3
4. Phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Mục tiêu và yêu cầu .....	5
<b>PHẦN 1: TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI ĐẾN NHÀ Ở.....</b>	<b>6</b>
1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Nghệ An.....	6
1.1.1. Vị trí địa lý .....	6
1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	6
1.1.3. Đặc điểm khí hậu.....	7
1.2. Đặc điểm xã hội.....	7
1.2.1. Đơn vị hành chính .....	7
1.2.2. Đặc điểm dân số và phân bố dân cư.....	9
1.2.3. Lực lượng lao động .....	13
1.2.4. Những ảnh hưởng của điều kiện xã hội đến phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An .....	13
1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển.....	13
1.3.1. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế.....	13
1.3.2. Tình hình kinh tế tác động đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh .....	15
<b>PHẦN 2: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN.....</b>	<b>19</b>
2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An.....	19
2.1.1. Hiện trạng chung về nhà ở .....	19
2.1.2. Hiện trạng nhà ở riêng lẻ.....	22
2.1.3. Hiện trạng nhà ở chung cư .....	24
2.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch.....	26
2.2.1. Thực trạng về kiến trúc .....	26
2.2.2. Thực trạng về quy hoạch .....	27
2.3. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội .....	27
2.3.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật .....	27
2.3.2. Hệ thống hạ tầng xã hội .....	28

2.4. Thực trạng nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.....	29
2.4.1. Nhà ở của người có công với cách mạng .....	29
2.4.2. Nhà ở của hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn .....	30
2.4.3. Nhà ở của công nhân, người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh .....	31
2.4.4. Nhà ở học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề .....	31
2.4.5. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị .....	32
2.4.6. Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức .....	32
2.4.7. Nhà ở của 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 .....	32
2.4.8. Nhà ở của hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.....	33
2.4.9. Nhà ở của 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 .....	33
2.5. Thực trạng nhà ở các khu vực trên địa bàn tỉnh.....	33
2.5.1. Nhà ở vùng đồng bằng và duyên hải ven biển .....	33
2.5.2. Nhà ở khu vực trung du, miền núi .....	38
2.5.3. Nhà ở khu vực miền núi cao .....	39
2.6. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở.....	42
2.6.1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 .....	42
2.6.2. Đánh giá kết quả thực hiện “Chương trình đầu tư nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Nghệ An (giai đoạn 2011-2015)” .....	43
2.6.3. Đánh giá kết quả thực hiện Đề án “Phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò và các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Nghệ An” .....	45
2.6.4. Công tác quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước .....	46
2.7. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở .....	46
2.8. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân trong công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh .....	47

2.8.1. Tồn tại, hạn chế .....	47
2.8.2. Nguyên nhân .....	49
<b>PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VÀ CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở</b>	
.....	50
3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh .....	50
3.1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh .....	50
3.1.2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở .....	50
3.1.3. Cơ sở tính toán .....	51
3.1.4. Thu nhập và khả năng chi trả .....	51
3.2. Xác định nhu cầu nhà ở tỉnh Nghệ An .....	54
3.2.1. Tình hình phát triển dân số .....	54
3.2.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở .....	55
3.2.3. Nhu cầu về nhà ở thương mại .....	57
3.2.4. Nhu cầu nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội .....	57
3.3. Xác định các chỉ tiêu đáp ứng nhu cầu của các loại nhà ở .....	63
3.3.1. Nhà ở thương mại .....	63
3.3.2. Nhà ở xã hội .....	63
3.3.3. Nhà ở tái định cư .....	65
3.3.4. Nhà ở công vụ .....	65
3.3.5. Hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo chương trình mục tiêu .....	65
3.3.6. Tổng hợp diện tích xây dựng mới của các loại nhà ở .....	66
3.3.7. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở .....	66
3.3.8. Dự báo diện tích đất để phát triển nhà ở .....	68
<b>PHẦN 4: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH .....</b>	69
4.1. Quan điểm triển nhà ở .....	69
4.2. Định hướng phát triển nhà ở .....	69
4.2.1. Định hướng chung .....	69
4.2.2. Phương hướng phát triển nhà ở theo khu vực .....	70
4.2.3. Phương hướng phát triển các loại hình nhà ở .....	71
4.3. Mục tiêu phát triển nhà ở .....	76
4.3.1. Giai đoạn 2019-2020 .....	76

4.3.2. Giai đoạn 2021-2025 .....	76
4.3.3. Giai đoạn 2026-2030.....	76
4.4. Nhiệm vụ .....	76
4.4.1. Giai đoạn 2019-2020.....	76
4.4.2. Giai đoạn 2021-2025 .....	77
4.4.3. Giai đoạn 2026-2030.....	77
4.5. Các giải pháp, kế hoạch thực hiện .....	78
4.5.1. Dành quỹ đất cho phát triển nhà ở .....	78
4.5.2. Quản lý kiến trúc, quy hoạch .....	78
4.5.3. Phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở .....	79
4.5.4. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ.....	79
4.5.5. Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn .....	80
4.5.6. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách.....	81
4.5.7. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính .....	81
4.5.8. Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội .....	81
4.5.9. Kế hoạch cài tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.....	84
4.5.10. Phát triển nhà ở cho đồng bào các dân tộc thiểu số .....	88
<b>PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>89</b>
5.1. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành .....	89
5.2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện .....	91
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>93</b>
<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>94</b>
<b>PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TOÀN TỈNH NĂM 2018 .....</b>	<b>94</b>
<b>PHỤ LỤC 2: CHỈ TIÊU DÂN SỐ VÀ NHÀ Ở CỦA CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẾN NĂM 2020, 2025 VÀ 2030.....</b>	<b>97</b>
<b>PHỤ LỤC 3: MỘT SỐ VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở .....</b>	<b>100</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người dân trong xã hội, là vấn đề quốc kế dân sinh. Việc giải quyết chỗ ở cho người dân là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Vì thế các nước trên thế giới đều có chính sách phát triển nhà ở, đối với nước ta Đảng và Nhà nước cũng rất quan tâm đến nhà ở cho người dân. Điều 59 Hiến pháp năm 2013 có ghi: "Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở".

Lĩnh vực xây dựng nhà ở sử dụng sản phẩm của nhiều ngành kinh tế (trên 60 sản phẩm của các ngành kinh tế khác nhau); nhà ở chiếm tỷ trọng đáng kể (từ 8% ÷ 15%) trong tổng sản phẩm quốc dân (GDP) và có vai trò kích thích các ngành kinh tế khác phát triển. Vì vậy, phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước và gián tiếp tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động. Nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề bức xúc của các tầng lớp nhân dân từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có vị trí xã hội khác nhau: người có thu nhập thấp, công nhân làm việc trong các khu – cụm công nghiệp, khu chế xuất, nhà ở của sinh viên, người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo,... Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở là góp phần phát triển kinh tế và ổn định xã hội.

Nhà ở có tính kinh tế, tính xã hội sâu sắc, phát triển nhà ở không chỉ giải quyết nhu cầu cơ bản của nhân dân mà còn góp phần chỉnh trang không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mỗi khu vực, mỗi quốc gia. Mặt khác, nhà ở có một vị trí quan trọng trong quá trình vận hành thị trường bất động sản, phát triển và quản lý tốt công tác phát triển nhà ở sẽ góp phần quan trọng trong việc điều hành, quản lý thị trường bất động sản.

### 2. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

Ngày 30 tháng 11 năm 2011, Chính phủ ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, trong nội dung Quyết định nêu rõ: "Xây dựng và đưa chi tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chi tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện" và yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: "Tổ chức chi đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở; thực hiện bố trí vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn".

Tại Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 5 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt”. Ngoài ra, Luật Nhà ở quy định rõ việc phát triển nhà ở theo chương trình, kế hoạch và cấm các hành vi phát triển nhà ở tự phát, cụ thể tại Khoản 3, Điều 6, Luật Nhà ở 2014: “Nghiêm cấm quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt”; Điều 39, Điều 54, Điều 112 Luật Nhà ở 2014 quy định nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, cải tạo nhà chung cư cũ đều phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.

Theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, tại điểm c khoản 1 điều 4 quy định về trình tự, thủ tục xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương: “Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho ý kiến về dự thảo chương trình, Sở Xây dựng tổ chức bổ sung, chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng về nội dung chương trình trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua”.

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở đã được Tỉnh ủy, HĐND tỉnh và các cấp, các ngành quan tâm, chỉ đạo. Ngày 21/09/2007, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 110/2007/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020. Tuy nhiên, do biến động của nền kinh tế cùng với sự thay đổi của các văn bản pháp luật về nhà ở nên một số nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở đã ban hành không còn phù hợp. Bên cạnh đó, công tác phát triển nhà ở xã hội trong thời gian gần đây rất được người dân quan tâm đặc biệt là nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, phát triển nhà ở vừa phải đảm bảo chống chịu được với thiên tai góp phần ổn định đời sống của người dân, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đồng thời cũng phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Trong giai đoạn mới, công tác phát triển, quản lý nhà ở có thêm những yêu cầu về sự tiếp cận tổng thể, nội dung quản lý toàn diện nhằm đáp ứng nhiệm vụ chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội, cơ cấu dân cư, cân đối nguồn ngân sách, nguồn lực của tỉnh đồng thời cần đáp ứng các ưu tiên về an sinh xã hội. Vì vậy, xây dựng và ban hành “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” là thực sự cần thiết, để đưa ra những định hướng cho công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh và làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà ở toàn diện với những ưu tiên, trọng tâm, trọng điểm phù hợp, giúp chính sách Nhà nước phát huy hiệu quả.

### **3. Các căn cứ để xây dựng Chương trình phát triển nhà ở**

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;
- Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;
- 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- 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;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng về nhà ở;
- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015.
- Quyết định 1447/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng Nam Thanh Bắc Nghệ đến năm 2025 và tầm nhìn sau năm 2025;
- Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 30/7/2013 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển tỉnh Nghệ An đến năm 2020;
- Quyết định số 2082/QĐ-TTg ngày 21/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch vùng Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh đến năm 2025;
- Quyết định 620/QĐ-TTg ngày 12/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến năm 2020;

- Quyết định 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

- Quyết định 2468/QĐ-TTg ngày 29/12/2015 phê duyệt đề án phát triển thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thành trung tâm kinh tế, văn hóa vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2020 theo tinh thần Nghị quyết số 26-NQ/TW của Bộ Chính trị;

- Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Nghệ An lần thứ XVIII nhiệm kỳ 2015-2020;

- Nghị quyết số 191/2015/NQ-HĐND ngày 20/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016-2020;

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về Kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn cân đối ngân sách địa phương giai đoạn 2016-2020;

- Nghị quyết 51/2016/NQ-HĐND ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về một số chính sách hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 9/05/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 4597 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định phê duyệt đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định 5927/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quyết định phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 6198/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

#### **4. Phạm vi nghiên cứu**

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu, dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực đô thị và nhà ở nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh. Trong đó đặc biệt quan tâm tới công tác công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội: người thu nhập thấp ở đô thị, người nghèo ở nông thôn, hộ chính sách, cán bộ công chức,

viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, học sinh, sinh viên... trên phạm vi toàn tỉnh.

## 5. Mục tiêu và yêu cầu

### 5.1. Mục tiêu

- Điều tra, khảo sát đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và nhu cầu sự phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.
- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch nhằm thực hiện tốt việc phát triển nhà ở xã hội.
- Dự báo nguồn vốn, quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh.
- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.
- Gắn liền với mục tiêu tạo đà thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, trong đó xác định rõ các chỉ tiêu nhu cầu về nhà ở thành thị và nông thôn.

### 5.2. Yêu cầu

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.
- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được coi là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
- Xác định nguồn vốn, quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.



## **PHẦN 1: TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI ĐẾN NHÀ Ở**

### **1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Nghệ An**

#### **1.1.1. Vị trí địa lý**

Tỉnh Nghệ An nằm ở trung tâm khu vực Bắc Trung bộ, cách thủ đô Hà Nội 300km về phía Nam, theo đường 8 cách biên giới Việt – Lào khoảng 80km và biên giới Lào – Thái Lan gần 300 km. Tỉnh Nghệ An nằm ở vĩ độ 18°33' đến 20°01' vĩ độ Bắc, kinh độ 103°52' đến 105°48' kinh độ Đông. Phía Đông giáp biển, phía Tây giáp nước CHDCND Lào, phía Nam giáp tỉnh Hà Tĩnh, phía Bắc giáp tỉnh Thanh Hóa.

Nghệ An nằm trong hành lang kinh tế Đông Tây nối liền Myanmar – Thái Lan – Lào – Việt Nam theo Quốc lộ 7 đến cảng Cửa Lò. Nghệ An có 21 đơn vị hành chính gồm thành phố Vinh, 3 thị xã: Thị xã Hoàng Mai và thị xã Thái Hòa, Thị xã Cửa Lò và 17 huyện.

Nghệ An là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực Bắc Trung Bộ, giao thương giữa hai miền Bắc Nam cả nước cũng như trong tuyến hành lang kinh tế Đông Tây. Toàn tỉnh có 6 tuyến Quốc lộ đi qua, trong đó có 3 tuyến dọc hướng Bắc Nam (Quốc Lộ 1A, QL 15 và đường Hồ Chí Minh), 3 tuyến ngang hướng Đông Tây nối với Lào (QL7, QL46, QL48), có tuyến đường xuyên Á từ nước Lào qua cửa khẩu Thanh Thủy đến cảng Cửa Lò và cảng Đông Hồi.

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

Tỉnh Nghệ An nằm ở Đông Bắc dãy Trường Sơn, địa hình phức tạp và bị chia cắt bởi các hệ thống đồi núi, sông suối hướng nghiêng từ Tây – Bắc xuống Đông - Nam với ba vùng sinh thái rõ rệt: miền núi, trung du và đồng bằng ven biển, trong đó đồi núi chiếm 83% diện tích toàn tỉnh. Địa hình có độ dốc lớn, đất có độ dốc lớn hơn 8% chiếm gần 80% diện tích tự nhiên toàn tỉnh, đặc biệt có trên 38% diện tích đất có độ dốc lớn hơn 25%.

**Địa hình toàn tỉnh chia thành 3 vùng như sau:**

- **Vùng đồng bằng ven biển:** Là dải ven biển dài 83 km dọc Quốc lộ 1A gồm thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai, Nghi Lộc, Diễn Châu, Quỳnh Lưu và khu vực đồng bằng gồm thành phố Vinh, Hưng Nguyên và Nam Đàn. Đây là khu vực có địa hình bằng phẳng, có quỹ đất để phát triển nhà ở, vì thế các khu dân cư có mật độ cao hình thành dọc theo Quốc lộ 1 và các tuyến đường kết nối giao thông.

- **Vùng trung du miền núi:** gồm các huyện Nghĩa Đàn, thị xã Thái Hòa, huyện Tân Kỳ, huyện Anh Sơn, huyện Thanh Chương, huyện Đô Lương và huyện Quỳ Hợp, huyện Yên Thành. Đây là khu vực địa hình có dạng xen lấn giữa đồi núi trung bình và thấp với đất ruộng nên nhà ở khu vực này phân bố không đồng đều,

các khu dân cư hình thành đan xen với khu vực canh tác, sản xuất. Nhà ở khu vực này tập trung thấp hơn khu vực đồng bằng ven biển.

- Vùng miền núi cao gồm các huyện Con Cuông, Tương Dương, Kỳ Sơn, Quế Phong và Quỳ Châu. Địa hình vùng núi cao bị chia cắt bởi hệ thống sông ngòi dày đặc và những dãy núi xen kẽ, vì vậy gây cản trở cho sự phát triển giao thông, gây khó khăn cho việc phát triển nhà ở nên mật độ nhà ở khu vực này tương đối thấp tập trung chủ yếu ở các khu vực thung lũng và phân tán theo cụm.

### **1.1.3. Đặc điểm khí hậu**

Nghệ An nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, chịu sự tác động trực tiếp của gió mùa Tây - Nam khô và nóng và gió mùa Đông Bắc lạnh, ẩm ướt. Nhiệt độ trung bình hàng năm  $23 - 24,2^{\circ}\text{C}$ .

- Mùa đông: trùng với gió mùa Đông Bắc kéo dài từ tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau. Đây là một mùa lạnh với nhiệt độ trung bình hàng tháng chỉ  $16 - 22^{\circ}\text{C}$ . Mùa đông nói chung là ít mưa (hay còn gọi là mùa khô) nhưng Nghệ An do vị trí địa lý cũng như điều kiện địa hình nên trong thời kỳ đầu mùa đông, dưới tác động kết hợp của các cơn bão đổ bộ vào phía Nam và gió mùa Đông Bắc tràn về, tạo ra một vùng hội tụ ẩm nên vẫn có mưa vừa, có khi mưa to.

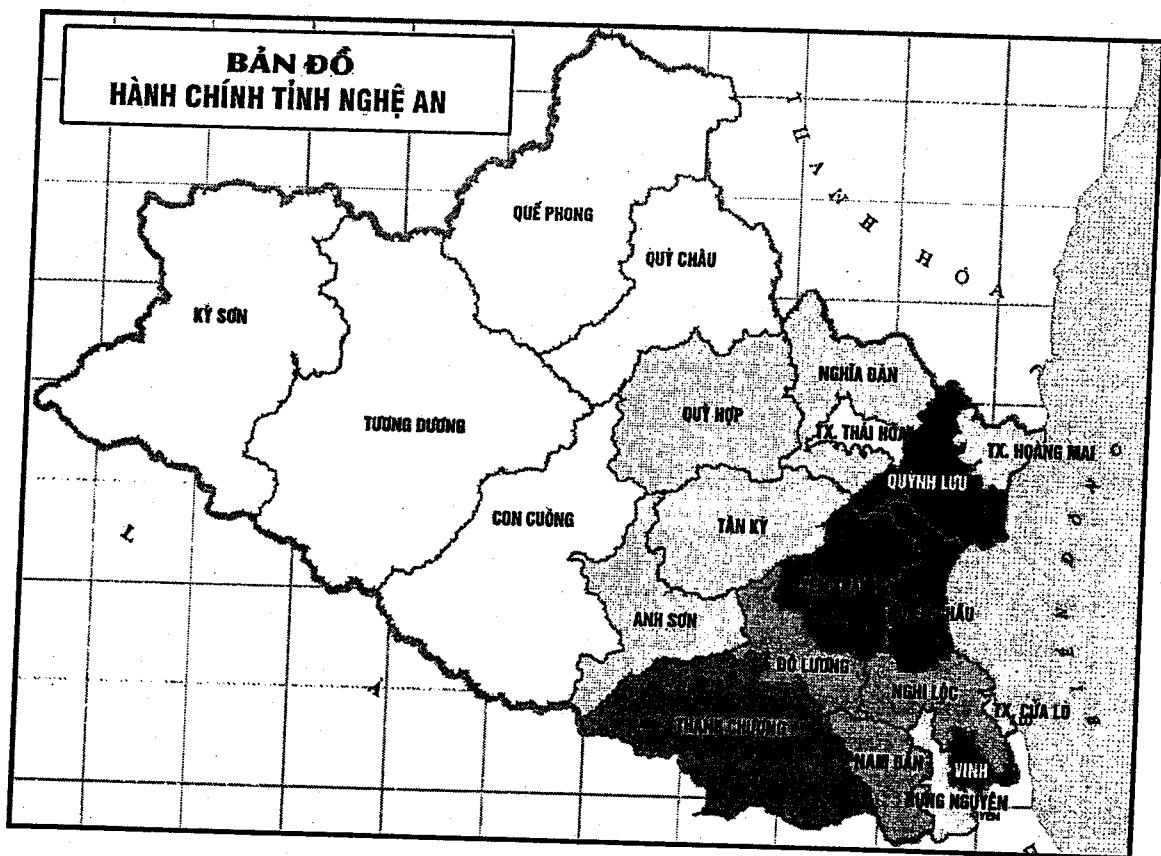
- Mùa hè: Mùa hè trùng với gió mùa Tây Nam, kéo dài từ tháng 5 đến tháng 9. Đây là một mùa nóng và mưa nhiều, có nhiều bão, áp thấp nhiệt đới, gió Lào khô nóng, dông tố, lốc xoáy. Nhiệt độ trung bình trên  $25^{\circ}\text{C}$ , lượng mưa trung bình hàng tháng ở tất cả các nơi đều trên 100mm.

Nhìn chung, với điều kiện khí hậu thường có xảy ra dông tố, lốc xoáy vào mùa hè đã gây nhiều thiệt hại về nhà ở và kinh tế cho người dân trên địa bàn tỉnh. Ý thức được sự khắc nghiệt của điều kiện tự nhiên, người dân trong vùng đã cố gắng kiên cố hóa nhà ở để giảm thiệt hại về tài sản và đảm bảo an toàn tính mạng.

### **1.2. Đặc điểm xã hội**

#### **1.2.1. Đơn vị hành chính**

Tỉnh Nghệ An có 21 đơn vị hành chính gồm 1 thành phố Vinh, 3 thị xã: Thị xã Cửa Lò, thị xã Thái Hòa, thị xã Hoàng Mai và 17 huyện.



**Bảng 1.1: Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (Người)	Số lượng đơn vị hành chính
1	Thành phố Vinh	322.862	16 phường, 9 xã
2	Thị xã Cửa Lò	56.848	7 phường
3	Thị xã Thái Hòa	66.091	4 phường, 6 xã
4	Huyện Quế Phong	69.379	1 thị trấn, 13 xã
5	Huyện Quỳ Châu	59.335	1 thị trấn, 11 xã
6	Huyện Kỳ Sơn	76.797	1 thị trấn, 20 xã
7	Huyện Tương Dương	75.518	1 thị trấn, 17 xã
8	Huyện Nghĩa Đàn	132.222	1 thị trấn, 24 xã
9	Huyện Quỳ Hợp	129.368	1 thị trấn, 20 xã
10	Huyện Quỳnh Lưu	269.322	1 thị trấn, 32 xã
11	Huyện Con Cuông	71.651	1 thị trấn, 12 xã
12	Huyện Tân Kỳ	138.661	1 thị trấn, 21 xã
13	Huyện Anh Sơn	109.524	1 thị trấn, 20 xã
14	Huyện Diễn Châu	286.057	1 thị trấn, 38 xã
15	Huyện Yên Thành	280.741	1 thị trấn, 38 xã
16	Huyện Đô Lương	198.780	1 thị trấn, 32 xã

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (Người)	Số lượng đơn vị hành chính
17	Huyện Thanh Chương	228.460	1 thị trấn, 39 xã
18	Huyện Nghi Lộc	201.333	1 thị trấn, 29 xã
19	Huyện Nam Đàn	159.212	1 thị trấn, 23 xã
20	Huyện Hưng Nguyên	115.705	1 thị trấn, 22 xã
21	Thị xã Hoàng Mai	109.262	5 phường, 5 xã
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.157.128</b>	

(Nguồn: Cục Thống kê Nghệ An)

### 1.2.2. Đặc điểm dân số và phân bố dân cư

Quy mô dân số tỉnh Nghệ An đứng thứ 4 cả nước (sau Hà Nội, Hồ Chí Minh và Thanh Hóa). Năm 2018, dân số toàn tỉnh là 3.157.128 người trong đó dân số đô thị là 475.359 người, nông thôn là 2.681.769 người.

Mật độ dân số toàn tỉnh là 190 người/km<sup>2</sup>, trong đó mật độ dân số tại thành phố Vinh (3.050 người/km<sup>2</sup>) và thị xã Cửa Lò (2.040 người/km<sup>2</sup>) là 2 khu vực cao nhất so với toàn tỉnh. Có thể thấy, dân số tập trung đông tại thành phố Vinh vì đây là trung tâm hành chính của tỉnh, là khu vực trọng điểm về phát triển kinh tế - xã hội và chính trị, mật bằng thu nhập cao hơn các khu vực khác trên địa bàn tỉnh. Đối với thị xã Cửa Lò, có vị trí tiếp giáp với thành phố Vinh, là nơi có tiềm năng lớn về du lịch trên địa bàn tỉnh và trong khu vực Bắc Trung bộ. Hệ thống ngành dịch vụ tạo ra nhiều việc làm và thu nhập tốt cho người lao động tạo động lực thu hút dân cư tại các vùng lân cận.

Tại một số huyện như Diễn Châu, Quỳnh Lưu, Hưng Nguyên, Nam Đàn, thị xã Hoàng Mai cũng có mật độ tương đối cao so với trung bình toàn tỉnh, các huyện này tập trung tại khu vực đồng bằng ven biển, có địa hình tương đối bằng phẳng, được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối. Ngoài ra, khu vực các huyện kề trên tập trung các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nên tạo ra việc làm cho người dân trên địa bàn và thu hút dân cư các vùng lân cận.

Tại khu vực miền núi, một số huyện có mật độ dân số thấp như huyện Quỳ Châu (55 người/km<sup>2</sup>), Con Cuông (41 người/km<sup>2</sup>, huyện Kỳ Sơn (36 người/km<sup>2</sup>), huyện Quế Phong (36 người/km<sup>2</sup>), huyện Tương Dương (27 người/km<sup>2</sup>), do đây là khu vực miền núi cao, có địa hình khó khăn, chủ yếu tập trung người dân tộc thiểu số, kinh tế phát triển chậm do người dân tại khu vực chủ yếu làm nông nghiệp cộng với thời tiết khắc nghiệt nên đời sống dân cư tại đây gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, người dân trên địa bàn thường di chuyển đến các thành phố lớn để tìm kiếm cơ hội việc làm.

Đặc thù dân số của tỉnh Nghệ An là có tỷ lệ tăng dân số tự nhiên lớn, trong năm 2018 là 12,5%. Mặc dù định hướng của tỉnh trong những năm tới đưa Nghệ An trở thành trung tâm phát triển của khu vực Bắc Trung bộ nhưng với điều kiện địa hình phức tạp chủ yếu là đồi núi, ngoài ra còn có điều kiện tự nhiên khắc

nghiệt ảnh hưởng đến kinh tế và đời sống của nhân dân nên việc đầu tư phát triển vào tỉnh mới chỉ tập trung tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh như thành phố Vinh, thị xã Hoàng Mai, Quỳnh Lưu,... Vì thế, một bộ phận người dân từ các khu vực nông thôn đã di chuyển đến các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc đi xuất khẩu lao động để gia tăng thu nhập cho bản thân và gia đình. Theo thống kê, tỉnh Nghệ An là một tỉnh có số lượng người đi xuất khẩu lao động cao nhất trên cả nước. Dưới đây là bảng tổng hợp biến động dân số giai đoạn 2009-2018 của tỉnh:

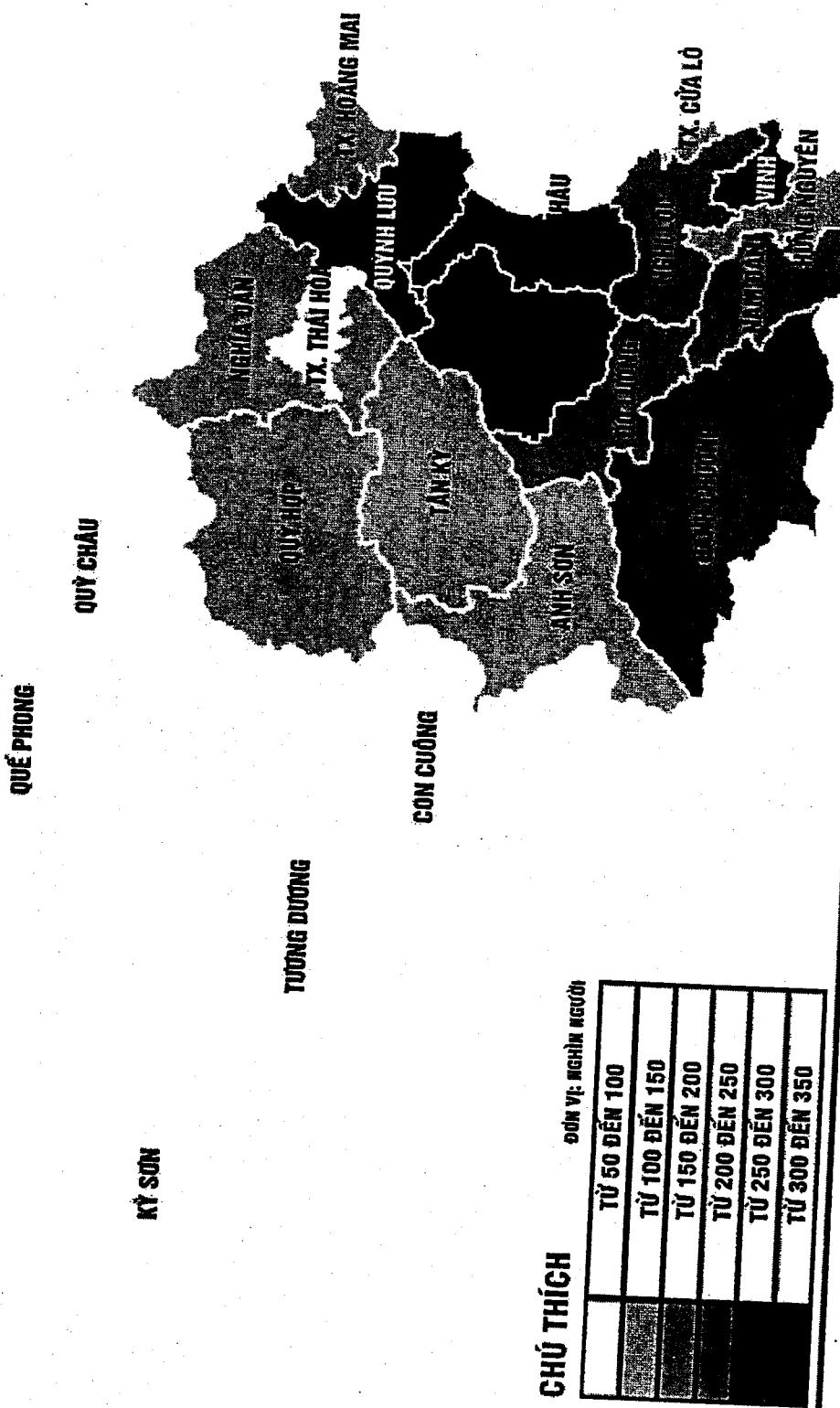
**Bảng 1.2: Biến động dân số thực tế và tính toán dân số giảm cơ học từ năm 2009-2018 trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

Năm	Dân số (người)	Tỷ lệ tăng tự nhiên (%)	Dân số tăng theo tỷ lệ tăng tự nhiên (người)	Số lượng cơ học giảm (người)
2009	2.912.041	12,5		
2010	2.934.068	12,9	2.949.606	15.538
2011	2.956.000	11,53	2.967.898	11.898
2012	2.983.000	12,8	2.993.837	10.837
2013	3.011.314	13,5	3.023.271	11.957
2014	3.037.440	13,67	3.052.479	15.039
2015	3.079.954	12,98	3.076.866	- 3.088
2016	3.105.517	13,27	3.120.825	15.308
2017	3.131.292	12,97	3.145.796	14.504
2018	3.157.128	12,5	3.196.592	39.464

(Nguồn: Nghiên cứu của HRC)

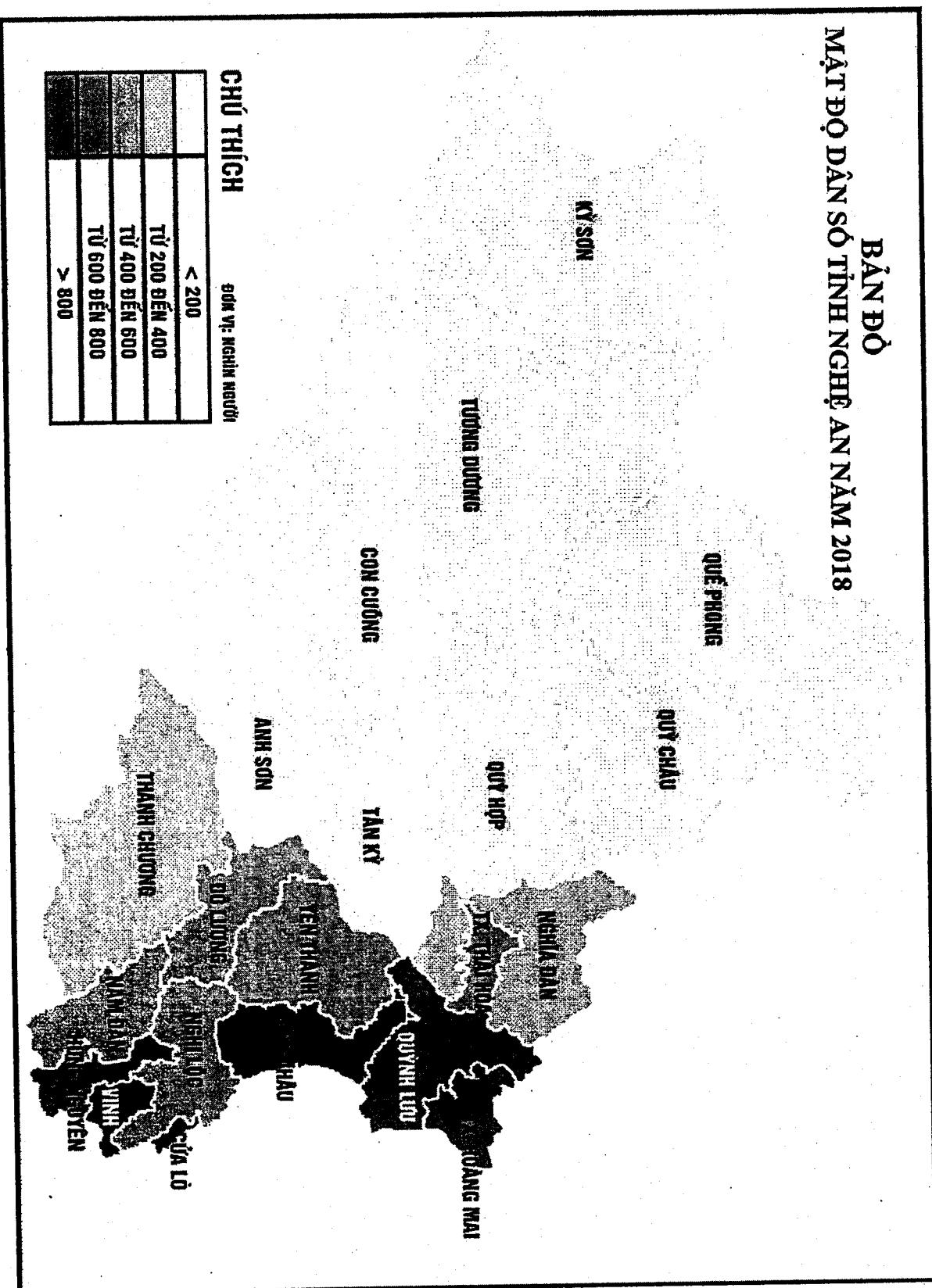


**BẢN ĐỒ  
DÂN SỐ TỈNH NGHỆ AN NĂM 2018**



CHÚ THÍCH	Đơn vị: Nghìn người
	TỪ 50 ĐẾN 100
	TỪ 100 ĐẾN 150
	TỪ 150 ĐẾN 200
	TỪ 200 ĐẾN 250
	TỪ 250 ĐẾN 300
	TỪ 300 ĐẾN 350

BẢN ĐỒ  
MẶT ĐẤT DÂN SỐ TỈNH NGHỆ AN NĂM 2018



### **1.2.3. Lực lượng lao động**

Theo số liệu của Cục Thống kê, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Nghệ An khoảng 1,9 triệu người, chiếm 60% dân số toàn tỉnh. Tỉnh Nghệ An có lực lượng lao động dồi dào, tuy nhiên chất lượng nguồn lao động thấp, tỷ lệ lao động qua đào tạo chỉ chiếm 20,2% và chủ yếu tập trung ở thành thị (thành thị tỷ lệ lao động qua đào tạo chiếm 46,5%). Sự chuyển dịch cơ cấu lao động đang còn chậm; lao động trong ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản đang chiếm tỷ lệ lớn (48,2%), lao động công nghiệp, xây dựng và dịch vụ thương ứng là 23,6% và 28,2%.

Công tác giải quyết việc làm, chế độ cho người lao động đạt kết quả khá, ước năm 2018 toàn tỉnh đã giải quyết việc làm cho 38.812 lao động, trong đó giải quyết việc làm trong tỉnh 14.594 người, ngoại tỉnh 9.813 người, xuất khẩu lao động 14.405 người; giải quyết chế độ bảo hiểm thất nghiệp cho 11.762 lao động với số tiền chi trả 131,26 tỷ đồng; đào tạo nghề cho 72.000 lượt người.

### **1.2.4. Những ảnh hưởng của điều kiện xã hội đến phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An**

Dân số và người lao động tiếp tục tập trung về thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò, dẫn đến nhu cầu đa dạng về chỗ ở, nhưng đồng thời cũng tạo áp lực về cơ sở hạ tầng cho hai đơn vị này,

Quy mô hộ gia đình có xu hướng ngày càng giảm và sự gia tăng các hộ gia đình mới cưới, đặt ra nhu cầu về nhà ở trong tương lai;

Mức sống dân cư và chất lượng sống dân cư ngày càng được cải thiện (đặc biệt tại thành phố Vinh), thu nhập bình quân đầu người có xu hướng tăng, dẫn đến tăng sức mua và tiền tích lũy, từ đó tạo động lực kích thích phát triển nhà ở;

Tỷ lệ dân số di cư đi làm việc tại nơi khác và tỷ lệ dân số già tại các huyện đang dần gia tăng, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế và động lực phát triển nhà ở tại các huyện, đặc biệt là khu vực nông thôn;

Mật độ dân số tỉnh Nghệ An có xu hướng giảm dần từ khu vực đồng bằng đến khu vực miền núi. Ngoài ra, khu vực trung du - miền núi là nơi tập trung của các dân tộc thiểu số. Vì vậy, việc phát triển nhà ở bị ảnh hưởng và chịu rất nhiều hạn chế từ phong tục, tập quán và đặc biệt là thu nhập của người dân khu vực này.

## **1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển**

### **1.3.1. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế**

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2018 theo giá so sánh 2010 ước đạt 80.971 tỷ đồng, tăng 8,77% so với năm 2017, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản ước đạt 16.802 tỷ đồng, tăng 5,04%; khu vực công nghiệp – xây dựng 24.615 tỷ đồng, tăng 15,04%; khu vực dịch vụ 35.649 tỷ đồng, tăng 6,96% và thuế

sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm 3.906 tỷ đồng tăng 4,96%. Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm nay cao hơn tốc độ tăng của năm 2017 (8,25%). Khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản và khu vực công nghiệp, xây dựng tăng cao hơn năm 2017; tuy nhiên khu vực dịch vụ và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm có mức tăng thấp hơn năm 2017.

Tốc độ tăng trưởng GRDP năm 2018 tăng 8,77% đạt kế hoạch đề ra, trong đó 6 tháng đầu năm tăng 7,36%, 6 tháng cuối năm tăng 10,05%. Nguyên nhân do 6 tháng cuối năm ngành công nghiệp, xây dựng tăng đột biến, 6 tháng đầu năm ngành công nghiệp, xây dựng chi tăng 13,44% nhưng 6 tháng cuối năm tăng 22,95%.

Trong 8,77% mức tăng trưởng chung, khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản đã đóng góp 1,08 điểm %; khu vực công nghiệp – xây dựng đóng góp 4,32 điểm % (trong đó ngành công nghiệp đóng góp 3,26 điểm %); khu vực dịch vụ đóng góp 3,12 điểm % và thuế sản phẩm đóng góp 0,25 điểm %.

Khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản tăng khá với mức tăng 5,04% cao hơn mức tăng của năm 2017 (4,33%) trong đó ngành nông nghiệp chiếm tỷ trọng hơn 78% của toàn khu vực tăng 3,51% do sản phẩm cây lâu năm đều tăng hơn cùng kỳ năm trước như cam tăng 16,37%, bưởi tăng 10,2%, chè búp tăng 6,82%... và ngành chăn nuôi phát triển mạnh, sản lượng xuất chuồng tăng như trâu xuất chuồng tăng 5,42%, bò xuất chuồng tăng 7,51%, gà xuất chuồng tăng 8,61%, do đó giá trị tăng thêm của ngành nông nghiệp tăng khá. Ngành lâm nghiệp và Thủy sản cũng có mức tăng khá cao, trong đó ngành lâm nghiệp tăng 10,98% do trong kỳ sản lượng lâm sản khai thác tăng cao (sản lượng gỗ tăng 19,44%) so với năm trước và ngành thủy sản tăng 11,39% do sản lượng khai thác tăng mạnh (sản lượng thủy sản tăng 10,73%). Cơ cấu nội ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng nông nghiệp, tăng tỷ trọng lâm nghiệp và thủy sản; nông nghiệp giảm từ 79,02% năm 2017 xuống còn 78,16% năm 2018; lâm nghiệp tăng từ 9,32% lên 9,56%; thủy sản tăng từ 11,66% lên 12,28%.

Khu vực công nghiệp – xây dựng giá trị tăng thêm tăng 15,04% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng của năm 2017 (13,5%), trong đó ngành công nghiệp tăng 18,78% cao hơn năm 2017 (15,89%) do trong kỳ có bổ sung thêm một số nhà máy điện mới như Bản Ang, Chi Khê vào những tháng cuối năm cùng với phát huy tốt công suất của nhà máy Tôn Hoa sen Đông Hồi, Xi măng Đô Lương, các nhà máy Thủy điện, sửa TH, đường kính nên giá trị tăng thêm của ngành công nghiệp đạt khá. Cùng với ngành xây dựng phát triển khá nên giá trị tăng thêm của ngành này đã tăng 9,33%.

Khu vực dịch vụ vẫn phát triển bình thường so với cùng kỳ năm trước do tổng mức bán lẻ hàng hóa, luân chuyển hành khách, dịch vụ lưu trú và ăn uống

đều tăng khá, ngân hàng hoạt động có hiệu quả hơn, nợ xấu giảm, những người làm công ăn lương được tăng lương cơ sở từ 1/7/2018. Do đó mức tăng của khu vực này ước đạt 6,96% (năm 2017 tăng 7,14%). Trong đó giá trị tăng thêm của ngành bán buôn, bán lẻ, sửa chữa ô tô, mô tô tăng 10,17%; vận tải kho bãi tăng 8,00%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 8,76%; thông tin và truyền thông tăng 7,98%; tài chính, ngân hàng, bảo hiểm tăng 7,84%; giáo dục đào tạo tăng 7,24%; y tế và hoạt động cứu trợ xã hội tăng 7,02%...

Thuế sản phẩm tăng thấp với mức tăng 4,96% do nhiều lĩnh vực thuế đạt thấp như thu từ doanh nghiệp trung ương quản lý giảm 9,38%, thu từ doanh nghiệp địa phương quản lý giảm 2,93%, thu từ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài giảm 26,86% và thu từ khu vực CNT-DV ngoài quốc doanh chỉ tăng 3,78%.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản giảm từ 22,58% năm 2017 xuống còn 22,01% năm 2018; ngành công nghiệp, xây dựng tăng từ 27,62% lên 29,21%; ngành dịch vụ giảm từ 44,80% xuống 43,95%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm giảm từ 5,00% xuống 4,83%. GRDP bình quân đầu người năm 2017 là 32,93 triệu đồng đã tăng lên 36,64 triệu đồng năm 2018.

### **1.3.2. Tình hình kinh tế tác động đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh**

Kinh tế tỉnh Nghệ An đang tăng trưởng theo chiều hướng tích cực, thu nhập bình quân tăng, cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở cả nguồn cung và cầu. Tuy nhiên, việc phát triển kinh tế chủ yếu tập trung tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, và một số huyện khu vực đồng bằng ven biển, vì vậy, trong tương lai gần, phát triển nhà ở sẽ chỉ tập trung tại những khu vực đô thị này.

Thu nhập và khả năng chi trả của người dân cho nhà ở vẫn ở mức thấp. Theo số liệu về thu nhập bình quân đầu người tỉnh Nghệ An năm 2018 khoảng 2.050 nghìn đồng/người. Vì vậy, tốc độ tích lũy chậm dẫn đến khả năng chi trả cho nhà ở thấp. Tốc độ phát triển nhà ở bị hạn chế, việc phát triển nhà ở theo dự án không thể phát triển mạnh, đồng bộ mà sẽ chỉ tập trung tại khu vực thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò. Đối với các đô thị khác, nhà ở chủ yếu do người dân tự xây dựng và sửa chữa.

#### **a) Vùng đồng bằng ven biển**

Đây là vùng có thế mạnh phát triển về nông nghiệp, phát triển ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, công nghiệp chế biến, phát triển du lịch và các dịch vụ có hàm lượng tri thức cao. Vùng này được định hướng phát triển như sau:

- Vùng Kinh tế Đông Nam gắn với vùng kinh tế Nam Nghệ - Bắc Hà: gồm khu kinh tế Đông Nam, thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, Nghi Lộc, Hưng Nguyên, Nam Đàn. Xây dựng thành phố Vinh thành trung tâm vùng Bắc Trung Bộ về tài

chính, thương mại, du lịch, khoa học – công nghệ, công nghệ cao, y tế, văn hóa, giáo dục, đào tạo. Xây dựng khu kinh tế Đông Nam thành khu kinh tế đa ngành, đa chức năng trọng điểm của cả nước.

- Vùng Hoàng Mai – Quỳnh Lưu gắn với vùng Nam Thanh – Bắc Nghệ: xây dựng thành vùng kinh tế trọng điểm; tập trung phát triển các ngành công nghiệp động lực như xi măng, nhiệt điện, luyện thép, công nghiệp cơ khí...

Thế mạnh về kinh tế của vùng đã tạo sức hút đối với dân cư đặc biệt là lực lượng lao động dẫn tới tỷ lệ đô thị hóa cao và hình thành nhiều khu vực tập trung dân cư. Dân số toàn vùng đạt 1.498.344 người (chiếm 48,2 % dân số toàn tỉnh) với tỷ lệ đô thị hóa đạt 11,73 %.

Với thế mạnh về kinh tế và mức độ tập trung dân cư, nhà ở tại vùng đồng bằng ven biển cũng có sự phát triển tương đồng. Tổng số căn nhà toàn vùng đạt 403.402 căn (chiếm 49,5 % tổng số căn nhà toàn tỉnh), trong đó nhà ở khu vực đô thị 375.657 căn (chiếm 93,1 % tổng số căn nhà toàn vùng). Mật độ nhà ở toàn vùng đạt trên 250 căn nhà/km<sup>2</sup>.

Diện tích nhà ở bình quân toàn vùng đạt 23,96 m<sup>2</sup>/người (cao nhất so với toàn tỉnh), khu vực đô thị đạt 27,9 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 22,8 m<sup>2</sup>/người. Có thể thấy công tác phát triển nhà ở có sự chênh lệch lớn giữa khu vực đô thị và nông thôn, dân số tại khu vực đô thị mặc dù chỉ chiếm 24,4% so với dân số toàn vùng nhưng diện tích nhà ở lại chiếm 21,8% diện tích nhà ở toàn vùng. Nguyên nhân chính là do các ngành nghề kinh tế trọng điểm tập trung tại khu vực đô thị nên người dân tại khu vực này có điều kiện thuận lợi để nâng cao thu nhập, tăng khả năng chi trả cho nhà ở.

Thành phố Vinh với vai trò là trung tâm kinh tế - chính trị của vùng và toàn tỉnh, xu hướng tập trung phát triển kinh tế theo hướng thương mại dịch vụ tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà ở. Diện tích nhà ở bình quân đầu người thành phố Vinh đạt 27,8 m<sup>2</sup>/người, cao nhất trên toàn tỉnh; số lượng nhà ở đạt kiên cố và bán kiên cố trên 95%.

### b) Khu vực trung du miền núi

Khu vực này bao gồm các huyện : huyện Nghĩa Đàn, thị xã Thái Hòa, huyện Tân Kỳ, huyện Anh Sơn, huyện Thanh Chương, huyện Đô Lương và huyện Quỳ Hợp. Định hướng phát triển vùng này gắn với miền Tây Nghệ An theo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội phía tây Nghệ An đến năm 2020, làm cơ sở quan trọng để phát triển kinh tế-xã hội của vùng. Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng thiết yếu, chú trọng phát triển vùng công nghiệp chế biến khoáng sản-vật liệu xây dựng, như: xi măng ở Tân Kỳ, Đô Lương, đá trắng xuất khẩu ở Quỳ Hợp. Hình thành khu công nghiệp - nông nghiệp công nghệ cao tại Nghĩa Đàn, Thái Hòa: nhà máy sữa TH, nhà máy gỗ MDF, nhà máy dược liệu TH,...

Dân số của vùng là 1.260.484 người (chiếm 40,6% dân số toàn tỉnh). Tỷ lệ đô thị hóa của vùng đạt 2,63%. Công tác phát triển nhà ở của vùng cũng có sự tương đồng với điều kiện phát triển kinh tế và mức độ tập trung dân cư, cụ thể: tổng số căn nhà toàn vùng đạt 332.928 căn (chiếm 40,8% so với toàn tỉnh), số lượng nhà ở khu vực đô thị đạt 24.369 căn (chiếm 7,3% so với toàn vùng). Mật độ nhà ở toàn vùng đạt 63,0 căn nhà/km<sup>2</sup>.

Với điều kiện về kinh tế kém thuận lợi hơn nên điều kiện để phát triển nhà ở của vùng cũng thấp hơn so với vùng 1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn vùng đạt 22,45 m<sup>2</sup>/người, đứng thứ 2 trong các phân vùng phát triển kinh tế của tỉnh (thấp hơn so với vùng 1).

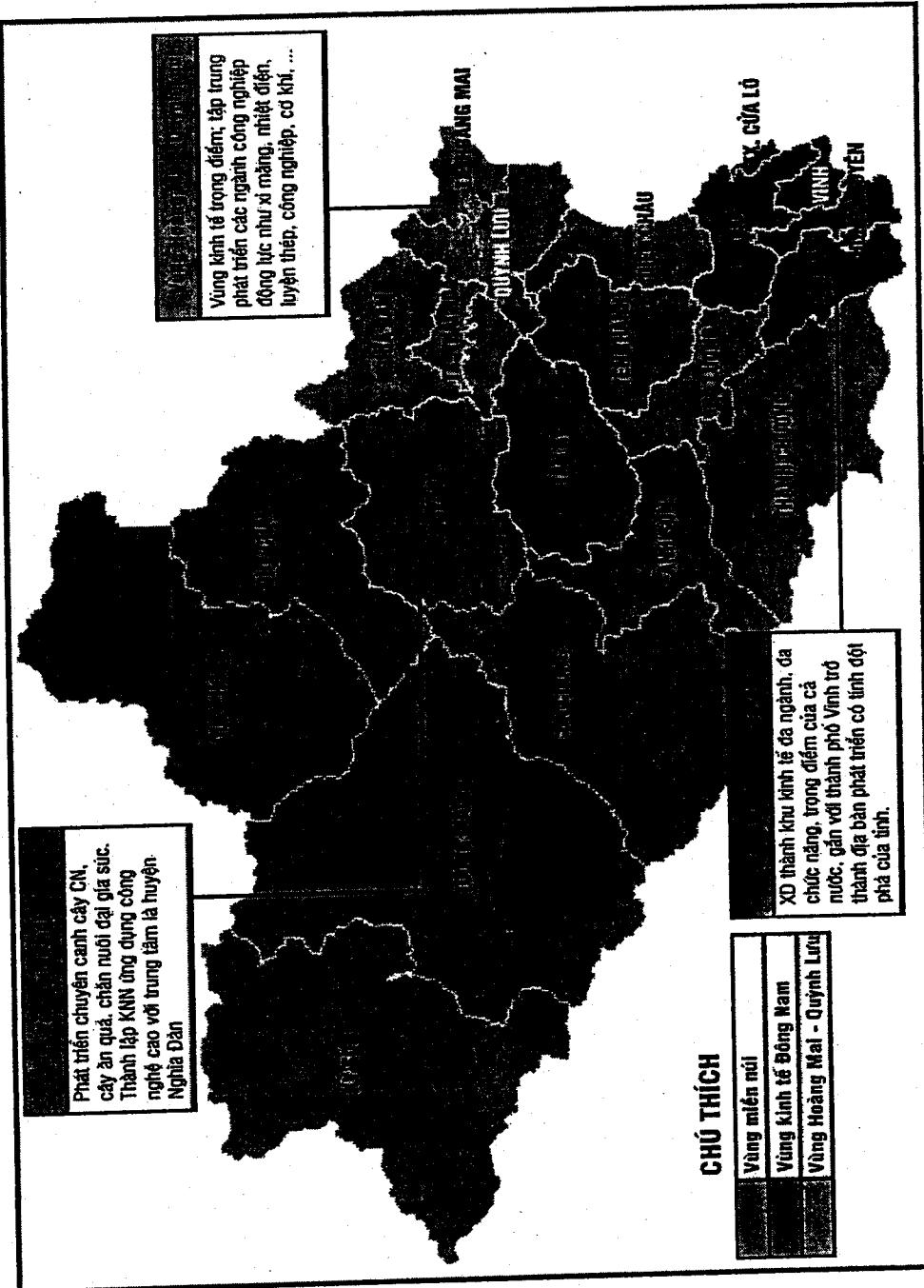
### c) Khu vực miền núi cao

Vùng miền núi phía Tây bao gồm các huyện: Con Cuông, Kỳ Sơn, Tương Dương, Quỳ Châu, Quế Phong. Diện tích chủ yếu của vùng là đất rừng, kinh tế tập trung vào nông, lâm nghiệp nên ít có các điều kiện để thu hút dân cư mặc dù có sự kết nối khá tốt bằng đường bộ đến các khu vực phát triển kinh tế, Quốc lộ 1 và khu vực ven biển. Dân số toàn vùng chỉ chiếm khoảng 11,2% dân số của tỉnh, tỷ lệ đô thị hóa chỉ đạt 0,69%.

Do đặc điểm về kinh tế kém thu hút dân cư nên dẫn tới số lượng nhà ở toàn vùng chỉ có 79.150 căn (chiếm 9,7% so với tổng số căn nhà toàn tỉnh). Số lượng nhà ở khu vực đô thị là 5.629 căn (chiếm 7,3% tổng số nhà ở toàn vùng). Mật độ nhà ở toàn vùng chỉ đạt 8 căn nhà/km<sup>2</sup>.

Với kinh tế chủ đạo là nông, lâm nghiệp nên điều kiện thu nhập của phần lớn người dân trong vùng còn thấp dẫn tới khả năng chi trả cho nhà ở thấp hơn so với vùng 1 và vùng 2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn vùng đạt 20,7 m<sup>2</sup>/người, thấp nhất trong ba phân vùng phát triển kinh tế của tỉnh.

## BẢN ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂM VÙNG KINH TẾ TỈNH NGHỆ AN ĐẾN NĂM 2020



(Nguồn: HRC – Căn cứ Quyết định số 620/QĐ-TTg ngày 12/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến năm 2020)

## PHẦN 2: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN

### 2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An

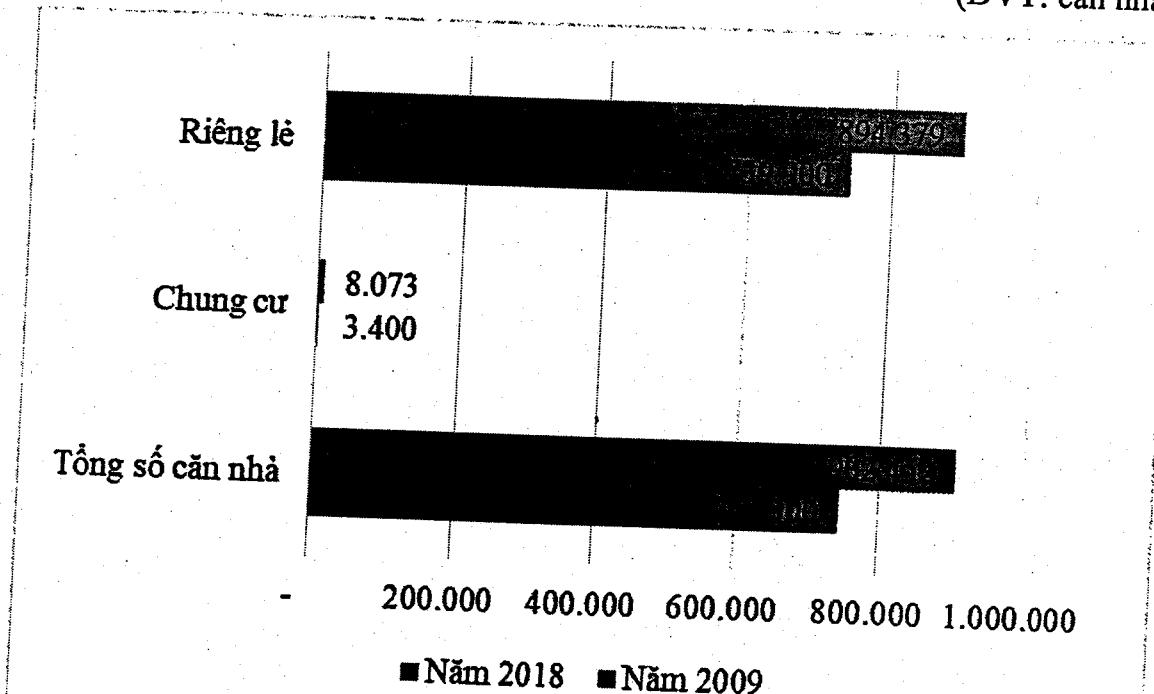
#### 2.1.1. Hiện trạng chung về nhà ở

##### a) Số lượng và diện tích nhà ở

Căn cứ kết quả điều tra, khảo sát, hiện trạng chung về nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2018 như sau:

Tổng số căn nhà trên địa bàn tỉnh là 902.452 căn, trong đó: Nhà ở riêng lẻ có 894.379 căn, nhà ở chung cư có 8.073 căn.

(ĐVT: căn nhà)



**Biểu đồ 2.1: Số lượng nhà ở riêng lẻ và chung cư trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

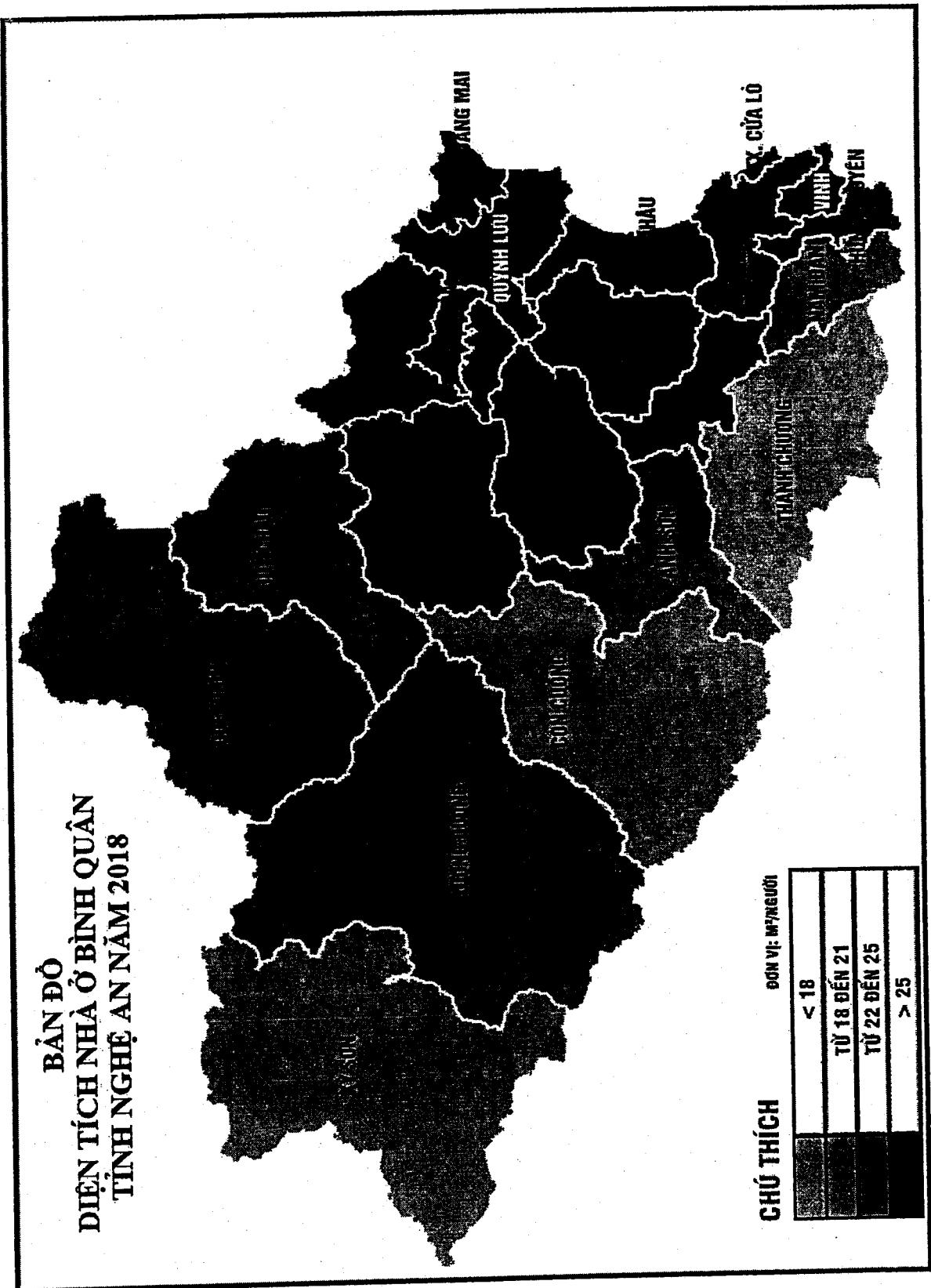
Số lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2018 tăng khoảng 159.000 căn so với năm 2009 (khoảng 743.300 căn nhà<sup>1</sup>), tốc độ tăng trung bình 17.680 căn nhà/năm, tương đương 2%/năm.

Tổng diện tích sàn toàn tỉnh năm 2018 là 73.245.370 m<sup>2</sup> sàn, trong đó: Nhà ở riêng lẻ khoảng 72.404.595 m<sup>2</sup> sàn, nhà ở chung cư khoảng 840.775 m<sup>2</sup> sàn.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2018 đạt 23,2 m<sup>2</sup>/người. Trong đó, khu vực đô thị đạt 29,8 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 22,0 m<sup>2</sup>/người.

<sup>1</sup> Số liệu nhà ở năm 2009 – Theo Tổng điều tra Dân số và Nhà ở 2009, Tổng Cục Thống kê

**BẢN ĐỒ  
DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN  
TỈNH NGHỆ AN NĂM 2018**



### b) Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở được thể hiện ở sự vững chắc, lâu bền của căn nhà (tuổi thọ của căn nhà) có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, lối sống của từng vùng, địa phương. Tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở (theo tiêu chí của Điều tra dân số và Nhà ở, Khảo sát mức sống dân cư Việt Nam của Tổng Cục Thống kê) phân loại theo kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường (theo độ bền chắc của 3 thành phần chính của ngôi nhà: vật liệu chính làm mái nhà, vật liệu chính làm tường, cột nhà). Trong đó:

- Nhà kiên cố: là nhà có cả 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà bán kiên cố: là nhà có 2 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 1 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 3 thành phần trên không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

Qua khảo sát thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tổng hợp số liệu báo cáo của các huyện, thành, thị. Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh phần lớn là nhà kiên cố, đạt 74,7%. Số lượng căn nhà cụ thể như sau:

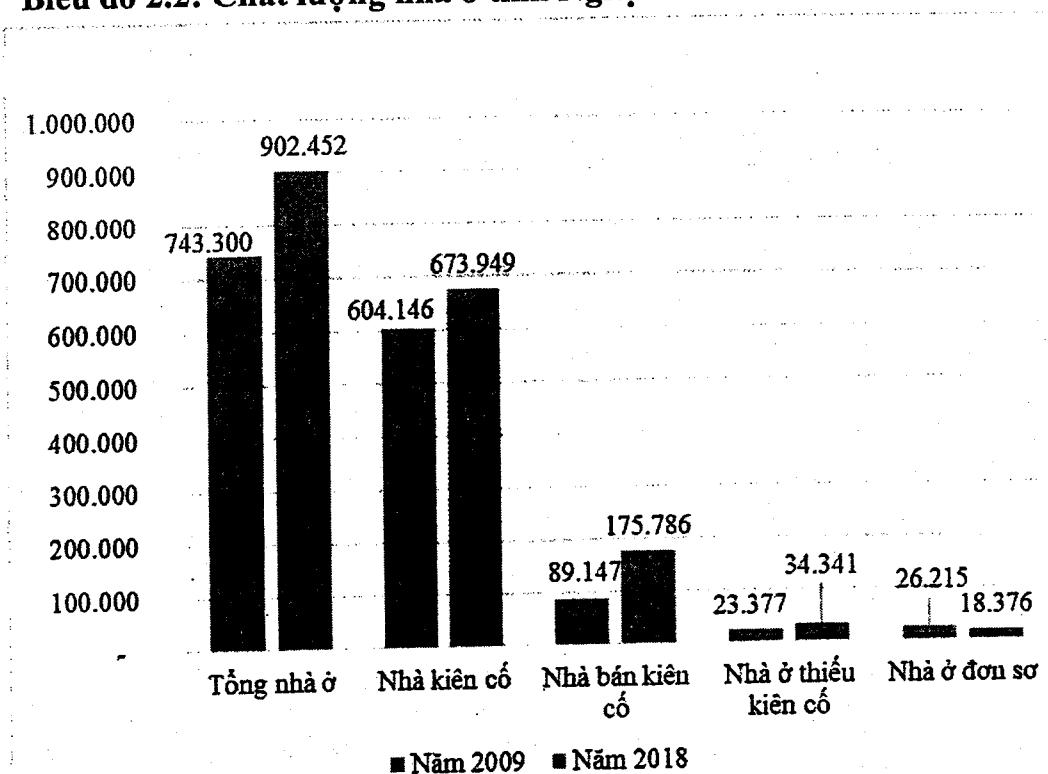
**Bảng 2.1: Chất lượng nhà ở toàn tỉnh**

*Đơn vị: căn nhà*

Khu vực	Nhà ở kiên cố	Nhà ở bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố	Nhà ở đơn sơ	Tổng cộng
Khu vực đô thị	108.886	29.567	1.787	198	29.567
Khu vực nông thôn	565.063	146.218	32.555	18.178	146.218
<b>Tổng cộng</b>	<b>673.949</b>	<b>175.786</b>	<b>34.341</b>	<b>18.376</b>	<b>902.452</b>

Nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơn sơ chủ yếu tập trung tại các khu vực nông thôn. Đối với nhà đơn sơ tập trung chủ yếu tại khu vực miền núi tại các huyện Kỳ Sơn, Con Cuông, Quế Phong, Tương Dương,... do nơi đây tập trung chủ yếu là người dân tộc thiểu số, điều kiện sống chưa cao nên chưa có điều kiện cải tạo, nâng cấp nhà ở.

**Biểu đồ 2.2: Chất lượng nhà ở tỉnh Nghệ An năm 2009 và năm 2018**



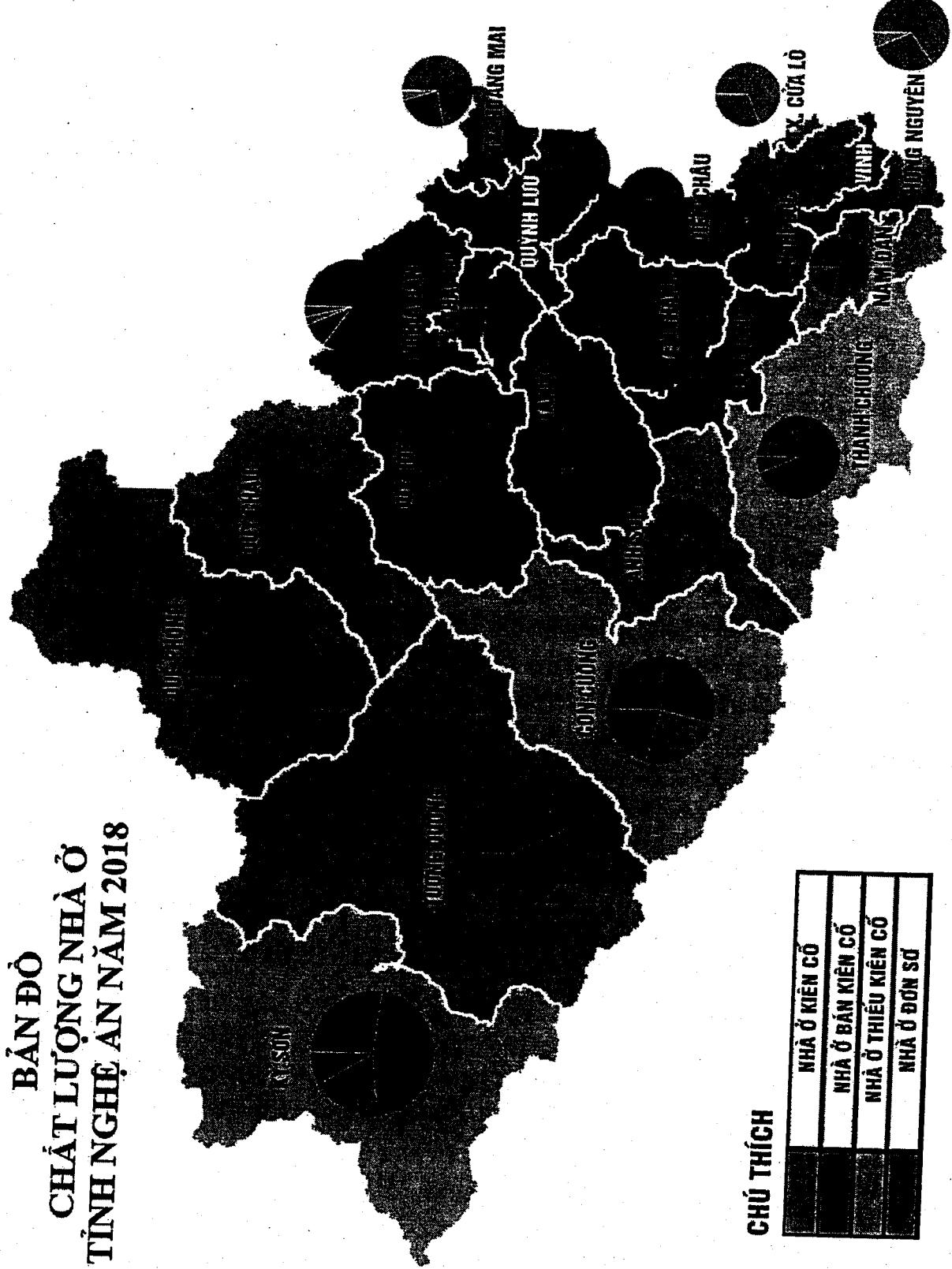
### 2.1.2. Hiện trạng nhà ở riêng lẻ

Tổng số căn nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh là 894.293 căn nhà. Nhà ở riêng lẻ vẫn là loại hình nhà ở chủ đạo tại tỉnh Nghệ An, chiếm tỷ trọng 99,1% tổng số nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Nhà ở riêng lẻ xây dựng mới chủ yếu là nhà kiên cố, có diện mạo khang trang, hiện đại. Nhà ở riêng lẻ được sử dụng với mục đích đa chức năng, nhà ở kết hợp với kinh doanh buôn bán, cho thuê. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình chiếm phần lớn quỹ nhà ở toàn tỉnh. Phần lớn hình thành do các hộ gia đình tự xây dựng, số còn lại phát triển theo dự án. Những năm gần đây, một số khu đô thị hình thành với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh và đồng bộ như khu đô thị tại thị xã Hoàng Mai, thành phố Vinh,...

Nhà ở riêng lẻ có xu hướng tập trung và hình thành khác nhau giữa các khu vực. Tại khu vực đô thị, nhà ở riêng lẻ tập trung và hình thành dọc theo các trục lộ và những nơi có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ. Tại khu vực nông thôn, vùng đồng bằng ven biển, các điểm dân cư trong tinh phân bố tự phát, phân tán, hình thành tại nơi thuận tiện trồng cây. Còn tại khu vực miền núi, tập trung chủ yếu là dân tộc ít người thì các điểm dân cư tập trung tùy theo từng phong tục của từng nhóm dân tộc.

**BẢN ĐỒ  
CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở  
TỈNH NGHỆ AN NĂM 2018**



### **2.1.3. Hiện trạng nhà ở chung cư**

#### **a) Hiện trạng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh**

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 72 chung cư đã được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng với tổng số lượng căn hộ là 8.073 căn, diện tích sàn tương đương khoảng  $840.775\text{m}^2$ , số lượng chung cư chiếm khoảng 1% tổng số nhà ở trên toàn tỉnh. Diện tích bình quân mỗi căn nhà chung cư khoảng  $68,2\text{m}^2$ . Phát triển nhà chung cư trên địa bàn chủ yếu tập trung tại thành phố Vinh (69 chung cư), tiếp đến thị xã Cửa Lò (2 chung cư), huyện Diễn Châu (1 chung cư).

Trên địa bàn tỉnh trong những năm vừa qua đã hình thành, phát triển nhiều nhà chung cư, cơ bản đáp ứng được nhu cầu thiết yếu về nhà ở cho nhân dân, tạo kiến trúc cảnh quan hiện đại, xây dựng nếp sống văn minh đô thị, thúc đẩy phát triển đô thị và kinh tế xã hội.

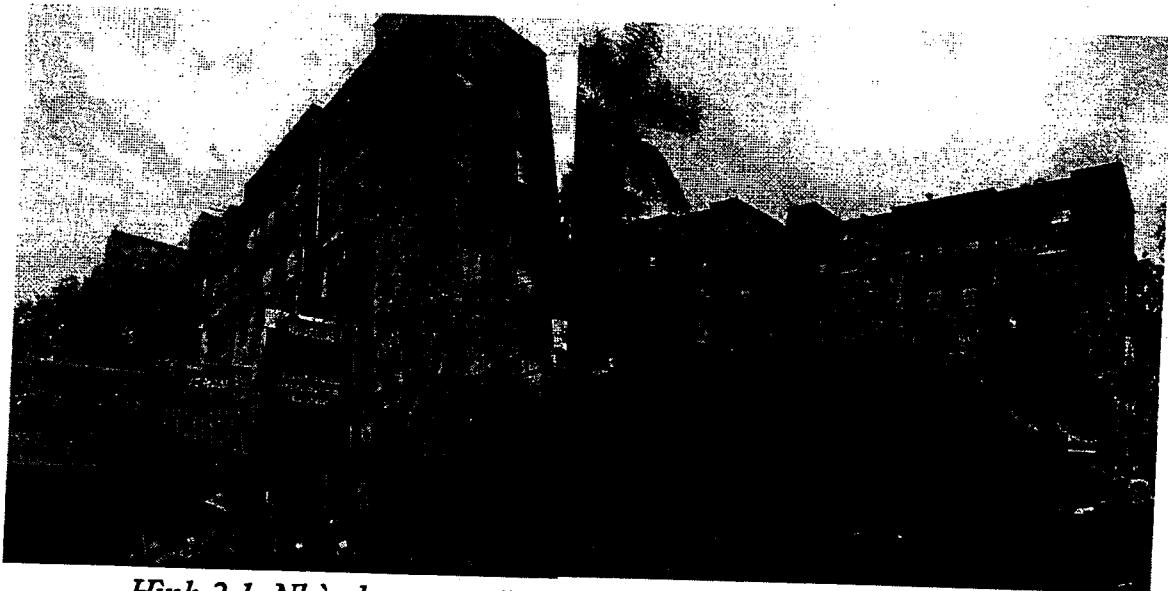
Tuy nhiên, bên cạnh đó việc đầu tư xây dựng các chung cư cao tầng đã bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập như: nhiều chung cư xây dựng tại vị trí trung tâm đô thị hoặc nằm ngay trong các khu đông dân cư có hệ thống cơ sở hạ tầng, chỗ để xe và không gian phục vụ sinh hoạt công cộng chưa đáp ứng nhu cầu sử dụng; một số chung cư xây dựng vượt tầng cao so với quy hoạch, sai giấy phép xây dựng được cấp; khâu thiết kế, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng; tiến độ, chất lượng xây dựng chưa đảm bảo, không đúng cam kết với khách hàng; công tác quản lý, vận hành chưa đảm bảo, nhận thức và ý thức của người dân còn hạn chế, nhiều chung cư chưa thành lập được ban quản trị hoặc đã thành lập nhưng trách nhiệm chưa cao; công tác phòng cháy chữa cháy vẫn còn tiềm ẩn lo ngại về rủi ro mất an toàn, nguy cơ cháy nổ cao, ... đặc biệt gần đây một số chung cư chưa xây dựng hoàn thiện, chưa được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định nhưng chủ đầu tư đã bàn giao cho người dân vào ở.

#### **b) Hiện trạng nhà chung cư cũ trên địa bàn tỉnh**

Trên địa bàn tỉnh có 22 nhà chung cư cũ cao 5 tầng được thi công xây dựng từ năm 1976, tập trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh, trong đó có 21 nhà Chính Phủ Cộng hòa dân chủ Đức viện trợ xây dựng năm ở phía Đông đường Quang Trung và 01 nhà do Tổng cục Đường sắt (nay là Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam) quản lý. Tổng diện tích toàn khu đất là 17,572 ha. Khu phía Đông giới hạn bởi 04 trục đường Quang Trung, Lê Hồng Phong, Hồng Bàng, Đinh Công Tráng; khu phía Tây tiếp giáp với đường Quang Trung và đường Phan Chu Trinh. Các nhà chung cư cũ này được chia thành 4 khu: A, B, C, D. Tổng số hộ dân sinh sống là 1.788 hộ.

Sau nhiều năm sử dụng, do sự gia tăng dân số cùng với sự thiếu quan tâm trong công tác quản lý dẫn đến quy hoạch, kiến trúc và chất lượng công trình nhà

ở tại các khu chung cư cũ bị xuống cấp trầm trọng. Quy hoạch toàn khu và hình thức kiến trúc công trình bị thay đổi. Hệ thống hạ tầng đã bị quá tải và xuống cấp gây ô nhiễm, mất vệ sinh môi trường, thiếu điều kiện sinh hoạt..., cần được sớm cải tạo và xây mới để đảm bảo chất lượng cuộc sống và diện mạo cảnh quan đô thị.



*Hình 2.1. Nhà chung cư cũ tại phường Quang Trung, thành phố Vinh*

Trước thực trạng chất lượng công trình các nhà chung cư đã xuống cấp, các hộ dân luôn phải sống trong cảnh bất an, đe dọa đến sự an toàn của người dân. Thực hiện Nghị quyết số 34/2007/NĐ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, UBND tỉnh Nghệ An đã phê duyệt dự án cải tạo lại Khu chung cư cũ Quang Trung hoàn toàn bằng hình thức xã hội hóa, không dùng ngân sách nhà nước.

Đến thời điểm hiện tại, dự án cải tạo Khu A đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng 02 tòa chung cư cao 15 tầng (nhà CT2A, CT2B) phục vụ tái định cư cho 178 hộ sống trong chung cư cũ (nhà A1, A5 và A6). Đồng thời, chủ đầu tư đang hoàn thiện hồ sơ để tiếp tục xây dựng 02 tòa nhà chung cư cao 18 tầng để bố trí tái định cư cho các hộ còn lại của nhà A5 và các hộ nhà A2, A3 và B1. Đối với dự án cải tạo Khu B đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định 660/QĐ.UBND ngày 06/3/2019, dự án cải tạo Khu C đang chuẩn bị khởi công xây dựng toàn CT1B cao 22 tầng. Tuy nhiên, việc cải tạo còn gặp nhiều khó khăn vướng mắc như việc người dân không đồng ý với phương án bồi thường, vì chủ yếu là những hộ gia đình thu nhập thấp không đủ kinh phí để bù vào phần diện tích căn hộ mới tăng thêm khi được nhận nhà,... Vì vậy, trong thời gian tới Ủy ban nhân dân Tỉnh cần có những chính sách hỗ trợ cho người dân và Chủ đầu tư để đẩy nhanh việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo kế hoạch và quy hoạch được duyệt.

## **2.2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch**

### **2.2.1. Thực trạng về kiến trúc**

#### **a) Khu vực đô thị**

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế - xã hội, nhà ở khu vực đô thị dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ, lạc hậu trước đây.

Nhà ở khu vực đô thị tỉnh Nghệ An phổ biến là nhà thấp tầng (1-3 tầng). Diện tích mỗi căn dao động trong khoảng 80-250m<sup>2</sup> với kiến trúc phổ biến là nhà ống được phân lô và do dân tự xây dựng.

Tại khu vực trung tâm của tỉnh gồm các đô thị phát triển như Vinh, Cửa Lò nhà ở tại đây đa dạng, kiến trúc phong phú, hiện đại. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng, chủ yếu là nhà bê tông cốt thép, nhà liền kề cao trung bình 3-5 tầng, diện tích trung bình mỗi căn nhà khoảng 100 -250 m<sup>2</sup>, nhà ở phần lớn xây dựng dọc theo mặt phố để phục vụ các mục đích thương mại - dịch vụ. Với các kiểu kiến trúc đặc trưng như: nhà lô phố, nhà biệt thự, nhà vườn. Cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở đô thị dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ như các dự án phát triển nhà ở chung cư và khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đem đến cho đô thị bộ mặt trang khang và hiện đại.

- Tại các đô thị khác trên địa bàn: nhà ở chủ yếu do người dân tự xây dựng, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, diện tích mỗi căn nhà từ 80-150 m<sup>2</sup>. Nhà ở tại đây chủ yếu phát triển trên các trục giao thông chính từng huyện, thị với kiểu nhà đặc trưng là nhà lô phố kết hợp giữa ở và kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu khác nhau nên khi xây dựng thường không có sự đồng nhất về kiểu dáng, quy mô. Bên cạnh đó, nhiều công trình nhà ở dựa trên nền tảng có sẵn thông qua sửa chữa, nâng cấp, coi nới vì vậy mà không theo một kiến trúc nhất định, dẫn đến cảnh quan thiếu đồng bộ.

#### **b) Khu vực nông thôn**

Là một tỉnh có dân tộc thiểu số sinh sống, trong đó chủ yếu là dân tộc Thái, H'Mông, O Đu... Vậy nên tùy theo khu vực lưu trú mà khu vực nông thôn tỉnh Nghệ An có những nét kiến trúc đặc trưng. Với người Kinh thì kiến trúc nhà ở là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có 3-5 gian kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với người Thái là mẫu nhà sàn truyền

thống kết hợp với chuồng trại chăn nuôi bên dưới, với người Mông nhà làm bằng gỗ, lợp ngói hoặc tranh.

Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của tỉnh thì nhà ở nông thôn tại đây cũng đang dần bị ảnh hưởng. Ngày càng có nhiều ngôi nhà với kiến trúc hiện đại (nhà ống, nhà tầng) được xây dựng với những kiểu kiến trúc đa dạng hơn. Nhiều hộ dân chuyển từ làng, bản sang sinh sống bám dọc theo các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ để kinh doanh, thương mại. Tuy nhiên, nhà ở nông thôn của cả nước nói chung và tỉnh Nghệ An nói riêng vẫn chưa được quan tâm, quản lý sát sao của các cấp, các ngành dẫn đến việc xây dựng một cách tự phát, không theo Quy hoạch làm xấu đi cảnh quan kiến trúc làng quê.

### **2.2.2. Thực trạng về quy hoạch**

#### **a) Khu vực đô thị**

Trong những năm qua công tác lập các đồ án quy hoạch đã được chính quyền tỉnh rất quan tâm chỉ đạo. Đến nay, phần lớn khu vực đô thị của các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh đã lập đồ án quy hoạch chung. Bên cạnh đó, hàng năm Sở Xây dựng đã chủ động phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố tập trung rà soát và đề xuất với UBND tỉnh lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý và phát triển nhà ở khu vực đô thị.

#### **b) Khu vực nông thôn**

Hiện nay, khu vực nông thôn của các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn toàn tỉnh đang tiến hành thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, Quy hoạch chi tiết khu trung tâm xã. Tính đến hết năm 2018, toàn tỉnh đã có 49% số xã (211/431 xã) và 3 đơn vị cấp huyện đạt chuẩn nông thôn mới (Thành phố Vinh, Thị xã Thái Hòa và huyện Nam Đàn). Hiện số tiêu chí bình quân/xã toàn tỉnh là 15,37 tiêu chí/xã, tăng 3,1 tiêu chí/xã so với cuối năm 2015. Có 63 xã đạt từ 15 đến 18 tiêu chí; 83 xã đạt từ 10 đến 14 tiêu chí; 67 xã đạt từ 5 đến 9 tiêu chí; không còn xã dưới 5 tiêu chí. Hiện số tiêu chí bình quân/xã toàn tỉnh là 15,37 tiêu chí/xã, tăng 3,1 tiêu chí/xã so với cuối năm 2015. Có 63 xã đạt từ 15 đến 18 tiêu chí; 83 xã đạt từ 10 đến 14 tiêu chí; 67 xã đạt từ 5 đến 9 tiêu chí; không còn xã dưới 5 tiêu chí.

### **2.3. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội**

#### **2.3.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Hệ thống hạ tầng giao thông: được ưu tiên đầu tư, đã hoàn thành 230 km các tuyến quốc lộ, nâng cấp 248 km các tuyến tỉnh lộ, 1.922 km đường giao thông nông thôn. Một số công trình giao thông quan trọng được đầu tư xây dựng, nâng cấp: Đường QL1A - Đông Hồi, Quốc lộ 1, Cầu Bến Thủy II, tuyến đường Tây

Nghệ An, hoàn thành đưa vào sử dụng 05 cầu vượt đường sắt và nhiều cầu thay thế các bến đò và cầu qua sông suối vào các bản vùng sâu, vùng xa. Hệ thống hạ tầng đô thị được quan tâm đầu tư xây dựng. Nhiều tuyến đường, khu phố chính được đầu tư đồng bộ, tạo cảnh quan đô thị hiện đại, khang trang hơn.

- Các công trình thuỷ lợi: được đầu tư sửa chữa, nâng cấp đảm bảo phục vụ sản xuất nông nghiệp và dân sinh. Nhiều hồ đập, trạm bơm điện được đầu tư xây dựng mới. Đến nay toàn tỉnh có 624 hồ chứa, 559 trạm bơm điện, 400 đập dâng và trên 4.700 km kênh mương các loại. Hệ thống đê sông, đê biển đã được chú trọng đầu tư, góp phần giảm nhẹ ảnh hưởng của thiên tai đối với sản xuất và đời sống người dân.

- Hệ thống cung cấp nước sạch được quan tâm đầu tư. Hiện nay, đã đầu tư nâng công suất Nhà máy nước Vinh, hoàn thành 17 công trình đầu mối cấp nước sạch đô thị, nâng tổng công suất cấp nước thiết kế toàn tỉnh là 8,8 vạn m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hệ thống điện: Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thành một số công trình thủy điện lớn như: Bản Vẽ, Hùa Na, Khe Bố, Nậm Pông, Bản Cốc... Với nhiều dự án thủy điện phát điện có tổng công suất trên 700 MW. Mạng lưới cung cấp điện được được cải tạo, nâng cấp. Đến nay có 21/21 huyện, thành thị và khoảng 97% các xã có điện lưới quốc gia.

### 2.3.2. Hệ thống hạ tầng xã hội

- Giáo dục: Cơ sở vật chất, trang thiết bị dạy học ngày càng khang trang, tỷ lệ phòng học kiên cố tăng nhanh. Số lượng trường đạt chuẩn quốc gia tăng từ 41,9% năm 2010 lên 54,82% năm 2014, cao hơn tỷ lệ chung cả nước (33%).

Mạng lưới cơ sở dạy nghề đã phát triển về số lượng, đa dạng loại hình và có chuyển biến về chất lượng. Đến nay, toàn tỉnh có 64 cơ sở dạy nghề, trong đó 06 trường cao đẳng nghề, bình quân hàng năm đào tạo được khoảng 81.000 lượt người, góp phần nâng tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 55%, đạt MTĐH.

- Công tác y tế: có 476/480 trạm y tế xã trong toàn tỉnh triển khai khám chữa bệnh ban đầu BHYT (99,37%). Tiêm chủng mở rộng hàng năm đạt trên 95% (MT95-97%). Tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng giảm 0,96%/1năm Năm 2015 tỷ lệ xã có bác sĩ công tác đạt 90%. Có 65% xã đạt Bộ tiêu chí y tế quốc gia, vượt MTĐH. Các chương trình mục tiêu quốc gia được triển khai thực hiện và đạt được nhiều kết quả.

Công tác dân số, gia đình và chăm sóc trẻ em được chăm lo thường xuyên, góp phần nâng cao chất lượng dân số. Tuổi thọ bình quân năm 2015 đạt 73,5 tuổi.

## **2.4. Thực trạng nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

### **2.4.1. Nhà ở của người có công với cách mạng**

Theo số liệu tổng hợp của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, hiện nay trên địa bàn tỉnh tổng số đối tượng người có công với cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng có trên 76.000 người, số lượng người tham gia hoạt động kháng chiến và người trong gia đình có công giúp đỡ cách mạng được thưởng Huân, huy chương kháng chiến có trên 42.000 trường hợp. Qua kết quả điều tra, khảo sát, nhìn chung nhà ở của đối tượng người có công với cách mạng có chất lượng bán kiên cố đến kiên cố. Một số ít căn nhà đã được xây dựng trên 20 năm và đang xuất hiện tình trạng xuống cấp về mái với tường theo tuổi thọ căn nhà.

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở. UBND tỉnh đã phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Nghệ An tại Quyết định số 4597/QĐ-UBND ngày 10/10/2013 và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở tại Quyết định số 5927/QĐ-UBND ngày 31/10/2014. Theo Đề án, tổng số hộ người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Nghệ An cần được hỗ trợ về nhà ở là 26.846 hộ (trong đó có 13.748 hộ xây dựng mới nhà ở và 13.098 hộ sửa chữa nhà ở), tổng số kinh phí ngân sách cần có để hỗ trợ là 815.939,4 triệu đồng.

Với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của UBND tỉnh Nghệ An và các Sở ngành liên quan, các huyện, thành, thị trên địa bàn tỉnh đã triển khai thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg đảm bảo hoàn thành kế hoạch Giai đoạn 1 theo đúng quy định với tổng số 1.018 hộ.

Thực hiện Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/QĐ-TTg, ngày 29/9/2017 Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 579/KH-UBND triển khai thực hiện Giai đoạn 2 của Quyết định 22/2013/QĐ-TTg.

Kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng từ Giai đoạn 1 đến ngày 30/12/2018:

- Số căn nhà đã hoàn thành việc xây dựng: 18.844 căn (đạt tỷ lệ 70,19%), trong đó xây mới: 9.249 căn; sửa chữa, cải tạo: 9.595 căn.
- Số căn nhà đang xây dựng: 2.265 căn (tỷ lệ 8,43%), trong đó: xây mới: 2.716 căn; sửa chữa, cải tạo: 1.599 căn.

- Số căn nhà còn lại theo Đề án chưa triển khai xây dựng: 5.737 căn (chiếm 21,38%), trong đó: xây mới: 3.413 căn; sửa chữa, cải tạo: 2.324 căn.

- Số vốn ngân sách đã được cấp: 773.190,1 triệu đồng.

- Số tiền đã giải ngân hỗ trợ cho các đối tượng: 545.154,0 triệu đồng (đạt tỷ lệ 70,51%).

#### **2.4.2. Nhà ở của hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn**

Qua kết quả khảo sát, đại bộ phận các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở sống chủ yếu bằng nghề thuần nông hoặc không có việc làm ổn định, thu nhập thấp, không có tích lũy và khó có khả năng tự cải thiện điều kiện nhà ở. Các đối tượng này tập trung đông tại các huyện miền núi và miền núi cao. Hiện trạng nhà ở của các đối tượng này đều làm bằng vật liệu thô sơ, mái lợp tôn hoặc fi-bro xi măng, diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, nhiều nhà trong tình trạng hư hỏng, thấm dột, không đảm bảo chất lượng sử dụng, nhiều hộ có nhà hư hỏng nặng, phải chống đỡ sử dụng tạm thời; một số nhà ở của người nghèo đã được hỗ trợ từ các chương trình, đề án khác trước đây đều có dấu hiệu xuống cấp về chất lượng sau khi bị ảnh hưởng bởi thiên tai, bão lũ trong những năm vừa qua.

Ngày 08/01/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Nghệ An với tổng số hộ nghèo thuộc diện được hỗ trợ sau điều chỉnh là 17.461 hộ (giảm 132 hộ so với Đề án đã được phê duyệt theo Quyết định số 6198/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2015) với tổng số vốn vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội cần có để hỗ trợ là 436.525 triệu đồng.

Đến nay, số lượng nhà ở đã thực hiện hỗ trợ trên địa bàn toàn tỉnh là 7.212 căn, đạt tỷ lệ 41,3% so với tổng số nhà ở cần được hỗ trợ và đạt tỷ lệ 99,6% so với số vốn đã được bố trí.

Tổng số nhu cầu kinh phí vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội: 436.525 triệu đồng.

Tổng số kinh phí đã bố trí: 205.718 triệu đồng (trong đó có 30.000 triệu đồng được bố trí đầu năm 2019), số kinh phí đã giải ngân (cho vay): 180.000 triệu đồng (Tỷ lệ giải ngân số vốn đã được cấp để hỗ trợ: 87,5%)

Trong quá trình triển khai thực hiện hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở ngoài vốn vay theo quy định thì các địa phương đã tổ chức huy động thêm nguồn vốn từ cộng đồng và sự tham gia, đóng góp của hộ gia đình. Vì vậy, hầu hết các căn nhà đều vượt diện tích và chất lượng theo quy định. Diện tích trung bình mỗi nhà khoảng 45m<sup>2</sup>.

Các căn nhà được xây dựng bằng vật liệu có chất lượng đảm bảo; tường nhà xây gạch; móng, cột, sàn bằng bê tông cốt thép; mái lợp ngói, hoặc tôn có chi tiết chống bão; nền nhà lát gạch hoặc láng vữa xi măng. Tất cả các căn nhà đều có bao che kín đáo, chắc chắn, đầy đủ cửa đi, cửa sổ. Kiểu dáng, kiến trúc nhà ở phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Giá thành các căn nhà khoảng từ 50 - 60 triệu đồng, nhiều căn có giá thành tới 100 – 150 triệu đồng.

#### **2.4.3. Nhà ở của công nhân, người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh**

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Nghệ An có 11 khu công nghiệp và 01 khu công nghệ cao. Theo báo cáo của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam, tổng số công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn là 15.257 người, trong đó khu công nghiệp có số lượng công nhân nhiều nhất là khu công nghiệp Nam Cẩm (8.000 người) và khu công nghiệp Bắc Vinh (6.300 người).

Số lượng công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh chủ yếu là lao động địa phương hoặc của các địa phương lân cận khu công nghiệp nên họ thường di chuyển về nhà, ở nhờ nhà người thân. Tổng số công nhân đang thuê trọ chiếm 10% trên tổng số lao động làm việc trên địa bàn.

Qua khảo sát, trên địa bàn tỉnh chưa có nhà ở xã hội dành cho công nhân tại các khu công nghiệp. Tại một số huyện, thị xã có khu công nghiệp thì người dân đầu tư xây dựng nhà trọ cho những người ở xa. Nhà trọ của người dân xây dựng thường có quy mô nhỏ 5-10 phòng, diện tích mỗi phòng trọ từ 15-20m<sup>2</sup>, không đầy đủ tiện nghi, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng còn thấp.

#### **2.4.4. Nhà ở học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề**

Trên địa bàn tỉnh hiện có khoảng 55.000 sinh viên đang theo học tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề... tập trung chủ yếu tại thành phố Vinh. Trong đó, phần lớn là sinh viên địa phương nên nhu cầu thuê nhà ở không lớn, một phần nhỏ sống xa nhà ở nhờ nhà người thân, còn lại được bố trí chỗ ở tại ký túc xá của trường hoặc thuê trọ.

Tính đến năm 2018, ngoài các dự án nhà ở sinh viên xây dựng từ nguồn vốn ngân sách tỉnh và doanh nghiệp, trên địa bàn tỉnh đã có 4 dự án nhà ở sinh viên được đầu tư từ nguồn vốn trái phiếu chính phủ đã hoàn thành và đưa vào sử dụng (Khu ở nhà ở sinh viên: Vinh Trung, Trường đại học Vinh, Trường Cao đẳng Nghề Du lịch – Thương mại Nghệ An, Trường Cao đẳng sư phạm Nghệ An) đáp ứng nhu cầu nhà ở của trên 60% sinh viên. Qua khảo sát, các dự án này đều có cơ sở vật chất khang trang, hiện đại, trang thiết bị và dịch vụ đầy đủ, không gian thoáng mát,... phục vụ tốt nhu cầu ăn ở, đi lại của sinh viên.

Ngoài ra, một số lượng nhỏ sinh viên đang thuê trọ bên ngoài, chủ yếu tập trung tại phường Bến Thủy. Các khu trọ trên địa bàn thành phố có quy mô nhỏ, mỗi phòng rộng 15-20m<sup>2</sup>, trung bình từ 2-3 người ở. Nhìn chung chất lượng các phòng trọ chưa cao, thiếu các tiện ích về sinh hoạt và các thiết bị đảm bảo an toàn cháy nổ, vệ sinh môi trường.

#### **2.4.5. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị**

Thực hiện theo Đề án “Phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò và các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Nghệ An” được HĐND tỉnh Nghệ An thông qua tại Nghị quyết số 188/NQ-HĐND ngày 25/7/2007 và đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 105/2007/QĐ-UBND ngày 20/9/2009, đến nay trên địa bàn thành phố Vinh đã triển khai xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng 06 dự án nhà ở xã hội (tại các phường, xã: Hưng Lộc, Lê Lợi, Trung Đô, Quán Bàu, Nghi Phú, Nghi Kim) gồm 09 khối nhà chung cư cao từ 05 tầng đến 15 tầng; tổng diện tích sàn 82.492m<sup>2</sup> với 866 căn hộ. Hầu hết các dự án đều nằm trong nội đô thành phố Vinh, có 01 dự án gần khu công nghiệp Bắc Vinh.

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

Theo số liệu của Sở Nội vụ, trên địa bàn tỉnh có 75.055 cán bộ công chức, viên chức. Hầu hết số lượng cán bộ công chức, viên chức đã có nhà ở ổn định, chất lượng kiên cố. Còn một số là hộ gia đình trẻ, các cá nhân trẻ độc thân, thu nhập còn hạn hẹp nên chưa đủ điều kiện để sở hữu nhà ở.

Tại khu vực đô thị, các cán bộ công chức viên chức có thu nhập thấp được hỗ trợ mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn.

Còn đối với các cán bộ, giáo viên, y tế công tác tại vùng sâu vùng xa trên địa bàn tỉnh được hỗ trợ nhà ở bằng quỹ nhà ở công vụ. Trên địa bàn có khoảng 450 căn nhà công vụ, với tổng diện tích là 54.440 m<sup>2</sup>. Phục vụ cho 2.724 người, chủ yếu cho các đối tượng là giáo viên, cán bộ y tế tại các xã vùng sâu, vùng xa tại các huyện Anh Sơn, Kỳ Sơn, Con Cuông,... Thời gian sử dụng nhà ở công vụ luân phiên tùy theo thời gian công tác của các cán bộ, công chức, viên chức.

#### **2.4.7. Nhà ở của 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**

Theo kết quả điều tra khảo sát, tổng số cán bộ sĩ quan, quân nhân, công nhân viên trong các cơ quan, đơn vị quân đội nhân dân trên địa bàn tỉnh khoảng 20.000 người, trong đó riêng Bộ CHQS tỉnh Nghệ An khoảng 2.070 người. Phần lớn các cán bộ, chiến sỹ đang công tác trên địa bàn tỉnh chưa có nhà ở tại địa phương, một số có nhà ở cùng người thân.

#### **2.4.8. Nhà ở của hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Thực hiện Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt khu vực miền Trung; Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An có Quyết định số 7376/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt. Theo số liệu tổng hợp, trên địa bàn tỉnh có 1.010 hộ thuộc 13 huyện sẽ được hỗ trợ về nhà ở. Đến nay số lượng nhà ở phòng, tránh bão, lũ lụt được hỗ trợ là 504 căn nhà (trong đó có 362 căn nhà xây mới, 142 nhà cải tạo). Nhà ở được xây dựng bằng vật liệu bền chắc như gạch, bê tông cốt thép, lớp mái bằng tôn hoặc ngói. Tất cả các căn nhà đều có bao che chắn kín đáo, có cửa sổ thông thoáng. Diện tích trung bình mỗi căn nhà khoảng  $45\text{ m}^2$  trong đó sàn chống lụt có diện tích từ  $12 - 15\text{ m}^2$ .

#### **2.4.9. Nhà ở của 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**

Công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo từng dự án (không có dự án tái định cư riêng biệt) chủ yếu là hình thức tái định cư bằng đất hoặc bằng tiền. Các hộ sau khi được bố trí đất tái định cư đã hoàn thiện việc xây dựng nhà ở mới, chất lượng nhà ở đạt từ bán kiên cố trở lên; về cơ bản đã ổn định lại cuộc sống. Những hộ hiện có nhu cầu về nhà ở tái định cư hiện đang tiếp tục được bố trí đất ở tại các dự án tái định cư đang triển khai trên địa bàn tỉnh.

### **2.5. Thực trạng nhà ở các khu vực trên địa bàn tỉnh**

Qua quá trình khảo sát nhà ở tại các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Nghệ An, phân theo vị trí địa lý và đặc trưng nhà ở của các đơn vị hành chính. Thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh được chia theo 03 nhóm như sau: Nhà ở vùng đồng bằng và duyên hải ven biển; Nhà ở khu vực trung du, miền núi; Nhà ở khu vực miền núi cao.

#### **2.5.1. Nhà ở vùng đồng bằng và duyên hải ven biển**

Bao gồm dài ven biển dọc Quốc lộ 1A: Thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai, Nghi Lộc, Diễn Châu, Yên Thành, Quỳnh Lưu và khu vực đồng bằng gồm: thành phố Vinh, Hưng Nguyên, Nam Đàn. Vùng này được định hướng phát triển theo hai khu vực gồm:

- Vùng Kinh tế Đông Nam gắn với vùng kinh tế Nam Nghệ - Bắc Hà gồm khu kinh tế Đông Nam, thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, Nghi Lộc, Hưng Nguyên, Nam Đàn.

- Vùng Hoàng Mai – Quỳnh Lưu gắn với vùng Nam Thanh - Bắc Nghệ

Là khu vực có điều kiện địa hình thuận lợi, có dải ven biển dài 83 km có phát triển du lịch và ngư nghiệp, ngoài ra Thành phố Vinh, Cửa Lò và vùng phụ cận còn là trung tâm của toàn tỉnh thu hút phát triển các ngành nghề kinh tế đặc biệt là dịch vụ tạo thu nhập cao cho người dân. Nhìn chung, nhà ở tại khu vực này phát triển hơn so với các vùng khác trong tỉnh, mật độ nhà ở đông đúc, kiến trúc đa dạng, hiện đại, cơ sở hạ tầng đồng bộ.

### a) Nhà ở tại thành phố Vinh

#### \* Nhà ở khu vực đô thị:

Thành phố Vinh là nơi có mật độ dân số và mật độ căn nhà cao nhất trên địa bàn tỉnh. Là nơi được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ vì thế nhà ở tại đây có chất lượng cao, kiến trúc phong phú đa dạng bao gồm các loại nhà:

- Nhà chung cư: Trên địa bàn thành phố Vinh có 69 tòa nhà chung cư đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng với tổng diện tích sàn khoảng 600.000m<sup>2</sup> sàn. Nhà chung cư trên địa bàn thành phố Vinh tập trung nhiều nhất tại phường nội thành như Quang Trung, Lê Lợi,... Nhiều tòa nhà chung cư xây dựng trước năm 2010 có tầng cao trung bình từ 10-15 tầng. Về sau này, số tầng cao ngày càng được nâng lên từ 20-30 tầng, diện tích mỗi căn nhà ngày càng được xây dựng phù hợp và đáp ứng đủ công năng cho một hộ gia đình sinh sống. Nhà ở chung cư đã được xây dựng với kiến trúc đa dạng. Hàng loạt các chung cư trong khu trung tâm, khu đô thị mới đã được mọc lên với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, góp phần nâng cao kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại hơn.

Hiện nay, trên địa bàn còn có khu chung cư cũ phường Quang Trung được xây dựng từ những năm 1976 với 22 khu nhà 5 tầng. Hiện nay, các nhà chung cư đã xuống cấp hư hỏng, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có chính sách cải tạo, xây dựng lại.

#### - Nhà ở mặt phố:

+ Khu vực 1, các tuyến phố chính: Nguyễn Văn Cừ, Quang Trung, Nguyễn Sỹ Sách, Trần Hưng Đạo, Hà Huy Tập, Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Hồng Phong,... là khu vực có cơ sở hạ tầng tốt, mặt đường chất lượng và có via hè rộng. Nhà ở chủ yếu là nhà lô phố liền kề có diện tích mỗi lô trung bình từ 60-100m<sup>2</sup>, tầng cao trung bình từ 3-5 tầng, 100% là nhà kiên cố, có kiến trúc phong phú đa dạng. Nhà ở tại khu vực này chủ yếu kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,...

+ Khu vực 2, nhà mặt phố nhỏ tại các tuyến nằm trong trục đường chính: Về cơ bản chất lượng nhà ở tại khu vực này cũng tương đồng như nhà lô phố khu vực 1. Tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, một số hộ gia đình kết hợp kinh doanh buôn bán nhỏ lẻ. Cơ sở hạ tầng khá so với mặt bằng chung của toàn tỉnh, nhưng thấp hơn so với nhà ở khu vực 1.

- Nhà biệt thự: được xây dựng ở nơi có vị trí giao thông thuận lợi và chủ yếu được xây dựng tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố. Mức giá khá cao và chiết khấu được cho số ít các đối tượng có khả năng chi trả. Kiến trúc biệt thự mái thái chiếm chủ yếu, rất được ưa chuộng hiện nay, bởi vẻ đẹp trang nhã về kiểu dáng, rất hiệu quả trong điều hòa không khí nhà ở vì chức năng giải nhiệt cao và chống thấm tốt.

\* *Nhà ở khu vực nông thôn:*

Khu vực nông thôn thành phố Vinh bao gồm các xã: Hưng Đông, Hưng Chính, Hưng Hòa, Hưng Lộc, Nghi Ân, Nghi Đức, Nghi Kim, Nghi Liên, Nghi Phú. Nhà ở khu vực thường là nhà thấp tầng, kiến trúc đa dạng, mật độ cây xanh nhiều, phân bố ít. Nhà ở tại khu vực này đa phần được xây từ lâu, xen kẽ những căn nhà được xây mới hoặc cải tạo, mật độ xây dựng không đồng đều dao động từ 50 – 80 % với diện tích bình quân 50 – 100 m<sup>2</sup>/sàn, chủ yếu là nhà từ 1 đến 2 tầng có sân vườn với nét kiến trúc cũ nhà mái bằng, mái ngói, xen vào đó là một số hộ có điều kiện khá giả hơn thì xây dựng nhà 3 tầng khang trang. Công năng sử dụng chủ yếu để ở, và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh phục vụ cộng đồng dân cư tại khu vực đó.

b) *Nhà ở tại các đô thị khác*

\* *Nhà ở khu vực đô thị:*

- Khu vực 1: Nhà ở mặt phố lớn, tuyến phố chính và khu đô thị mới

Nhà mặt phố phát triển mạnh tại khu vực này, tập trung chủ yếu tại các trung tâm, các trục đường chính của khu vực. Nhà mặt phố chủ yếu là nhà lô liền kề, có mặt tiền rộng. Đây là khu vực đã phát triển ổn định và đang được mở rộng, hình thành nhiều khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng, đã được hoàn thiện có chất lượng nhà tốt và kiến trúc hiện đại. Khu vực này phô biến như sau:

+ Nhà ở chia lô liền kề: được xây dựng dọc trục phố thương mại, phố chính, với nhà ở chia ô tiêu chuẩn 80-120 m<sup>2</sup>, tầng cao từ 2-3 tầng với loại hình kiến trúc là nhà ống mái bằng hoặc mái chảy, mật độ xây dựng từ 70-90%. Loại hình được xây dựng phổ biến đó là chủ đầu tư dự án xây dựng sẵn những nhà kiểu mẫu thiết kế riêng của từng hộ gia đình. Nhà thường kết hợp để ở với kinh doanh buôn bán, làm khách sạn nhà nghỉ hoặc cho thuê làm văn phòng.

+ Nhà ở biệt thự: Được xây dựng tại các vị trí tốt thuận lợi về giao thông, cơ sở hạ tầng. Dạng nhà này thường nằm tại các dự án phát triển nhà ở vừa và nhỏ với các mẫu thiết kế chung theo dự án hoặc biệt thự riêng lẻ xây dựng, thiết kế riêng của từng hộ gia đình nằm đan xen các khu phố. Diện tích thường  $100\text{--}300 \text{ m}^2/\text{lô}$ , tầng cao  $2\text{--}3$  tầng, mật độ xây dựng  $50\text{--}80\%$ . Dạng nhà này thường nằm tại các dự án phát triển nhà ở vừa và nhỏ, có vị trí thuận lợi.

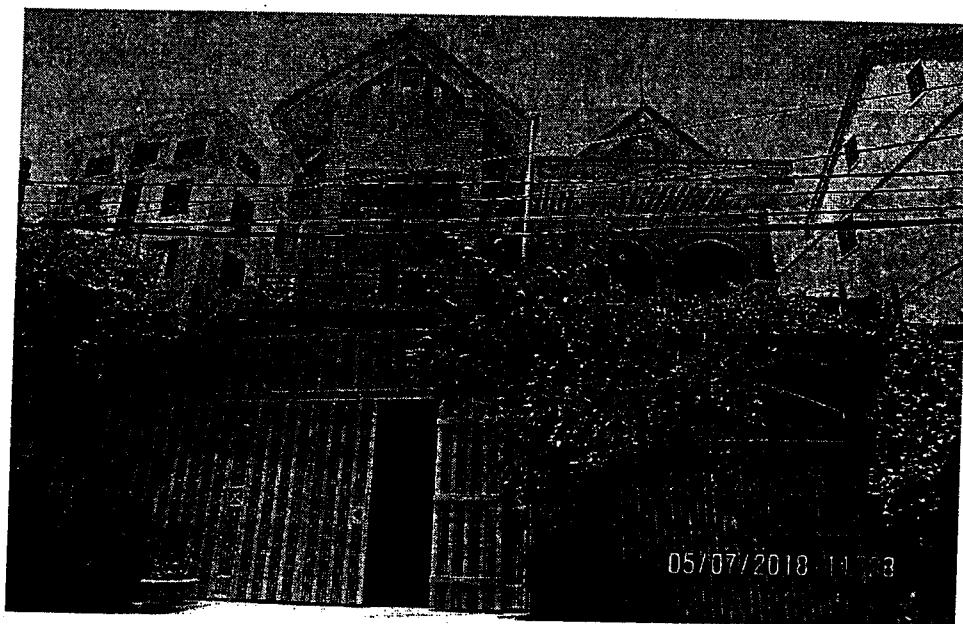


*Hình 2.2. Nhà ở khu vực đô thị tại huyện Quỳnh Lưu*

#### - Khu vực 2: Nhà ở mặt phố nhỏ

Đây là khu vực về cơ bản đã phát triển ổn định, nằm trong các trục đường chính. Nhà ở chủ yếu là nhà liền kề với kiến trúc nhà ống, mái bằng, mái thái. Tiêu chuẩn  $50\text{--}120 \text{ m}^2/\text{lô}$ , tầng cao  $1\text{--}3$  tầng, mật độ xây dựng  $50\text{--}80\%$ . Cũng giống nhà ở tại Khu vực 1, nhà ở tại đây thường được sử dụng với mục đích chủ yếu để ở, một số nhà kết hợp với kinh doanh buôn bán nhưng có quy mô và giá trị sử dụng nhỏ lẻ hơn. Đa phần kinh doanh bán tạp hóa hay là cửa hàng ăn uống. Đan xen là những ngôi nhà của hộ gia đình có điều kiện kinh tế tốt hơn, những căn nhà này có kiến trúc và diện tích nổi trội hơn, với diện tích sàn trên  $100 \text{ m}^2/\text{sàn}$ , tầng cao trên 3 tầng hoặc biệt thự với kiến trúc và hình khối nổi bật. Cơ sở hạ tầng khá so với mặt bằng chung của tỉnh.

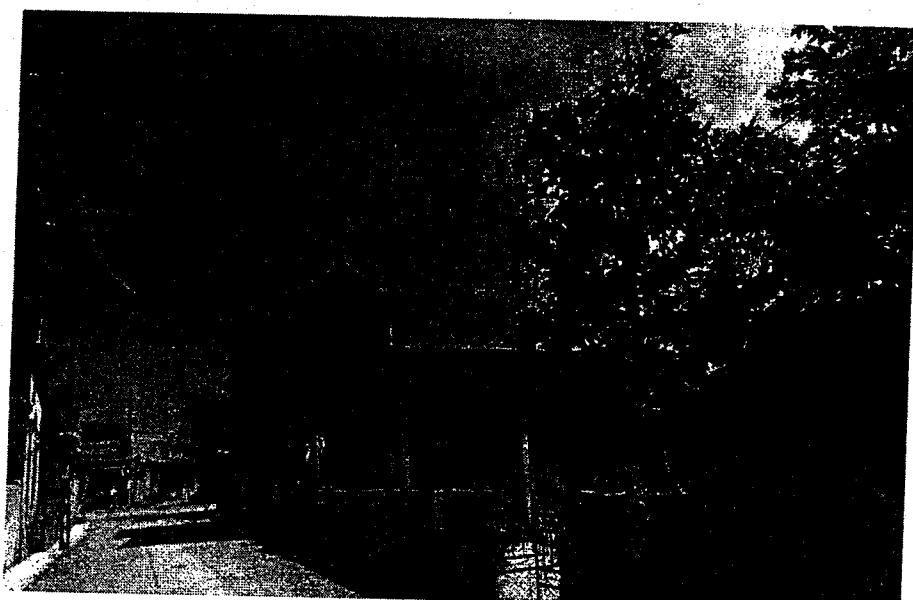
Nhìn chung chất lượng nhà ở tại khu vực này tương đối tốt và phân bố đồng đều. Phần lớn đều là nhà ở kiên cố và bán kiên cố, có đủ các thành phần kết cấu cần thiết, thời gian sử dụng trên 20 năm. Có đủ các công trình phục vụ sinh hoạt và đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu.



Hình 2.3. Nhà ở khu vực đô thị tại huyện Hưng Nguyên

\* **Nhà ở khu vực nông thôn:**

+ Khu vực đồng bằng: tập trung thành từng cụm đồng nhất tại khu vực thị tứ. Nhà ở khu vực thường là nhà thấp tầng, kiến trúc đa dạng, mật độ cây xanh nhiều, phân bố ít. Nhà ở tại khu vực này đa phần được xây từ lâu, xen kẽ những căn nhà được xây mới hoặc cải tạo, mật độ xây dựng không đồng đều dao động từ 50 – 80 % với diện tích bình quân 40 – 80 m<sup>2</sup>/sàn, chủ yếu là nhà từ 1 đến 2 tầng có sân vườn với nét kiến trúc cũ nhà mái bằng, mái ngói, xen vào đó là một số hộ có điều kiện khá giả hơn thì xây dựng nhà 3 tầng khang trang. Công năng sử dụng chủ yếu để ở, và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh phục vụ cộng đồng dân cư tại khu vực đó.



Hình 2.4. Nhà ở nông thôn khu vực huyện Yên Thành

+ Khu vực ven biển: tỉnh Nghệ An có 83 km bờ biển trong đó có.. xã ven biển nên nhà ven biển có đặc thù thiết kế chống chịu với bão lốc. Nhà ven biển thường là nhà 1 tầng, 2 mái dốc và tháp. Cửa vào từ đầu hồi nhà mái dốc, đầu hồi mái dốc bịt kín. Nhà thường được xây dựng kiên cố bằng gạch, xây mái bằng hoặc lợp ngói, tôn.

### 2.5.2. Nhà ở khu vực trung du, miền núi

Bao gồm: huyện Nghĩa Đàn, thị xã Thái Hòa, huyện Tân Kỳ, huyện Anh Sơn, huyện Thanh Chương, huyện Đô Lương và huyện Quỳ Hợp. Địa hình có dạng xen lấn giữa các đồi núi trung bình thấp với đất ruộng. Đất đai khu vực này rộng lớn, nguồn tài nguyên khoáng sản, tài nguyên rừng và nguyên liệu tại chỗ dồi dào.

#### a) Nhà ở tại khu vực đô thị

Nhà ở khu vực này có đặc trưng là bám theo các tuyến phố, tuyến đường chính của thị xã, huyện và là nơi có mật độ xây dựng tương đối cao so với các khu vực khác của khu vực. Đây cũng là khu vực mà nhà ở phát triển nhất cả về số lượng, chất lượng và kiến trúc với nhiều loại nhà ở.

+ Nhà ở phân lô liền kề, được xây dựng dọc tuyến đường chính, phố thương mại với quỹ đất  $60\div120m^2/hộ$ , tầng cao 1-2 tầng, nhà mái bằng hoặc mái ngói với kết cấu cột bê tông cốt thép chịu lực giúp nâng cao tuổi thọ nhà trên 30, mật độ xây dựng trên 80%. Tại những vị trí thuận lợi thường kết hợp với kinh doanh, buôn bán nhỏ lẻ.



Hình 2.5. Nhà ở khu vực đô thị tại huyện Quỳ Hợp

+ Nhà ở trong tuyến phố và ngõ nhỏ nằm tại các điểm dân cư như thôn, làng, với cơ sở hạ tầng thấp hơn so với khu nhà dọc trực tuyến đường chính. Nhà ở được xây dựng trên lô đất ở được hình thành từ lâu, với diện tích lô đất không đồng đều. Nhà thường có sân vườn, diện tích dạo động  $60\div100m^2/sàn$ , tầng cao 1-

2 tầng mái bằng hoặc mái ngói với kết cấu bê tông cốt thép giúp nâng cao chất lượng và tuổi thọ của ngôi nhà.

### b) Nhà ở khu vực nông thôn

Nhà ở khu vực nông thôn trên bàn tập trung tại các trung tâm của các xã hoặc gần khu vực canh tác, sản xuất.

Nhà ở chủ yếu tại khu vực nông thôn là nhà cấp 4 có đặc trưng của vùng Bắc Trung bộ, mỗi hộ gia đình có 2 căn nhà, một căn nhà ngang và một căn nhà để làm bếp và dự trữ lương thực, xung quanh là sân và vườn chuồng trại. Diện tích mỗi căn nhà 40-50 m<sup>2</sup>, nhà lợp ngói hoặc brô-xi măng.

Bên cạnh những căn nhà truyền thống thì có một số hộ gia đình có điều kiện đã cải tạo hoặc xây mới những căn nhà mái bằng hoặc lợp tôn có diện tích rộng hơn, khang trang hơn. Công năng sử dụng chủ yếu là để ở, và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh phục vụ cộng đồng tại khu vực đó.



Hình 2.6. Nhà ở nông thôn tại huyện Tân Kỳ

Ngoài ra, tại một số xã miền núi như: xã Tân Hợp, Đồng Văn, Tiên Kỳ (huyện Tân Kỳ), xã Thọ Sơn, xã Phúc Sơn (huyện Anh Sơn); ... có những căn nhà sàn điển hình của dân tộc thiểu số, nhà ở của họ tập trung theo từng làng bản gần nguồn nước hoặc khu vực canh tác, nhà chủ yếu là nhà sàn có diện tích trung bình 100m<sup>2</sup>.

### 2.5.3. Nhà ở khu vực miền núi cao

Bao gồm huyện Con Cuông, huyện Tương Dương, Huyện Quỳ Châu, huyện Quế Phong và huyện Kỳ Sơn. Đây là các huyện phía Tây tỉnh Nghệ An với điều kiện địa hình là khu vực miền núi cao kết hợp với sông suối ngắn, dốc, phần lớn là núi và đất rừng gây khó khăn cho việc phát triển nhà ở. Tại các vùng này, người dân ở đây chủ yếu là dân tộc thiểu số, chiếm 80% dân số toàn vùng. Vì vậy, người

dân chủ yếu làm nghề nông hoặc các ngành nghề giản đơn, nên thu nhập của người dân còn thấp không có khả năng tích lũy nên việc phát triển nhà ở chưa được quan tâm đúng mức.

#### a) Nhà ở khu vực đô thị

Nhà ở tại các khu vực thị trấn thì thường được xây dựng tại các khu vực bằng phẳng và có cơ sở hạ tầng tốt hơn so với toàn huyện. Tuy nhiên, tình hình phát triển nhà ở tại khu vực nhìn chung còn thấp, kiến trúc nhà ở đơn điệu chủ yếu là nhà chia lô và nhà cấp 4 bên cạnh đó còn có những ngôi nhà đặc trưng của dân tộc thiểu số.

- Tại các trục đường chính của thị trấn: Nhà chủ yếu là nhà chia lô cao trung bình từ 1-2 tầng, chủ yếu là nhà mái bằng hoặc lợp tôn 1 tầng, diện tích trung bình từ 60-90 m<sup>2</sup>/căn. Nhà ở tại khu vực này, người dân thường tận dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh. Cơ sở hạ tầng đã được đầu tư, đường giao thông chủ yếu là đường nhựa tạo thuận lợi cho việc di chuyển.



Hình 2.7. Nhà ở khu vực đô thị huyện Kỳ Sơn

- Nằm trong các trục đường chính, nhà ở của người dân thưa thớt hơn. Kiến trúc nhà ở đa dạng hơn gồm nhà ống, nhà cấp 4 có sân vườn, nhà sàn,... nhưng chủ yếu vẫn là nhà cấp 4. Diện tích trung bình mỗi căn nhà từ 40-60 m<sup>2</sup>. Nhà ở tại khu vực này lộn xộn, không có quy hoạch, chất lượng nhà thấp.

#### b) Nhà ở khu vực nông thôn

Do trên địa bàn chủ yếu là dân tộc thiểu số nên nhà ở chủ yếu là nhà sàn và nhà... nhà ở của người dân tộc tập trung thành từng làng bản. Tùy theo đặc trưng của từng nhóm dân tộc mà đặc điểm cư trú và nhà ở của người dân có sự khác nhau. Mật độ nhà ở tại khu vực này rất thấp, nhà ở thưa thớt, cơ sở hạ tầng tại khu vực này còn thấp, đường lên thôn bản vẫn còn nhiều khó khăn.

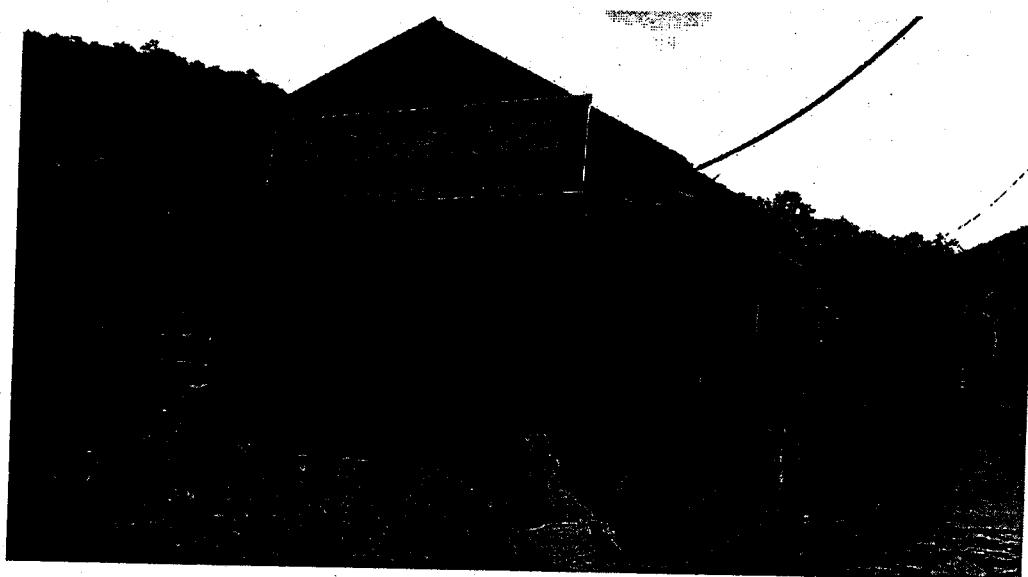
Nhà ở dân tộc Thái và Khơ me nhà ở chủ yếu là nhà sàn có diện tích trung bình là  $100\text{ m}^2$ / căn nhà, có 2-3 thế hệ sống trung trong một căn nhà. Họ thường sống gần khu vực canh tác hoặc gần nguồn nước như sông, suối.



*Hình 2.8. Nhà ở người dân tộc Thái tại huyện Tương Dương*

Nhà ở dân tộc H'Mông thì họ thường xây nhà trệt bằng gỗ, lợp mái rạ hoặc gỗ. diện tích trung bình mỗi căn nhà từ  $40 - 60\text{m}^2$ . Họ thường sống tập trung thành từng làng bản ở các khu vực núi cao.

Một số dân tộc thiểu số như người Ò – đu sống trong rừng sâu, nhà ở còn tạm bợ, gấp nhiều khó khăn.



*Hình 2.9. Nhà ở khu vực huyện Kỳ Sơn*

Hiện nay, trong quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa, một số hộ gia đình đã di chuyển đến cư trú ven các trục đường giao thông trên địa bàn để buôn bán,

trao đổi hàng hóa dễ hơn, họ đã xây dựng nhà kiên cố hơn, vẫn giữ kiến trúc đặc trưng là nhà sàn nhưng đã thay thế vật liệu bền chắc hơn như bê tông, cốt thép.

## 2.6. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở

### 2.6.1. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An khoá XV, kỳ họp thứ 9 thông qua tại Nghị quyết số 187/2007/NQ-HĐND ngày 25/7/2007 và được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 110/2007/QĐ-UBND ngày 21/9/2007.

a) Các chỉ tiêu của “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020”

Năm 2006, diện tích nhà ở bình quân đạt  $12,7 \text{ m}^2/\text{người}$ , tổng số căn nhà toàn tỉnh là 626.000 căn trong đó khu vực đô thị 78.000, nông thôn 548.000 căn. Chất lượng nhà trên địa bàn toàn tỉnh có 10% kiên cố (trong đó: đô thị 30%, nông thôn 4,0%); 82% là nhà ở bán kiên cố, nhà gỗ (trong đó: đô thị 65%, nông thôn 86%); 8% là nhà tạm (trong đó: đô thị 5%; nông thôn 10%).

Định hướng đến năm 2010, diện tích nhà ở bình quân đạt  $15,4 \text{ m}^2/\text{người}$ . Diện tích tăng thêm là  $9.236.400 \text{ m}^2$  tương đương 10.200 căn nhà. Chất lượng nhà trên địa bàn toàn tỉnh có 25% kiên cố (trong đó: đô thị 50%, nông thôn 20%); 70% là nhà ở bán kiên cố, nhà gỗ (trong đó: đô thị 48%, nông thôn 73%); 5% là nhà tạm (trong đó: đô thị 2%; nông thôn 7%).

Định hướng đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân là  $20,6 \text{ m}^2/\text{người}$ ; Diện tích tăng thêm là  $23.112.600 \text{ m}^2$  tương đương 79.750 căn nhà. Chất lượng nhà trên địa bàn toàn tỉnh có 75% kiên cố (trong đó: đô thị 85%, nông thôn 60%); 25% là nhà ở bán kiên cố, nhà gỗ (trong đó: đô thị 15%, nông thôn 40%); không còn nhà tạm.

#### b) Đánh giá kết quả thực hiện chương trình

- Những nội dung đã đạt được:

Sau 11 năm thực hiện (2007-2018), Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020 đã đạt được những kết quả nhất định:

+ Diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2018 vào khoảng  $73.245.370 \text{ m}^2$  sàn. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh  $23,2 \text{ m}^2/\text{người}$  (trong đó khu vực đô thị là  $29,8 \text{ m}^2/\text{người}$ , nông thôn là  $22,0 \text{ m}^2/\text{người}$ ) đã vượt mục tiêu đặt ra đến năm 2020 (là  $20,6 \text{ m}^2/\text{người}$ ).

+ Chất lượng nhà ở kiên cố 74,7%, nhà ở bán kiên cố 20,2%, nhà ở thiếu kiên cố đạt 3,9%, nhà đơn sơ 2,1%. Xấp xỉ đạt được mục tiêu về chất lượng nhà ở đến năm 2020 của Chương trình (là 75% nhà kiên cố).

Như vậy, các chỉ tiêu về nhà ở tại thời điểm hiện tại đã đạt và vượt mục tiêu đề ra đến năm 2020 của “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020”. Cần thiết điều chỉnh và đề ra các mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh trong giai đoạn mới.

Hiện nay, nhà ở thương mại đã được phát triển mạnh mẽ ở nhiều cấp độ. Với việc nhiều nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh đầu tư vào lĩnh vực này đã góp phần tăng trưởng số lượng nhà ở, chất lượng nhà ở. Cùng với các dự án nhà ở thương mại đang triển khai đã từng bước hình thành và phát triển quỹ nhà ở xã hội, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở dành cho các đối tượng xã hội. Các chương trình hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, người có công cách mạng, hộ nghèo sống trong vùng ngập, lụt... được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống, giúp cho các hộ nghèo có nhà ở, ổn định cuộc sống, tạo cơ hội để vươn lên thoát nghèo bền vững.

- Những nội dung cần tiếp tục triển khai thực hiện:

+ Tiếp tục triển khai, thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội (người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp,...)

+ Thực hiện cải tạo, xây dựng lạiđối với một số chung cư xây dựng trong giai đoạn trước những năm 1980 đã xuống cấp nghiêm trọng.

+ Thực hiện xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho công nhân trong các khu công nghiệp.

#### **2.6.2. Đánh giá kết quả thực hiện “Chương trình đầu tư nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Nghệ An (giai đoạn 2011-2015)”**

Chương trình đầu tư nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Nghệ An (giai đoạn 2011-2015) được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định 578/QĐ-UBND.CNXD ngày 04/02/2010.

##### **a) Mục tiêu đặt ra của Chương trình**

- Đến năm 2015 đáp ứng cho khoảng 60% số lượng sinh viên trên địa bàn tỉnh Nghệ An có nhu cầu được thuê nhà ở tại các dự án nhà ở sinh viên, tiêu chuẩn diện tích nhà ở tối thiểu là 5m<sup>2</sup>/sinh viên.

- Đến năm 2011, hoàn thành và đưa vào khai thác 04 dự án đã được cấp vốn trái phiếu Chính phủ năm 2009 gồm: Dự án Khu nhà ở sinh viên Vinh Trung, Dự án khu nhà ở sinh viên tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh, Dự án nhà ở sinh viên Trường Cao đẳng Sư phạm Nghệ An, Dự án Khu nhà ở sinh viên Trường CĐ Nghề DL-TM Nghệ An đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho 13.150 sinh viên.

- Đến năm 2015, hoàn thành các dự án: Dự án Khu nhà ở sinh viên Trường CĐ Văn hóa nghệ thuật Nghệ An, Dự án Khu nhà ở sinh viên Trung tâm giáo dục

Quốc phòng Vinh, Dự án Khu nhà ở sinh viên trường Đại học Công nghệ Vạn Xuân, dự án Khu nhà ở sinh viên Trường Đại học Y khoa Vinh, Dự án làng sinh viên Đức Lộc đáp ứng 39.650 sinh viên/33.271 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

### b) Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình

#### - Kết quả đạt được:

Hiện nay đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng 4/4 dự án nhà ở sinh viên gồm: Khu nhà ở Vinh Trung, Trường đại học Vinh, Trường CĐ Nghề DL-TM Nghệ An. Đáp ứng cho 3.308 sinh viên có nhu cầu về nhà ở (Còn lại 01 hạng mục nhà ở sinh viên chưa hoàn thành thuộc dự án Khu nhà ở sinh viên Trường cao đẳng sư phạm Nghệ An).

Các dự án Khu nhà ở sinh viên đã đi vào hoạt động cơ bản đáp ứng được chỗ ở cho các sinh viên có nhu cầu thuê ở, các dự án đều có cở sở vật chất khang trang, hiện đại, không gian thoáng mát, trang thiết bị và dịch vụ đầy đủ... phục vụ tốt nhu cầu ăn ở của các sinh viên. Tuy nhiên, dự án Khu nhà ở sinh viên Trường Đại học Vinh tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh hiện nay hiệu suất sử dụng khoảng 60% số lượng sinh viên vào ở.

Dự án khu nhà ở sinh viên Trường Cao đẳng Sư phạm Nghệ An đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3114/QĐ-CNXD ngày 01/7/2009, Trung ương đã cấp đủ nguồn vốn TPCP theo Quyết định đầu tư ban đầu cho các hạng mục nhà ở sinh viên K1A, K2A, K1B, K2B. Quá trình triển khai dự án Chủ đầu tư đã có nhiều cố gắng để đưa vào sử dụng 03 nhà ở sinh viên (K1A, K1B, K2B). Tuy nhiên, hiện vẫn còn 01 hạng mục (K2A) đang tạm dừng thi công (mặc dù đã hoàn thành được 85%), vì vậy cần có giải pháp xử lý để sớm đưa dự án đi vào hoạt động đồng bộ, hiệu quả.

Nguyên nhân bởi vì các dự án nhà ở sinh viên đều được UBND tỉnh phê duyệt năm 2009, trong giai đoạn này giá cả thị trường vật liệu biến động mạnh, tổng mức đầu tư của dự án tăng so với Quyết định phê duyệt ban đầu; năng lực Chủ đầu tư và nhà thầu chưa đảm bảo để thực hiện dự án.

#### - Những nội dung cần tiếp tục triển khai thực hiện:

+ Đối với các dự án có hiệu suất sử dụng còn thấp, các trường đại học và cao đẳng trên địa bàn cần có công tác quảng bá, thông báo đến các cơ sở đào tạo cũng như sinh viên đang có nhu cầu thuê ở chưa tốt;

+ Tiếp tục triển khai dự án nhà ở sinh viên Trường Cao đẳng Sư phạm Nghệ An để đáp ứng nhà ở sinh viên có nhu cầu trong giai đoạn 2020-2025;

### **2.6.3. Đánh giá kết quả thực hiện Đề án “Phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò và các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Nghệ An”**

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp tập trung, Sở Xây dựng đã tham mưu lập Đề án phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò và các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Nghệ An, đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An thông qua tại Nghị quyết số 188/NQ-HĐND ngày 25/7/2007 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 105/2007/QĐ-UB ngày 20/9/2007, kế hoạch thực hiện:

- Xây dựng 03 nhà cao 05 tầng (240 căn hộ, tổng diện tích sàn 10.080m<sup>2</sup>) cho các đối tượng có thu nhập thấp tại thành phố Vinh (trong đó có đối tượng công nhân khu công nghiệp).
- Xây dựng 01 nhà cao 05 tầng (80 căn hộ, tổng diện tích sàn 3.360m<sup>2</sup>) cho công nhân tại Khu công nghiệp Nam Cấm.

Đến nay, kết quả thực hiện Đề án như sau:

- Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị: đã triển khai xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng 06 dự án nhà ở xã hội tại các phường, xã: Hưng Lộc, Lê Lợi, Trung Đô, Quán Bàu, Nghi Phú và Nghi Kim. Quy mô các dự án gồm 09 khối nhà chung cư cao từ 05 tầng đến 15 tầng; tổng diện tích sàn hoàn thành là 82.500 m<sup>2</sup>, tương ứng với 866 căn hộ.

- Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp tập trung:

+ Theo Đề án được duyệt, tỉnh sẽ bố trí nguồn ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng thí điểm 01 nhà chung cư tại KCN Nam Cấm với quy mô 80 căn hộ, đáp ứng chỗ ở cho khoảng 300 công nhân. Ngày 27/6/2013, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2669/QĐ.UBND-CN phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở cho công nhân thuê tại khu công nghiệp Nam Cấm, trong đó đầu tư 01 nhà ở 05 tầng (diện tích xây dựng 1.218m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 6.350m<sup>2</sup>) và các hạng mục công trình phụ trợ khác. Dự án này do Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam làm chủ đầu tư.

+ Đến nay, UBND tỉnh đã bố trí 02 tỷ đồng để triển khai thực hiện dự án nói trên. Tuy nhiên, do vị trí quy hoạch dự án này nằm trong ranh giới tại Khu vực II (giai đoạn 1) của dự án Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ Becamex – Nghệ An do Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp TNHH MTV Becamex IDC làm chủ đầu tư và việc bố trí nguồn vốn gấp khó khăn nên đến nay dự án vẫn chưa thực hiện được các bước tiếp theo. Công nhân các khu công nghiệp hiện vẫn đang

phải thuê trọ tại những khu nhà trọ của nhân dân xung quanh hoặc đi về trong ngày.

Do đó, trong thời gian tới tiếp tục kêu gọi các chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

#### **2.6.4. Công tác quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

##### **a) Bộ máy nhà nước**

Công tác tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở: Sở Xây dựng được UBND tỉnh giao thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở cấp tỉnh; Phòng Quản lý đô thị thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở tại thành phố và các thị xã; Phòng Kinh tế - Hạ tầng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở tại các huyện; cán bộ Địa chính – Xây dựng đảm nhiệm chức năng quản lý nhà nước về nhà ở tại cấp xã. Số lượng cán bộ quản lý chưa đáp ứng yêu cầu, mỗi cá nhân phải phụ trách cùng một lúc nhiều lĩnh vực chuyên môn, ảnh hưởng đến chất lượng công việc.

##### **b) Công tác quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**

Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh chủ yếu là quỹ nhà ở công vụ. Trên địa bàn có 446 căn nhà với tổng diện tích là 54.442m<sup>2</sup>. Phục vụ cho 2.724 người chủ yếu cho các đối tượng là giáo viên, cán bộ y tế tại các xã vùng sâu, vùng xa tại các huyện Anh Sơn, Kỳ Sơn, Con Cuông,...

Quỹ nhà ở công vụ thường xuyên bảo trì nên chất lượng sử dụng tốt. Bên cạnh đó, UBND tỉnh cũng đã ban hành khung giá cho thuê nhà ở công vụ tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 làm căn cứ bố trí cho thuê đối với các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật.

#### **2.7. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở**

Trong những năm gần đây, các văn bản liên quan đến lĩnh vực bất động sản như Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật đã được ban hành tạo nên hành lang pháp lý giải quyết các khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách trong quá trình hoạt động, vận hành của thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh tập trung chủ yếu tại thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò và khu vực đô thị của các huyện, thị khác. Thị trường bất động sản của tỉnh đã bắt đầu hướng tới bộ phận đại đa số người mua, cung cấp hàng hóa đa dạng, phù hợp với nhu cầu thực và khả năng thanh toán của thị trường.

Thị trường bất động sản tinh trong thời gian qua đã cơ bản phục hồi, khởi sắc, thể hiện qua các yếu tố: giá cả ổn định, thanh khoản tăng, cơ cấu hàng hóa hợp lý, lượng hàng tồn kho giảm, cụ thể: Giá nhà ở năm 2018 tương đối ổn định,

trong đó giá căn hộ chung cư dao động từ 10 - 15 triệu/m<sup>2</sup>; Lượng giao dịch thành công liên tục tăng: chủ yếu tập trung tại phân khúc nhà ở có diện tích nhỏ và vừa (chung cư là từ 55 – 80m<sup>2</sup>/căn, giá bán từ 550 – 1.200 triệu/căn) tại các dự án có hạ tầng tốt và triển khai đúng tiến độ.

## 2.8. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân trong công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

### 2.8.1. Tồn tại, hạn chế

#### a) Hạn chế của đô thị hóa và sức hút đô thị

Hệ thống đô thị của tỉnh Nghệ An bao gồm tập hợp các đô thị lớn và nhỏ (lớn nhất là thành phố Vinh - đô thị hạng I), còn lại là đô thị loại III, IV và V (các thị xã Cửa Lò, Thái Hòa, Hoàng Mai và thị trấn của các huyện trên địa bàn tỉnh) phân bố dàn trải bởi đặc điểm phân chia ranh giới của các đơn vị hành chính cấp huyện. Hiện nay, tỷ lệ đô thị hóa trên địa bàn tỉnh chỉ đạt khoảng 15%. Ngoại trừ thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò phát triển mạnh về kinh tế và hạ tầng, khả năng thu hút đầu tư của các đô thị còn lại chưa cao, không tăng được giá trị địa tô của đất đai và tài nguyên. Không tạo được sức hút cho sự dịch cư từ nông thôn ra thành thị. Điều này là hạn chế cho phát triển nhà ở vì nhu cầu nhà ở không cao, dân số chủ yếu là dân bản địa đã sinh sống lâu đời và đã có nhà ở ổn định.

Sự phát triển về kinh tế trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại khu vực các đô thị lớn như thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò. Đây là những khu vực có tỷ lệ dịch cư hàng năm cao, người dân di chuyển tới khu vực này để làm công nhân tại các khu công nghiệp hoặc làm việc trong các ngành nghề dịch vụ, thương mại. Nhu cầu về nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân, người lao động rất lớn nhưng do thị trường bất động sản phân khúc nhà ở xã hội chưa có tính hấp dẫn với nhà đầu tư, nên số lượng các dự án nhà ở xã hội được triển khai và hoàn thành chưa nhiều, khả năng đáp ứng nhà ở cho các đối tượng đường hướng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội còn hạn chế.

#### b) Tồn tại trong công tác quy hoạch

Thứ nhất, công tác quy hoạch nhà ở chủ yếu tập trung tại khu vực đô thị. Khu vực nông thôn chỉ chủ yếu tập trung vào việc hỗ trợ, cải thiện nhà ở cho các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình chính sách chưa có những quy định cụ thể về kiến trúc, yêu cầu, tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở... để đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng, quy hoạch cũng như đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu. Việc triển khai và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn còn hạn chế, chủ yếu là phát triển tự phát, thiếu sự hướng dẫn, kiểm tra.

Thứ hai, việc quy hoạch các khu công nghiệp tập trung trước đây chưa gắn với việc quy hoạch khu nhà ở công nhân dành cho người lao động và các công

trình hạ tầng xã hội kèm theo. Nguyên nhân là do khi triển khai lập và phê duyệt quy hoạch các khu công nghiệp tập trung chưa có quy định cụ thể về việc dành quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân và các thiết chế văn hóa.

Ngoài ra, một số tồn tại khó khăn khác trong công tác quy hoạch nhà ở bao gồm:

- Khả năng dự báo chính xác quy mô dân số cũng như tốc độ đô thị hóa trong các đồ án quy hoạch chưa cao.

- Về quy mô lập quy hoạch, đầu tư dự án: Tại thành phố Vinh, một số dự án đầu tư có diện tích nhỏ, hầu hết là nhà ở thấp tầng hoặc chung cư độc lập; một số dự án xen dăm trong khu dân cư gây áp lực lớn lên hệ thống hạ tầng khó tạo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

- Về các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng: một số dự án nhà ở có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về bãi đậu xe, công trình công cộng, thiết chế văn hóa, ... còn ở mức tối thiểu.

- Một số dự án chưa thống nhất đấu nối hạ tầng kỹ thuật giữa các khu đô thị, khu dân cư lân cận, giữa khu đô thị mới và khu dân cư hiện hữu, quy hoạch chi tiết phường xã được duyệt, ... dẫn đến ùn tắc giao thông, ngập úng cục bộ, ô nhiễm môi trường tại các khu đô thị, khu dân cư.

#### c) Tồn tại và khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng

Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong thời gian qua triển khai chậm, ngay cả việc thực hiện tái định cư cho những dự án tái định cư trong thời gian qua cũng gặp rất nhiều khó khăn.

Một số quy định về chính sách bồi thường chưa cụ thể, khi áp dụng vào thực tế còn nhiều bất cập gây khó khăn trong việc thực hiện do sự chưa hợp tác của người bị thu hồi đất.

Quy trình khảo sát giá đất thị trường thường kéo dài, đến khi giá đất được phê duyệt không còn phù hợp với thời điểm hiện tại nên phát sinh các khiếu nại của người dân về đơn giá bồi thường.

#### d) Khó khăn do điều kiện tự nhiên khắc nghiệt

- Do điều kiện tự nhiên khắc nghiệt, thường xuyên xảy ra thiên tai, bão lũ, người dân đã có ý thức xây dựng nhà ở đảm bảo tính kiên cố để chống chịu được các tác động xấu từ điều kiện tự nhiên. Tuy nhiên thực tế diễn biến, nhiều khu vực trên địa bàn tinh thường xuyên chịu sự tàn phá của thiên tai, bão lũ gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của người dân đặc biệt là nhà ở. Điều hình có thể kể đến bão số 4 vừa qua đã gây thiệt hại lớn về người và của, nhiều nhà ở bị tốc mái, đổ

sập; nhiều công trình hạ tầng bị hư hỏng nặng tại khu vực các huyện Kỳ Sơn, Quỳ Hợp, Con Cuông, ...

- Công tác phòng chống thiên tai, lũ lụt được chuẩn bị hàng năm nhưng chỉ giảm được một phần thiệt hại. Việc di dời và tổ chức tái định cư cho người dân tại những khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng nặng nề bởi thiên tai gặp nhiều khó khăn do chưa tạo được sự đồng bộ giữa ổn định chỗ ở với ổn định sản xuất.

- Đã có nhiều thiết kế nhà mẫu chống chịu tác hại của thiên tai, bão lũ được ban hành nhưng khó khăn khi đưa vào áp dụng thực tế. Nguyên nhân do một số thiết kế không hiệu quả, một số khác có tính khả thi để áp dụng nhưng giá thành lại quá cao chưa phù hợp với thu nhập của người dân.

### 2.8.2. Nguyên nhân

Nhiều dự án chậm tiến độ do chính sách đền bù theo các quy định của Luật Đất đai thay đổi làm ảnh hưởng đến các thủ tục bồi thường, thu hồi đất và quyền lợi của người dân có đất trong khu vực dự án; chi phí đền bù gia tăng từ đó nhà đầu tư phải tính toán lại hiệu quả đầu tư của dự án.

Công tác phát triển và quản lý nhà ở vẫn còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh vẫn chưa được xây dựng. Cơ chế chính sách và các quy định pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở có nhiều sự thay đổi.

Các thông tin về dự án, quỹ đất giới thiệu địa điểm đã được đăng tải nhưng chưa có tính rộng rãi gây khó khăn trong việc kêu gọi đầu tư do các nhà đầu tư thiếu thông tin để thực hiện nghiên cứu khả thi và đánh giá so sánh với các dự án đã và đang triển khai.

Tình hình ngân sách tỉnh còn gặp nhiều khó khăn nhưng cũng chưa có những nghiên cứu cụ thể để đề xuất các chính sách hỗ trợ phù hợp tạo môi trường thuận lợi cho việc đầu tư các dự án nhà ở đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

## PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VÀ CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

### 3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

#### 3.1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh<sup>2</sup>

Tập trung khai thác tiềm năng, lợi thế, đẩy mạnh cải thiện môi trường đầu tư để thu hút trong và ngoài nước, phát triển kinh tế nhanh và bền vững gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, nâng cao chất lượng hiệu quả, sức mạnh cạnh tranh, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phấn đấu xây dựng Nghệ An là trung tâm về tài chính, thương mại, du lịch, giáo dục đào tạo, khoa học và công nghệ, y tế, văn hóa, thể thao, công nghiệp công nghệ cao vùng Bắc Trung bộ, có hệ thống hạ tầng kết cấu đồng bộ, từng bước hiện đại, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân được nâng cao, có nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc xứ Nghệ, quốc phòng, an ninh vững mạnh, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

##### a) Về kinh tế

- Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm bình quân 2016-2020 đạt 9,5%-10,5%. Thu nhập bình quân đầu người đạt 2.800 - 3.500 USD.

- Cơ cấu kinh tế: Công nghiệp xây dựng chiếm khoảng 40-41%, dịch vụ chiếm khoảng 40-41%, nông lâm ngư nghiệp chiếm khoảng 18-20%.

- Phấn đấu thu ngân sách trên địa bàn đạt khoảng 25.000 tỷ đồng; kim ngạch xuất khẩu khoảng 1.000 triệu USD. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội giai đoạn 2016-2020 khoảng 400.000 tỷ đồng.

##### b) Về văn hóa - xã hội

- Tốc độ tăng dân số tự nhiên hằng năm bình quân dưới 1%, mức giảm tỷ lệ sinh 0,3-0,4% /năm; tỷ lệ hộ nghèo giảm mỗi năm từ 2,5-3% (theo chuẩn nghèo giai đoạn 2016-2020).

- Cải thiện một bước cơ bản về kết cấu hạ tầng, bao gồm hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước sạch. Phấn đấu 100% số hộ có điện sử dụng; tỷ lệ đô thị hóa đạt 35%; số xã đạt tiêu chuẩn nông thôn mới đạt 50%.

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

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

<sup>2</sup>Theo Quyết định số 620/QĐ-TTg ngày 12/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến năm 2020

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quy mô đất, nguồn vốn để phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

### 3.1.3. Cơ sở tính toán

Các căn cứ để dự báo nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 bao gồm:

- Dự báo về dân số trên địa bàn tỉnh đến năm 2020, 2025 và 2030 theo số liệu dự báo về dân số Việt Nam từ năm 2014-2049 của Tổng Cục Thống kê;
- Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh; hiện trạng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh;
- Các mục tiêu và định hướng theo quy hoạch phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh;
- Các báo cáo điều tra về lao động, việc làm và thu nhập.

### 3.1.4. Thu nhập và khả năng chi trả

#### a) Hiện trạng thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân của người dân trên địa bàn tỉnh<sup>3</sup>

Theo kết quả tổng hợp và phân tích thu nhập bình quân đầu người một tháng trên địa bàn tỉnh năm 2018 đạt 2.519.372 đồng (khu vực đô thị: 4.790.270 đồng; khu vực nông thôn: 2.115.841 đồng).

Bảng 3.1: Thu nhập bình quân đầu người toàn tỉnh

Đơn vị: đồng/người/tháng

STT	Khu vực	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
	Tỉnh	1.648.330	1.783.990	2.014.590	2.252.887	2.519.372
1	Thành thị	2.919.390	3.269.720	3.708.510	4.214.827	4.790.270
2	Nông thôn	1.440.710	1.520.780	1.714.490	1.904.623	2.115.841

Hiện trạng thu nhập bình quân đầu người một tháng tại khu vực đô thị và nông thôn phản ánh đúng với cơ cấu lao động phân theo ngành nghề ở từng khu vực.

Theo khảo sát mức sống dân cư của Tổng cục thống kê, thu nhập bình quân đầu người được phân tích thành ngũ phân vị (05 nhóm) thu nhập, năm 2018 nhóm có thu nhập bình quân thấp nhất đạt 465.833 đồng/người/tháng và nhóm cao nhất

<sup>3</sup> Tổng hợp của HRC

đạt 5.097.258 đồng/người/tháng (chênh lệch giữa nhóm thu nhập cao nhất và thấp nhất khoảng 11 lần).

Căn cứ mức chi cho đời sống bình quân đầu người theo ngũ phân vị, hiện trạng khả năng tích lũy bình quân đầu người của tỉnh Nghệ An được xác định tại bảng sau:

**Bảng 3.2: Khả năng tích lũy bình quân đầu người**

STT	Nhóm thu nhập	Thu nhập bình quân (đ/ng/tháng)	Chi tiêu đời sống bình quân (đ/ng/tháng)	Tích lũy bình quân tháng (đ/ng/tháng)	Tích lũy bình quân năm (đ/ng/năm)
1	Nhóm 1	465.833	773.927	0	0
2	Nhóm 2	1.072.014	1.122.658	0	0
3	Nhóm 3	1.958.283	1.426.204	532.079	6.384.953
4	Nhóm 4	2.575.808	1.908.171	667.638	8.011.653
5	Nhóm 5	5.097.258	2.802.589	2.294.669	27.536.023

Có thể thấy chi các nhóm thu nhập 3, 4 và 5 là có khả năng tích lũy để mua nhà ở. Tuy nhiên, giả định với nhà ở có giá trung bình khoảng 500 triệu đồng, trong điều kiện cá nhân chưa lập gia đình, thu nhập ổn định, không có thu nhập bất thường và khả năng tích lũy không đổi thì với nhóm 5 cần thời gian tích lũy đủ để mua nhà ở vào khoảng 18 năm, đối với nhóm 4 là khoảng 68 năm, còn nhóm 3 là khoảng 72 năm.

Đối với hộ gia đình có sự tích lũy của 2 vợ chồng trong điều kiện giả thiết thì với nhóm 5 cần thời gian tích lũy đủ để mua nhà ở vào khoảng 9 năm, nhóm 4 là khoảng 34 năm và nhóm 3 là khoảng 36 năm.

Căn cứ ngũ phân vị về thu nhập và thu nhập bình quân đầu người tại khu vực đô thị và nông thôn, có thể thấy khu vực đô thị tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 3 đến nhóm 5, khu vực nông thôn tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 1 đến nhóm 3.

Như vậy, tại khu vực nông thôn hiện tại chỉ có thể tự cải tạo, chỉnh trang hoặc xây mới lại nhà ở. Khu vực đô thị, người dân về cơ bản có thể tiếp cận nhà ở theo dự án.

**b) Dự báo thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân trong từng giai đoạn<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Nghiên cứu của HRC

**Bảng 3.3: Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn**

Đơn vị: đồng/người/tháng

STT	Nhóm thu nhập	Năm 2015	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
1	Nhóm 1	405.650	564.424	781.602	1.077.828
2	Nhóm 2	688.100	1.386.556	2.150.530	3.310.312
3	Nhóm 3	1.138.350	2.669.493	4.540.151	7.636.992
4	Nhóm 4	1.823.550	3.363.851	5.305.921	8.301.293
5	Nhóm 5	3.313.400	6.963.509	11.888.422	20.070.707

**Bảng 3.4: Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn sau**

Đơn vị: đồng/người/tháng

STT	Nhóm thu nhập	Năm 2015	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
1	Nhóm 1	676.484	947.031	1.325.779	1.856.001
2	Nhóm 2	981.306	1.373.762	1.923.174	2.692.313
3	Nhóm 3	1.246.634	1.745.203	2.443.165	3.420.265
4	Nhóm 4	1.667.917	2.334.970	3.268.800	4.576.098
5	Nhóm 5	2.449.721	3.429.443	4.800.988	6.721.057

Trên cơ sở dự báo về thu nhập và mức chi tiêu cho đời sống bình quân, dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập trong khoảng thời gian tích lũy từ 10 năm đến 15 năm như sau:

**Bảng 3.5: Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập**

STT	Nhóm thu nhập	Giai đoạn 2015-2025 (đ/ng/năm)	Lũy kế đến năm 2030 (đ/ng/năm)
1	Nhóm 1	0	0
2	Nhóm 2	5.926.000	32.498.000
3	Nhóm 3	133.592. 000	321.127.000
4	Nhóm 4	142.375. 000	329.685.000
5	Nhóm 5	491.444. 000	1.124.976.000

(Số liệu suy rộng từ thu nhập và chi tiêu bình quân của 5 nhóm thu nhập trong 2 giai đoạn 2015 - 2025 và 2015 - 2030)

Xét với các đối tượng chưa có nhà ở, trong khoảng thời gian tích lũy từ 10 năm đến 15 năm thì các đối tượng thuộc nhóm 1 không có tích lũy để sở hữu nhà ở nên việc đáp ứng nhu cầu nhà ở hoàn toàn phụ thuộc vào nguồn hỗ trợ từ các doanh nghiệp và các nhà hảo tâm; Nhóm 2 khả năng tích lũy rất hạn chế nên cần được hỗ trợ xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn vay cho hộ nghèo của Ngân hàng chính sách xã hội hoặc các quỹ hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo.

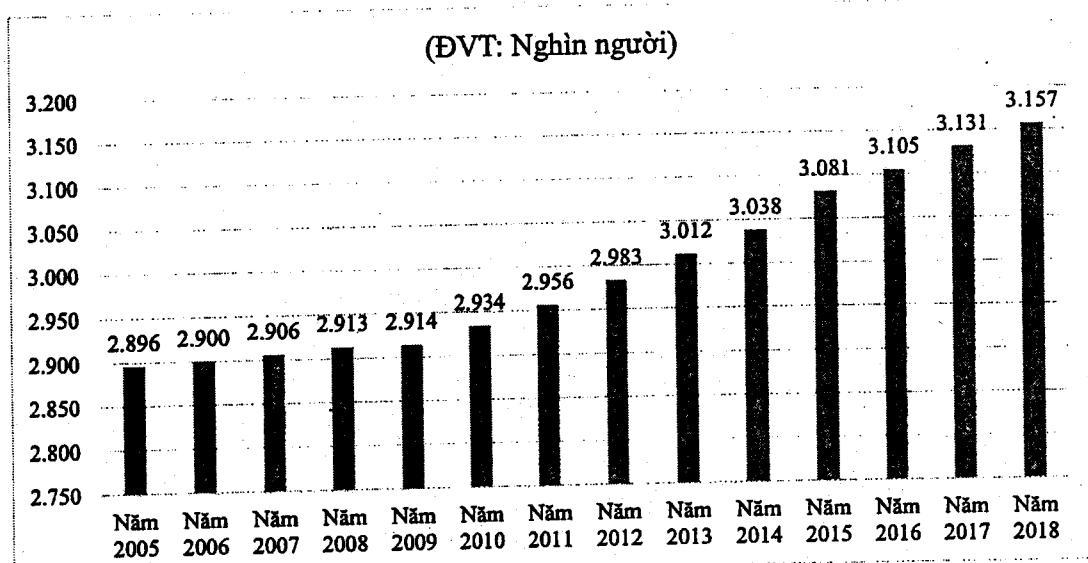
Đối với nhóm thu nhập 3 và 4, mức tích lũy có khả năng tiếp cận với nhà ở xã hội thông qua nguồn vốn vay ngân hàng với lãi suất ưu đãi.

Đối với nhóm thu nhập 5, mức tích lũy đảm bảo tiếp cận với nhà ở thương mại giá rẻ (trong khoảng thời gian tích lũy 10 năm) hoặc có thể mua nhà ở thương mại trung và cao cấp nếu thời gian tích lũy trên 15 năm.

### 3.2. Xác định nhu cầu nhà ở tỉnh Nghệ An

#### 3.2.1. Tình hình phát triển dân số

- Thống kê dân số toàn tỉnh từ năm 2005 đến 2018:



**Biểu đồ 3.1. Dân số tỉnh Nghệ An từ năm 2005-2018**

Nguồn: Cục thống kê Nghệ An

Căn cứ tốc độ gia tăng dân số toàn tỉnh (theo Niên giám thống kê) và Dự báo dân số Việt Nam từ 2014-2049 của Tổng Cục thống kê<sup>5</sup>, dự báo dân của tỉnh Nghệ An đến năm 2020, 2025 và năm 2030 như sau:

**Bảng 3.6: Dự báo dân số toàn tỉnh qua các giai đoạn**

DVT: người

STT	Khu vực	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>3.309.000</b>	<b>3.512.000</b>	<b>3.734.000</b>
1	Thành thị	499.000	575.000	664.000
2	Nông thôn	2.810.000	2.937.000	3.070.000

<sup>5</sup> Tổng Cục Thống kê và Quỹ dân số Liên Hợp quốc (Năm 2016), Dự báo dân số Việt Nam từ 2014-2049

### 3.2.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

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

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

$S_{bq}$  là diện tích nhà ở bình quân đầu người

$D_s$  là dân số tinh tính đến thời điểm dự báo

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

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế<sup>(6)</sup> đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tốc độ đô thị hóa. Theo đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế, cùng với quá trình đô thị hóa là sự phát triển nhà ở. Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$\ln(DTBQ) = \alpha + \beta \times \ln(GRDP) + \Omega \times \ln(DTH)$$

Trong đó:

- + )  $\ln(DTBQ)$  là Logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân
- + )  $\ln(GRDP)$  là Logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người
- + )  $\ln(DTH)$  là Logarit tự nhiên của giá trị tỷ lệ đô thị hóa
- + )  $\alpha, \beta$  và  $\Omega$  là các hệ số tương quan
- + )  $S_{bq}$  là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Trên cơ sở tiếp cận dự báo nhu cầu nhà ở tối thiểu, số liệu tổng hợp về GRDP bình quân đầu người được thu thập từ năm 2005-2018 và được điều chỉnh chỉ số lạm phát so với kỳ gốc năm 2005 thông qua chỉ số giá tiêu dùng (CPI). Dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP áp dụng mức tăng trưởng tối thiểu 11%/năm (giai đoạn 2015-2020) theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Nghệ An nhiệm kỳ 2015-2020.

Tỷ lệ đô thị hóa được xác định trên cơ sở dân số đô thị chia cho dân số toàn tỉnh trong từng năm của giai đoạn dự báo.

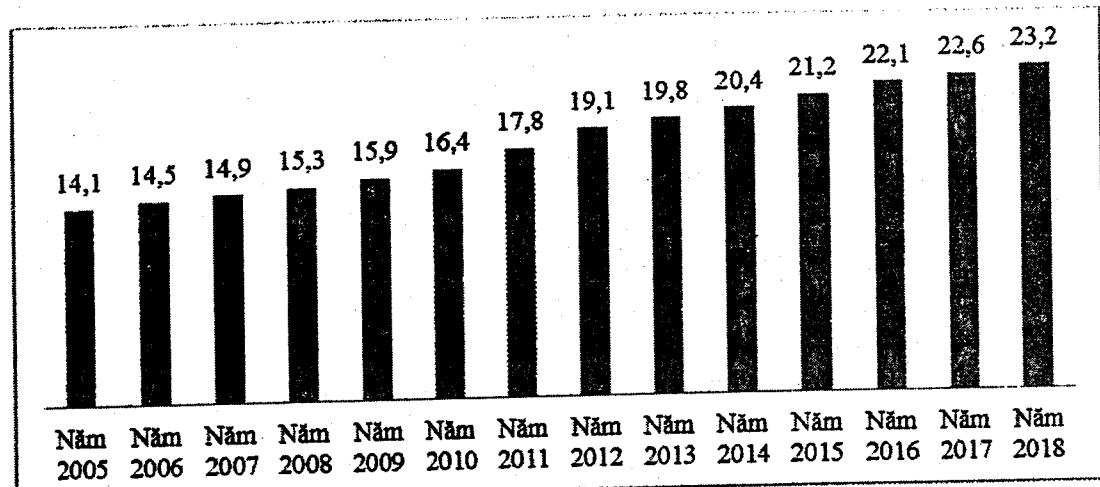
<sup>6</sup> Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009)

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

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

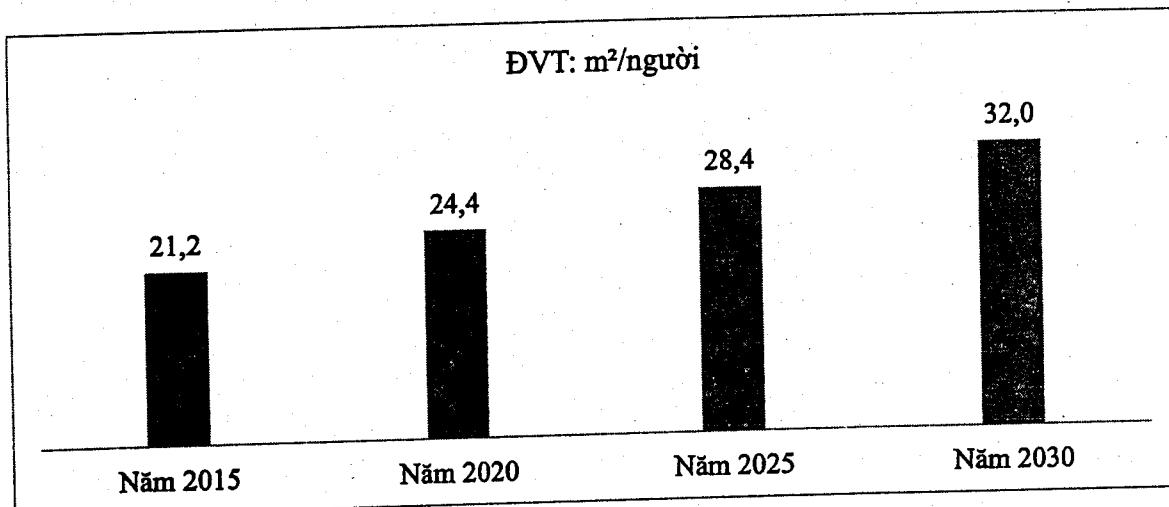
Chuỗi dữ liệu sử dụng được tổng hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được tổng hợp và tính toán từ năm 2005-2018 (theo kết quả Khảo sát mức sống dân cư và tổng hợp từ 2005-2018 của Trung tâm HRC):

ĐVT: m<sup>2</sup>/người



**Biểu đồ 3.2. Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh từ năm 2005-2018**

Dự báo đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân của toàn tỉnh đạt 24,4 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 28,4 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt 32,0 m<sup>2</sup>/người.



**Biểu đồ 3.3: Dự báo diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030**

Dựa trên tình hình phát triển dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2020, 2025 và năm 2030, dự báo tổng diện tích nhà ở của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 3.7: Dự báo tổng diện tích nhà ở của tỉnh qua các giai đoạn**

ĐVT: m<sup>2</sup> sàn

Năm 2018	Đến năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
73.245.400	80.739.600	99.740.800	119.488.000

Như vậy, nhu cầu nhà ở toàn tỉnh trong giai đoạn 2019 - 2020 cần thêm khoảng 7.494.200 m<sup>2</sup> sàn; nhu cầu nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025 cần thêm khoảng 19.001.200 m<sup>2</sup> sàn; nhu cầu nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 cần thêm khoảng 19.747.200 m<sup>2</sup> sàn.

### **3.2.3. Nhu cầu về nhà ở thương mại**

#### **3.1. Nhu cầu nhà ở thương mại đến năm 2025**

Với quy mô dân số đô thị toàn tỉnh được dự báo đến năm 2025 là 575.000 người thì có 1/5 dân số tương ứng với khoảng 115.000 người (32.850 hộ gia đình<sup>7</sup> tại khu vực đô thị) có khả năng mua nhà ở thương mại, đây là những cá nhân thuộc nhóm thu nhập cao nhất (nhóm 5) theo ngũ phân vị về thu nhập.

Tính trung bình mỗi nhà ở thương mại có diện tích sàn khoảng 200 m<sup>2</sup> thì nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh khoảng 32.850 căn, tương ứng khoảng 6.571.000 m<sup>2</sup> sàn.

#### **3.2. Nhu cầu nhà ở thương mại đến năm 2030**

Trong giai đoạn này, dân số đô thị có sự tăng trưởng từ 575.000 người trong năm 2025 lên 664.000 người trong năm 2030.

Nhu cầu nhà ở thương mại trong giai đoạn này tiếp tục được xác định như trong giai đoạn trước đối với những đối tượng thuộc nhóm 5. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 khoảng 37.940 căn với tổng diện tích sàn khoảng 7.588.000m<sup>2</sup>.

#### **3.2.4. Nhu cầu nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

##### **a) Nhu cầu về nhà ở của người có công với cách mạng**

Ngày 31/10/2014, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành Quyết định số 5927/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh, bổ sung đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh. Theo Đề án, tổng số hộ người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Nghệ An cần được hỗ trợ về nhà ở là 26.846 hộ (trong đó có 13.748 hộ xây dựng mới nhà ở và 13.098 hộ sửa chữa nhà ở), tổng số kinh phí ngân sách cần có để hỗ trợ là 815.939,4 triệu đồng.

<sup>7</sup>Tính toán của HRC: Quy mô hộ gia đình bình quân tại khu vực đô thị của tỉnh năm 2018 là 3,5 người/hộ

Thực hiện Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, sau khi rà soát thì số lượng hộ người có công với cách mạng còn lại cần hỗ trợ là: 25.684 căn.

Số căn nhà còn lại theo Đề án chưa triển khai xây dựng: 5.737 căn (chiếm 21,38%), trong đó: xây mới: 3.413 căn; sửa chữa, cải tạo: 2.324 căn.

Tổng kinh phí ngân sách địa phương còn thiếu để hỗ trợ theo Đề án đã được phê duyệt là 59.212,0 triệu đồng, trong đó:

- Vốn đối ứng để hỗ trợ cho các đối tượng: 55.326,0 triệu đồng;
- Kinh phí quản lý: 3.886,3 triệu đồng.

Ngoài ra, theo kết quả tổng hợp báo cáo của các UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh, dự báo đến năm 2025 toàn tỉnh có khoảng 10.500 đối tượng hộ người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ nhà ở, đến năm 2030 có khoảng 7.000 hộ người có công có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

**b) Nhu cầu về nhà ở của hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn**

Theo số liệu của niêm giám thống kê, tỷ lệ hộ nghèo trên toàn tỉnh còn khoảng 10,4%. Trong đó, có 1,1% số hộ nghèo tại khu vực thành thị và 12,1% số hộ nghèo tại khu vực nông thôn. Tổng hộ nghèo tại khu vực nông thôn và thành thị của toàn tỉnh năm 2018 là 83.605 hộ. Theo mục tiêu của quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến năm 2020, tỷ lệ giảm hộ nghèo toàn tỉnh mỗi năm từ 2-3%. Ước tính tổng số hộ nghèo toàn tỉnh còn khoảng 81.097 hộ. Dự báo đến năm 2020 tổng số hộ nghèo toàn tỉnh còn 74.015 hộ, đến năm 2025 còn 63.559 hộ và đến năm 2030 còn khoảng 54.580 hộ nghèo.

Theo số liệu rà soát, tổng hợp kết quả thực hiện Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Nghệ An (Chương trình 167 giai đoạn 2), đến nay toàn tỉnh đã hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho 7.212 /17.593 hộ nghèo (đạt tỷ lệ 41 %). Nhu vậy, toàn tỉnh còn 10.381 hộ nghèo chưa được hỗ trợ nhà ở theo Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015.

Dự báo đến năm 2020, toàn tỉnh có 10.100 hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ nhà ở, đến năm 2025 có 8.600 hộ nghèo và đến năm 2030 có 7.400 hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

**c) Nhu cầu về nhà ở của hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Theo kết quả khảo sát phục vụ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tinh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, toàn tinh hiện có 4.678 số hộ gia đình chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu. Trong đó, có 3.347 hộ gia

đình có nhu cầu cải tạo, xây dựng mới nhà ở (bao gồm 1.493 hộ có nhu cầu xây mới, 1.854 hộ có nhu cầu sửa chữa) và 754 hộ có nhu cầu di dời nhà ở.

**d) Nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

Theo số liệu tổng hợp của Cục Thống kê, tính đến 31/12/2018 toàn tỉnh có 475.359 người thuộc khu vực đô thị.

Qua kết quả điều tra và khảo sát, nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn của tỉnh là thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, thị xã Thái Hòa và thị xã Hoàng Mai. Tại các khu vực này có điều kiện kinh tế phát triển do đó thu hút nhiều người lao động từ các địa phương trong và ngoài tỉnh đến làm việc và sinh sống, phần lớn họ chưa sở hữu nhà ở.

Căn cứ số lượng lao động tại khu vực đô thị và nhu cầu tách hộ hàng năm tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, qua kết quả tổng hợp tổng và loại trừ nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác<sup>8</sup>, ước tính toàn tỉnh có 210.000 người thuộc diện thu nhập thấp khu vực đô thị, trong đó có 9.600 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

Đến năm 2020, dự báo có 235.000 người thuộc diện thu nhập thấp khu vực đô thị, trong đó có 19.800 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

Đến năm 2025, dự báo có 250.000 người thuộc diện thu nhập thấp khu vực đô thị, trong đó có 30.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

Đến năm 2030, dự báo có 262.000 người thuộc diện thu nhập thấp khu vực đô thị, trong đó có 39.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

**e) Nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp**

Theo báo cáo của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam, tổng số công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nghệ An có nhu cầu nhà ở hiện nay khoảng 6.755 người, tập trung chủ yếu tại các KCN Bắc Vinh khoảng 3.520 người, KCN Nam Cát và vùng phụ cận khoảng 3.000 người và KCN Đông Hồi khoảng 235 người.

Đến năm 2020, dự báo tổng số công nhân tại các khu công nghiệp có nhu cầu nhà ở là 13.150 người, tập trung chủ yếu tại các KCN Nam Cát và vùng phụ cận khoảng 6.500 người, KCN Bắc Vinh khoảng 3.650 người, KCN Đông Hồi khoảng 1.000 người,...

Đến năm 2025, dự kiến khi các KCN Thọ Lộc và Hoàng Mai II hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng sẽ thu hút thêm số lượng lớn công nhân, người lao động

<sup>8</sup> Các nhóm đối tượng khác: Cán bộ, công chức viên chức; Sĩ quan, quân nhân, công nhân viên trong các cơ quan, đơn vị quân đội nhân dân

đến làm việc. Ước tính đến năm 2025, tổng số lượng công nhân và người lao động trên địa bàn tỉnh có nhu cầu nhà ở là 15.000 người.

Đến năm 2030, khu các KCN Tân Kỳ, Sông Dinh, Phù Quỳ và Tri Lễ được xây dựng và đi vào hoạt động sẽ gia tăng số lượng công nhân có nhu cầu nhà ở. Dự báo đến năm 2030, toàn tỉnh có 20.000 công nhân có nhu cầu nhà ở.

f) **Nhu cầu về nhà ở của 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**

Theo số liệu tổng hợp của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Nghệ An, toàn tỉnh có 2.070 cán bộ sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp và công nhân viên chức đang công tác, tổng số cán bộ chiến sỹ có nhu cầu nhà ở là 1.500 người. Dự báo đến năm 2020 toàn tỉnh có số lượng cán bộ chiến sỹ có nhu cầu nhà ở là 1.850 người. Dự báo trong giai đoạn 2021-2030, số lượng cán bộ chiến sỹ có nhu cầu nhà ở là 2.650 người.

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh Nghệ An, số lượng cán bộ sĩ quan, chiến sỹ có nhu cầu nhà ở hiện tại là 1.646 người, dự báo số lượng cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu nhà ở đến năm 2020 có 1.811 người và đến năm 2030 có 2.192 người.

g) **Nhu cầu về nhà ở của cán bộ, công chức, viên chức**

Theo số liệu báo cáo của Sở Nội vụ, toàn tỉnh có 75.055 cán bộ, công chức, viên chức. Căn cứ chỉ đạo về tinh giản biên chế 2%/năm tại các địa phương đến năm 2021 theo Chỉ thị số 02/CT-TTg ngày 06/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ, dự báo đến năm 2020, toàn tỉnh còn 67.548 cán bộ, công chức, viên chức và đến năm 2030 còn 60.792 công chức viên chức. Qua kết quả khảo sát tại một số cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh. Phần lớn các đối tượng có nhu cầu hỗ trợ nhà ở là người độc thân dưới 35 tuổi, do tuổi đời còn trẻ và thời gian công tác còn ít nên chưa có đủ tích lũy để tạo lập nhà ở, tập trung chủ yếu tại khu vực đô thị. Ước tính trên địa bàn toàn tỉnh có 6.432 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu nhà ở. Dự báo đến năm 2020, có 5.788 người có nhu cầu nhà ở. Đến năm 2025 và năm 2030, có thêm lần lượt 5.500 và 5.210 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu nhà ở.

h) **Nhu cầu về nhà ở của các đối tượng trả lại nhà công vụ**

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những đối tượng hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

**i) Nhu cầu về nhà ở của học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, ...**

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh hiện có hơn 50.000 sinh viên đang theo học tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề... tập trung chủ yếu tại thành phố Vinh. Dựa trên số lượng các dự án nhà ở sinh viên đã hoàn thành và số lượng sinh viên đã được hỗ trợ nhà ở. Ước tính có khoảng 10% số lượng sinh viên ở địa phương khác đến học tập và có nhu cầu chỗ ở, tương ứng khoảng 5.000 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

Đến năm 2020, dự báo có khoảng 7.500 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở. Đến năm 2025, ước tính có khoảng 10.000 sinh viên có nhu cầu nhà ở; và đến năm 2030 có khoảng 15.000 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

**k) Nhu cầu về nhà ở của 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**

Qua kết quả điều tra, khảo sát, nhu cầu tái định cư trên địa bàn tỉnh được xác định chủ yếu cho các hộ gia đình thuộc diện bị thu hồi đất và giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật. Đến nay, phần lớn các đối tượng có nhu cầu hỗ trợ tái định cư trên địa bàn tỉnh đều được bố trí đất tái định cư hoặc nhận tiền đền bù tự lo chỗ ở.

Tuy nhiên, trong các giai đoạn tới với yêu cầu bổ sung thêm quỹ đất để thực hiện đầu tư các dự án hạ tầng phục vụ phát triển kinh tế xã hội, do đó sẽ phát sinh nhu cầu tái định cư cho các hộ gia đình tại khu vực đô thị của tỉnh. Đặc biệt tại các khu vực có nhiều dự án công ích trọng điểm, cần giải phóng mặt bằng và thu hồi đất như thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, thị xã Thái Hòa và thị xã Hoàng Mai.

Theo số liệu báo cáo của các UBND cấp huyện, hiện nay toàn tỉnh có khoảng 105 dự án cần phải tái định cư, số hộ gia đình có nhu cầu hỗ trợ nhà ở 325 hộ. Dự báo đến năm 2020, toàn tỉnh có khoảng 450 hộ gia đình có nhu cầu hỗ trợ nhà ở, và đến năm 2030, có khoảng 700 hộ gia đình có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

**Bảng 3.8. Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**

STT	Các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	Đơn vị	Nhu cầu hiện trạng	Dự báo nhu cầu			Nhu cầu diện tích nhà ở trong ứng (m <sup>2</sup> )		
				Đến năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đến năm 2025	Đến năm 2020	Đến năm 2025
1	Người có công với cách mạng	hộ	6.684	10.500	8.200	7.000	525.000	410.000	350.000
2	Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn	hộ	11.029	10.100	8.600	7.400	505.000	430.000	370.000
3	Hộ gia đình tại khu vực nông thôn chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	hộ	4.101	3.347	3.500	3.500	167.350	175.000	175.000
4	Người thu nhập thấp, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	người	9.600	19.800	30.000	39.000	495.000	750.000	975.000
5	Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài các khu công nghiệp	người	6.755	13.150	15.000	20.000	131.500	150.000	200.000
6	Sĩ quan, quân nhân, công nhân viên trong cơ quan, đơn vị thuộc công an và quân đội nhân dân	người	3.146	3.661	2.421	2.421	183.050	121.050	121.050
7	Cán bộ, công chức, viên chức	người	6.432	5.788	5.500	5.210	289.400	275.000	260.500
8	Các đối tượng trả lại nhà ở công vụ	người	-	-	-	-	-	-	-
9	Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp...	người	5000	7500	10.000	15.000	75.000	100.000	150.000
10	Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở	hộ	325	450	550	700	45.000	55.000	70.000
	Tổng		-	-	-	-	2.416.300	2.466.050	2.671.550

### **3.3. Xác định các chỉ tiêu đáp ứng nhu cầu của các loại nhà ở**

#### **3.3.1. Nhà ở thương mại**

Theo kết quả điều tra, khảo sát, đến nay toàn tỉnh Nghệ An hiện có trên 151 dự án nhà ở, khu dân cư, khu đô thị đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 (trong đó: 12 dự án đã hoàn thành (tập trung tại thành phố Vinh), 110 dự án đang triển khai, 26 dự án chưa triển khai và một số dự án đã bị thu hồi do chậm tiến độ hoặc không triển khai). Hiện nay, có thêm một số dự án nhà ở đã cho phép các doanh nghiệp tài trợ kinh phí, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Giai đoạn 2019-2020: Tổng diện tích nhà ở thương mại hoàn thành trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn này dự kiến khoảng 1.006.700 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2021-2025: Tổng diện tích nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn này dự kiến khoảng 2.265.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

- Giai đoạn 2026-2030: Tổng diện tích nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn này dự kiến khoảng 2.627.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở.

#### **3.3.2. Nhà ở xã hội**

##### **a) Công nhân, người lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp**

- Giai đoạn 2019-2020:

Triển khai và hoàn thành xây dựng 02 dự án nhà ở công nhân và các công trình phụ trợ trong KKT Đông Nam bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, bao gồm 01 khu tại xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc (diện tích 3,5 ha) và 01 khu tại xã Nghi Tiến, huyện Nghi Lộc (diện tích 3,0ha). Dự kiến các dự án hoàn thành trong giai đoạn này đáp ứng nhà ở cho khoảng 2.600 công nhân, tương ứng 26.000 m<sup>2</sup> sàn.

Triển khai xây dựng khu thiết chế công đoàn tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư với quy mô diện tích 4 ha, ước tính đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 1.000 công nhân, diện tích sàn hoàn thành tương ứng 10.000 m<sup>2</sup> sàn (diện tích tối thiểu 10 m<sup>2</sup>/người)

- Giai đoạn 2021-2015:

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN Nam Cấm và vùng phụ cận thuộc phía nam KKT Đông Nam đáp ứng cho khoảng 5.000 công nhân có nhu cầu nhà ở, diện tích tương ứng 50.000 m<sup>2</sup> sàn.

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN Bắc Vinh đáp ứng cho khoảng 1.000 công nhân có nhu cầu nhà ở, diện tích tương ứng 10.000 m<sup>2</sup> sàn.

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN VSIP Nghệ An đáp ứng cho khoảng 7.000 công nhân có nhu cầu nhà ở, diện tích tương ứng 70.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026 – 2030:

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho các công nhân có nhu cầu nhà ở tại KCN Đông Hồi, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 1.000 công nhân, diện tích nhà ở dự kiến 10.000 m<sup>2</sup>.

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN VSIP Nghệ An đáp ứng cho khoảng 8.000 công nhân có nhu cầu nhà ở, diện tích tương ứng 80.000 m<sup>2</sup> sàn.

Kêu gọi doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN Bắc Vinh đáp ứng cho khoảng 1.000 công nhân có nhu cầu nhà ở, diện tích tương ứng 10.000 m<sup>2</sup> sàn.

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho các công nhân có nhu cầu nhà ở tại các KCN Nam Cát và vùng phụ cận, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 5.000 công nhân, diện tích nhà ở dự kiến 50.000 m<sup>2</sup> sàn.

Ngoài ra khuyến khích và hỗ trợ người dân khu vực gần các khu công nghiệp VSIP Nghệ An và KCN Hoàng Mai I,II,... xây dựng nhà trọ đảm bảo chất lượng đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân.

**b) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập**

Tiếp tục huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng các dự án nhà ở sinh viên đáp ứng nhu cầu của sinh viên trên địa bàn tỉnh, bao gồm:

-Giai đoạn 2021-2025:Dự kiến hoàn thành 03 dự án nhà ở sinh viên, với tổng quy mô khoảng đáp ứng cho 3.700 sinh viên các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn thành phố Vinh. Cụ thể như sau:

+ Dự án Khu nhà ở sinh viên trường Cao đẳng Văn hóa nghệ thuật Nghệ An, có quy mô khoảng 6.080 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng cho 1.200 sinh viên.

+ Dự án Khu nhà ở sinh viên trường Đại học Y khoa Vinh, có quy mô khoảng 9.500 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng cho 1.900 sinh viên.

+ Dự án nhà ở sinh viên trường đại học Vinh (Ký túc xá số 3 và số 5), có quy mô khoảng 3.000 m<sup>2</sup> sàn. đáp ứng cho 600 sinh viên.

- Giai đoạn 2026-2030:

Dự kiến phát triển khoảng 20.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở sinh viên cho các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn tỉnh. Số lượng các dự án và các trường có nhu cầu tùy theo điều kiện và nhu cầu thực tế sẽ rà soát trong giai đoạn 2026-2030.

**c) Người thu nhập thấp khu vực đô thị và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác<sup>9</sup>**

Trên địa bàn tỉnh hiện nay có 6 dự án nhà ở xã hội đã được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng tại khu vực thành phố Vinh.

- Đến năm 2025: Dự kiến kêu gọi đầu tư xây dựng 04 dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị với tổng diện tích sàn khoảng 250.000 m<sup>2</sup> sàn, đáp ứng cho khoảng 5.000 hộ gia đình.

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư xây dựng thêm khoảng 5.000 căn nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị, diện tích nhà ở hoàn thành tương ứng 250.000 m<sup>2</sup> sàn.

**3.3.3. Nhà ở tái định cư**

Thực hiện hỗ trợ tái định cư cho các hộ gia đình thuộc diện tái định cư theo hình thức hỗ trợ bằng tiền hoặc đất ở cho người dân tự ổn định chỗ ở, đáp ứng 100% nhu cầu hỗ trợ tái định cư của người dân trong từng giai đoạn.

**3.3.4. Nhà ở công vụ**

Tiếp tục bố trí các cán bộ, công chức, viên chức vào ở tại quỹ nhà ở công vụ hiện có theo tính chất sử dụng luân phiên.

Đầu tư xây dựng bổ sung quỹ nhà ở công vụ phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ, xem xét đầu tư kết hợp nhà công vụ trên quỹ đất dự kiến giới thiệu địa điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại.

**3.3.5. Hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo chương trình mục tiêu**

**a) Hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng**

- Giai đoạn 2019-2020:

Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các hộ gia đình có công với cách mạng thuộc diện hỗ trợ về nhà ở theo Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn 2021-2025:

Dự kiến hỗ trợ cho khoảng 5.000 hộ người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở phát sinh mới hoặc có nhà ở xuống cấp trong giai đoạn này

<sup>9</sup> Các đối tượng khác: Cán bộ, công chức, viên chức; Sỹ quan, quân nhân, công nhân viên trong các cơ quan, đơn vị quân đội nhân dân

(ước tính có 2.500 hộ xây mới và 2.500 hộ sửa chữa, cải tạo nhà ở). Diện tích nhà ở xây dựng mới trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 125.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026-2030:

Tiếp tục hỗ trợ về nhà ở cho các hộ người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ nhà ở nếu phát sinh mới hoặc nhà ở xuống cấp cần cải tạo, sửa chữa. Ước tính sẽ hỗ trợ về nhà ở cho khoảng 7.000 hộ (3.500 hộ xây mới và 3.500 hộ sửa chữa, cải tạo nhà ở). Diện tích nhà ở xây dựng mới trong giai đoạn 2026-2030 khoảng 125.000 m<sup>2</sup> sàn.

**b) Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn**

- Giai đoạn 2019-2020:

Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo thuộc diện được hỗ trợ theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg. Dự kiến hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho khoảng 2.000 hộ nghèo, diện tích nhà ở hoàn thành dự kiến khoảng 100.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2021-2025:

Tiếp tục hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo thuộc diện được hỗ trợ về nhà ở. Dự kiến hỗ trợ nhà ở cho khoảng 5.000 hộ nghèo, diện tích xây dựng mới nhà ở khoảng 250.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026-2030:Dự kiến hỗ trợ nhà ở cho khoảng 5.000 hộ nghèo, diện tích xây dựng mới nhà ở khoảng 250.000 m<sup>2</sup> sàn.

**3.3.6. Tổng hợp diện tích xây dựng mới của các loại nhà ở**

Trên cơ sở tổng hợp chỉ tiêu xây dựng mới nhà ở của các loại nhà ở, tổng diện tích nhà ở tăng thêm của các loại nhà ở qua các giai đoạn bao gồm:

**Bảng 3.9.Điện tích xây mới của các loại nhà ở**

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2019-2020	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	1.006.700	2.265.000	2.627.000
2	Nhà ở xã hội	36.000	398.580	420.000
3	Nhà ở riêng lẻ tự xây	6.451.500	16.337.620	16.700.200
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.494.200</b>	<b>19.001.200</b>	<b>19.747.200</b>

**3.3.7. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở**

**a) Suất vốn đầu tư nhà ở**

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình, giá xây dựng và thực trạng nhà ở. Dự kiến suất vốn đầu tư các loại nhà ở trên địa bàn tỉnh như sau:

**Bảng 3.10. Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở**

STT	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư nhà ở <sup>10</sup> (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Suất vốn đầu tư xây dựng <sup>11</sup> (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
1	Nhà ở thương mại	7,90	10,58
2	Nhà ở xã hội	7,15	8,15
3	Nhà ở riêng lẻ dân tự xây	6,81	6,81

**b) Nguồn vốn phát triển nhà ở**

Căn cứ diện tích tăng thêm của các loại nhà ở và suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở, dự kiến nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 3.11: Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở các giai đoạn**

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2018-2020	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	10.148	22.833	26.482
2	Nhà ở xã hội	293	3.247	3.421
3	Nhà ở riêng lẻ tự xây	43.461	110.370	112.840
	<b>Tổng</b>	<b>53.903</b>	<b>136.450</b>	<b>142.743</b>

Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, bao gồm: Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v..; Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình; Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v., và một phần từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ các dự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên và các đối tượng người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức.

Trong đó, để khuyến khích phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, tiếp tục bố trí nguồn vốn ngân sách để hỗ trợ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo Nghị quyết 51/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh, và thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng người có công với cách mạng theo Đề án đã được phê duyệt.

<sup>10</sup> Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 60% nhà ở thấp tầng liền kề; 30% nhà ở biệt thự 2-3 tầng và 10% chung cư từ 10-15 tầng; Suất vốn đầu tư nhà ở xã hội tính cho nhà ở chung cư cao từ 5-7 tầng; Suất vốn đầu tư nhà ở riêng lẻ dân tự xây tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng; Suất vốn đầu tư nhà ở theo chương trình mục tiêu được tính cho nhà 1 tầng, kết cấu chịu lực, mái BTCT.

<sup>11</sup> Dự kiến suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại bằng suất vốn đầu tư nhà ở cộng thêm 15% chi phí xây dựng hạ tầng xã hội, 14% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và 5% chi phí giải phóng mặt bằng; Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng suất vốn đầu tư nhà ở cộng thêm 14% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

### 3.3.8. Dự báo diện tích đất để phát triển nhà ở

Căn cứ diện tích nhà ở tăng thêm của các loại nhà ở và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh, dự báo diện tích đất ở tăng thêm của các loại nhà ở như sau:

$$\text{Công thức xác định: } Q_D = S_{\text{sàn}} / (10.000 * a * b)$$

Đơn vị: ha

Trong đó:

- Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi từ đơn vị  $m^2$ sàn sang đơn vị ha đất ở.
- Hệ số “a” là hệ số tầng cao để quy đổi diện tích sàn về diện tích đất ở.
  - + Với nhà ở thương mại, tính bình quân 1 căn nhà ở thương mại thấp tầng (biệt thự, liền kề) từ 2-3 tầng, với nhà ở chung cư từ 15-20 tầng.
  - + Với nhà ở xã hội, tính bình quân 1 tòa nhà chung cư xây dựng cho các đối tượng được hỗ trợ chính sách nhà ở xã hội là 5 tầng.
  - + Với nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình, bình quân mỗi căn nhà ở từ 2-3 tầng, tùy theo địa bàn.
- Hệ số “b” là hệ số tạm tính đến mật độ xây dựng với công trình nhà ở. Tính bình quân các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đang triển khai trên địa bàn tỉnh từ 20-40%, đối với nhà ở riêng lẻ dân tự xây là 70-90%.

**Bảng 3.12. Dự báo diện tích đất tăng thêm để phát triển nhà ở**

(ĐVT: ha)

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2019-2020	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	161	362	420
2	Nhà ở xã hội	4	40	42
3	Nhà ở riêng lẻ tự xây	614	1.556	1.590
	<b>Tổng</b>	<b>779</b>	<b>1.958</b>	<b>2.053</b>

## **PHẦN 4: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH**

### **4.1. Quan điểm triển nhà ở**

- a) Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu đô thị một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu;
- b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, Chương trình nông thôn mới; đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;
- c) Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và Vùng kinh tế trọng điểm Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh, góp phần đổi mới mô hình tăng trưởng kinh tế của tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động, hội nhập quốc tế; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;
- d) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, cây xanh, v.v... Không ảnh hưởng đến nguồn, quỹ đất quy hoạch dành cho Quốc phòng – an ninh và đảm bảo giữ vững ổn định tình hình an ninh trật tự trên địa bàn.
- e) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

### **4.2. Định hướng phát triển nhà ở**

#### **4.2.1. Định hướng chung**

Phát triển nhà ở gắn với phát triển các đô thị của tỉnh; Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh để tạo cơ sở vững chắc cho việc phát triển nhà ở; xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin, tiện ích của đô thị, nhà ở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững;

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, tạo hình ảnh đa dạng, năng động và hiện đại cho các đô thị trên địa bàn tỉnh; Đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở chung cư theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong tổng số nhà ở mới phát triển

hàng năm tại khu vực thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò; Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho thuê;

Phát triển nhà ở sinh thái với phong cách kiến trúc xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, tiết kiệm năng lượng, phần đầu tăng diện tích cây xanh, công viên trong khu dân cư mới, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại, có bản sắc;

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, phát triển các khu vực đô thị hiện hữu; cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ trên địa bàn thành phố Vinh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của các đô thị trên địa bàn tỉnh;

Thường xuyên tổng kết thực tiễn quá trình phát triển nhà ở, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển nhà ở, kiến nghị điều chỉnh chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn, thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực phát triển nhà ở.

#### **4.2.2. Phương hướng phát triển nhà ở theo khu vực**

##### **a) Khu vực các đô thị lớn (thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò)**

- Phát triển nhà ở theo hướng nâng cao chất lượng xây dựng; nâng cao điều kiện sinh hoạt và mức độ tiện nghi của nhà ở; đảm bảo tính độc lập cho mỗi cá nhân, hộ gia đình đồng thời thân thiện với môi trường xung quanh;

- Đến năm 2025, hoàn thành việc cải tạo xây dựng lại các khu chung cư cũ trên địa bàn thành phố Vinh;

- Khuyến khích dành quỹ đất phát triển nhà ở thương mại để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường;

- Cải tạo các khu nhà ở, khu dân cư cũ kết hợp với chỉnh trang đô thị;

- Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch đã được phê duyệt.

##### **b) Khu vực các đô thị khác (thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và thị trấn của các huyện)**

- Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Phát triển nhà ở theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng sau đó chuyển quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về kiến trúc – quy hoạch được phê duyệt;

- Xem xét phát triển nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng hiện đại cho phát triển nhà ở đô thị tại thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và một số thị trấn có kinh tế phát triển.

- Khuyến khích, tạo điều kiện để các tổ chức kinh tế thực hiện đầu tư các dự án nhà ở để cho thuê và thuê mua.

### c) Khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn cần tuân thủ theo các định hướng được đưa ra trong các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới. Chủ trọng phát triển nhà phải đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng.

Triển khai quy hoạch tại các điểm dân cư nông thôn, làm cơ sở để phát triển nhà ở.

Định hướng đến năm 2030 đối với các điểm dân cư nông thôn bao gồm:

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có sân vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn đảm bảo nhà ở đạt chuẩn theo tiêu chí nông thôn mới: nền, khung, mái cứng; các công trình phụ trợ (bếp, nhà vệ sinh, chuồng trại, chăn nuôi, ...) phải được bố trí đảm bảo vệ sinh; kiến trúc phải phù hợp phong tục, tập quán, lối sống của mỗi vùng.

- Tập trung cao cho phát triển các khu dân cư tại các địa phương gần khu công nghiệp.

- Phát triển nhà ở, khu dân cư mới, đồng bộ với việc đầu tư đường giao thông, hệ thống thủy lợi, mạng lưới điện, hệ thống trường học, cơ sở vật chất văn hóa, hệ thống chợ,...

- Phát triển nhà ở nông thôn gắn với công nghiệp hóa-hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có, hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án ở những khu vực đã có quy hoạch xây dựng hoặc có điều kiện và các yếu tố thúc đẩy đô thị hóa;

- Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện chỗ ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình nghèo tại các địa bàn khó khăn, vùng sâu, vùng xa, khu vực thường xuyên bị thiên tai, các hộ gia đình chính sách có khó khăn về nhà ở thông qua chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo giai đoạn 2 của Thủ tướng Chính phủ; kết hợp, lồng ghép các chương trình 30a, 33 ... để phát triển nhà ở cho người dân.

#### 4.2.3. Phương hướng phát triển các loại hình nhà ở

##### a) Nhà ở thương mại

\*Giai đoạn 2019-2020:

- Tại khu vực đô thị trung tâm (bao gồm thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và thành phố Vinh):

+ Khuyến khích phát triển các dự án nhà ở chung cư tại các thị xã: Cửa Lò, Hoàng Mai, Thái Hòa và khu vực ngoại thành thành phố Vinh;

+ Tiếp tục thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án đã quy hoạch khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn; Đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu đô thị trên địa bàn toàn tỉnh để làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở;

+ Khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp để phù hợp với thu nhập của đại bộ phận người dân.

- Tại khu vực đô thị chức năng (bao gồm đô thị Diễn Châu, Đô Lương, Tân Kỳ, Con Cuông): Thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch và thiết kế đã được phê duyệt.

#### \* Giai đoạn 2021-2025

- Khu vực đô thị trung tâm:

+ Hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Vinh;

+ Phát triển nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, tạo điểm nhấn hiện đại, khang trang cho diện mạo đô thị tại các thị xã: Cửa Lò, Hoàng Mai, Thái Hòa và khu vực ngoại thành thành phố Vinh;

+ Chú trọng phát triển nhà ở thương mại giá thấp;

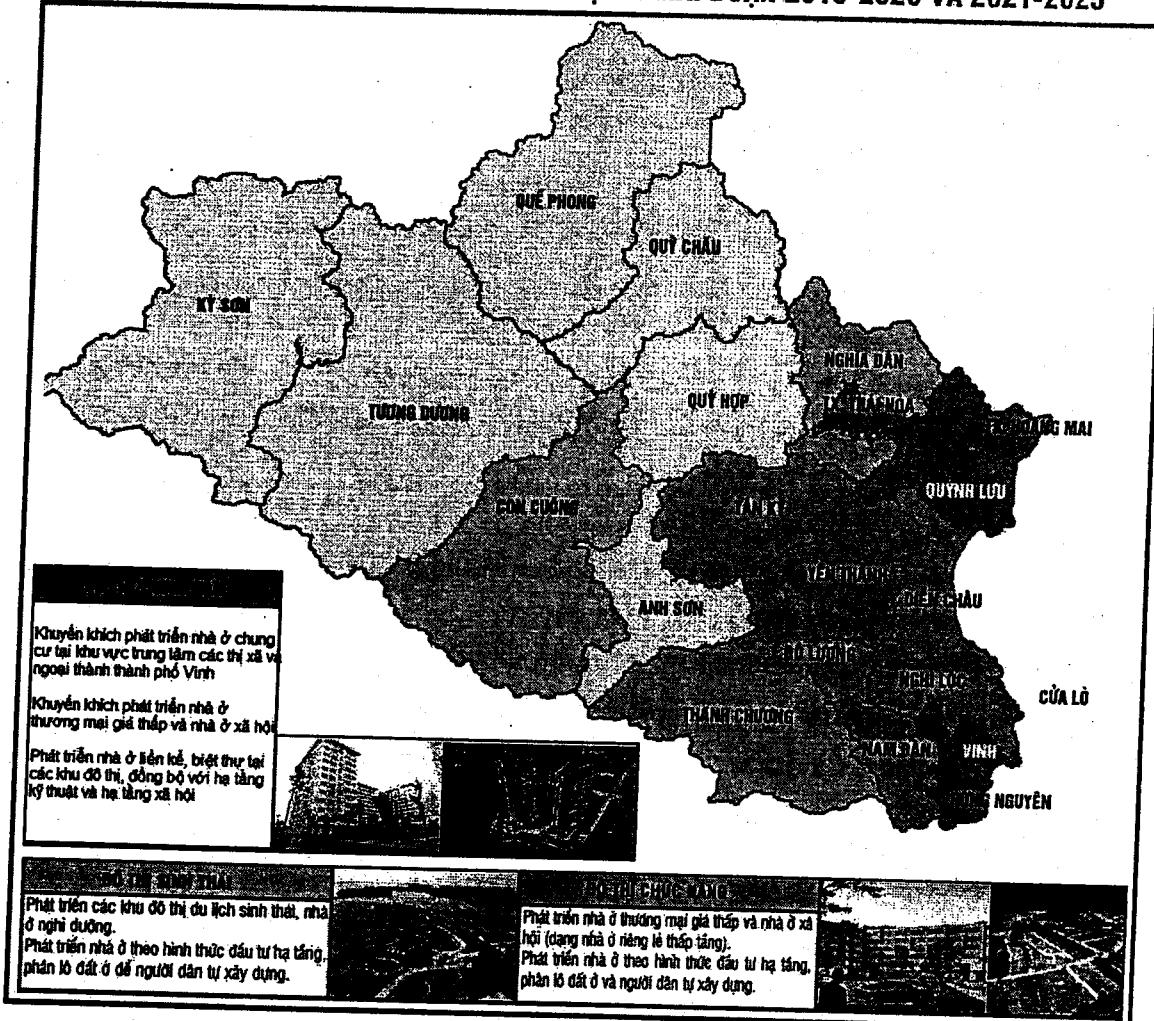
+ Phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, hình thành các khu đô thị có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại (cây xanh, mặt nước, trường học, bệnh viện, ...).

- Khu vực đô thị chức năng (bao gồm đô thị Diễn Châu, Đô Lương, Tân Kỳ): Khuyến khích phát triển dự án nhà ở thương mại trên địa bàn các huyện Quỳnh Lưu, Diễn Châu,... với loại nhà ở riêng lẻ dạng biệt thự, liền kề để đảm bảo đáp ứng thêm một phần nhu cầu về nhà ở thương mại tại khu vực đô thị của các huyện;

- Tại khu vực đô thị của các huyện miền núi như Con Cuông, Tương Dương, Kỳ Sơn,.. thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án theo phương thức đầu tư xây dựng hạ tầng và cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở

theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt. Hàng năm, tiến hành cập nhật, bổ sung danh mục dự án trong trường hợp có nhà đầu tư đề xuất đảm bảo tính khả thi.

#### ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN GIAI ĐOẠN 2019-2020 VÀ 2021-2025



#### \* Giai đoạn 2026-2030

- Khu vực đô thị trung tâm:
  - + Phát triển nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, tạo điểm nhấn hiện đại, khang trang cho diện mạo đô thị tại thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và khu vực ngoại thành thành phố Vinh;
  - + Khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội cho thuê;
  - + Phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, hình thành các khu đô thị có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại (cây xanh, mặt nước, trường học, bệnh viện, ...)
- Khu vực đô thị chức năng (bao gồm đô thị Diễn Châu, Đô Lương, Tân Kỳ):
  - + Xem xét phát triển nhà ở chung cư cao tầng tại khu vực trung tâm đô thị;

+ Khuyến khích phát triển dự án nhà ở thương mại với loại nhà ở riêng lẻ dạng biệt thự, liền kề để đảm bảo đáp ứng thêm một phần nhu cầu về nhà ở thương mại tại khu vực đô thị của các huyện;

+ Bố trí quỹ đất để kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Hàng năm, tiến hành cập nhật, bổ sung danh mục dự án trong trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu.

### b) Nhà ở xã hội

#### \*Giai đoạn 2019-2020

Kêu gọi các doanh nghiệp đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn các đô thị trung tâm theo các cơ chế ưu đãi quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP về Quản lý và phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 51/2016/NQ-HĐND về một số chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Xem xét bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn các đô thị trung tâm. Các huyện còn lại, dự trù quỹ đất để phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực các đô thị trực thuộc, đề xuất cập nhật bổ sung vào danh mục dự án phát triển nhà ở xã hội trong trường hợp có nhà đầu tư đề xuất thực hiện.

- Yêu cầu chủ đầu tư các dự án có quy mô trên 10ha thực hiện quy định dành 20% quỹ đất ở đã được đầu tư xây dựng hạ tầng để phát triển nhà ở xã hội.

#### - Phát triển nhà ở công nhân:

+ Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam, các khu công nghiệp, khu công nghệ cao rà soát diện tích đất trong các khu công nghiệp, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân;

+ Hoàn thành việc chuẩn bị đầu tư xây dựng khu thiết chế công đoàn tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam làm chủ đầu tư.

+ Xem xét bố trí nguồn vốn ngân sách để xây dựng thí điểm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại khu công nghiệp Nam Cẩm. Tiến hành san lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng đến hàng rào dự án nhà ở công nhân để khuyến khích tạo điều kiện cho nhà đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân;

+ Chú trọng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của công nhân.

#### \* Giai đoạn 2021-2030

- Xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị, công nhân trên địa bàn thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, thị xã Thái Hòa và thị xã Hoàng Mai. Đồng thời có cơ chế hỗ trợ từ ngân sách trong việc kết nối giữa hạ tầng khu vực và hạ tầng bên trong dự án;

- Yêu cầu chủ đầu tư các dự án có quy mô trên 10ha thực hiện quy định dành 20% quỹ đất ở đã được đầu tư xây dựng hạ tầng để phát triển nhà ở xã hội;
- Thí điểm đầu tư xây dựng chung cư nhà ở xã hội bố trí cho công nhân trong khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.
- Xem xét đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

#### **c) Nhà ở công vụ**

Thực hiện rà soát quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ hiện có trên địa bàn tỉnh, đánh giá lại tình trạng sử dụng để có phương án cải tạo, sửa chữa phù hợp.

Chuẩn bị quỹ nhà ở công vụ để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ với tiêu chuẩn căn nhà loại 1 khu vực nông thôn. Thực hiện cải tạo sửa chữa quỹ nhà ở hiện có và xem xét mua bổ sung nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

#### **d) Nhà ở tái định cư**

Khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư. Trường hợp khác do chủ đầu tư và người có nhà ở bị giải tỏa tự thỏa thuận với nhau.

Khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người được tái định cư.

Không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư mà thực hiện bố trí tái định cư như sau:

- Tại thành phố Vinh và khu vực các thị xã, không phát triển các dự án nhà ở tái định cư riêng biệt mà kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại) và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Tại khu vực các huyện và thị trấn khác khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật.

#### **e) Nhà trợ do người dân tự xây**

\* Giai đoạn 2019-2020

- Xây dựng mới các nhà trợ đạt chuẩn về chất lượng và vệ sinh môi trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân, sinh viên;

- Khuyến khích các hộ gia đình hiện đang kinh doanh nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp khu nhà trọ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

#### \* Giai đoạn 2021-2030

Khuyến khích phát triển loại hình nhà trọ do dân tự xây để góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội (chủ yếu là đối tượng công nhân, sinh viên, người thu nhập thấp tại đô thị).

Tùy tình hình cụ thể, xem xét nâng tiêu chuẩn nhà trọ để từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống của các đối tượng xã hội tại các khu nhà trọ.

### 4.3. Mục tiêu phát triển nhà ở

#### 4.3.1. Giai đoạn 2019-2020

a) Chi tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 24,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 31,0 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 23,2 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 7,5 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2020 đạt 78%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

#### 4.3.2. Giai đoạn 2021-2025

a) Chi tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh năm 2025 đạt 28,4 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 34,8 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 27,1 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,0 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2025 đạt 80%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

#### 4.3.3. Giai đoạn 2026-2030

a) Chi tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 32,0 m<sup>2</sup>/người (trong đó: đô thị là 37,5 m<sup>2</sup>/người; nông thôn 30,8 m<sup>2</sup>/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người;

b) Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 19,7 triệu m<sup>2</sup> sàn;

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2030 đạt 85% và không còn nhà ở đơn sơ.

### 4.4. Nhiệm vụ

#### 4.4.1. Giai đoạn 2019-2020

- Xây dựng quy chế phối hợp cung cấp thông tin hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu các phường, xã trên địa bàn thành phố Vinh.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở.
- Xây dựng các thiết chế công đoàn trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để giải quyết nhu cầu của công nhân.
- Xây dựng, hoàn chỉnh cơ chế chính sách nhằm thu hút đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở công nhân và người thu nhập thấp khu vực đô thị.
- Tăng cường công bố, công khai quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở nhằm thu hút, thúc đẩy các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, dự án nhà ở chung cư.
- Hoàn thành chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

#### **4.4.2. Giai đoạn 2021-2025**

- Hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà ở chung cư cũ trên địa bàn thành phố Vinh.
- Rà soát, điều chỉnh, lập quy hoạch phân khu các đô thị trên địa bàn các huyện, thị xã và kiểm tra công tác thực hiện quy hoạch.
- Kêu gọi, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
- Phát triển nhà ở chung cư tại các khu vực đô thị trung tâm của các huyện, thị xã và ngoại thành thành phố Vinh.
- Nâng cao diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích nhà ở tối thiểu tại khu vực nông thôn và khu vực miền núi.
- Nâng cao chất lượng nhà ở cả về kỹ thuật, tiện ích sử dụng và theo hướng tăng cường công trình tiết kiệm năng lượng, tăng cường khu nhà ở cao cấp, khu đô thị xanh, công trình xanh, thông minh.

#### **4.4.3. Giai đoạn 2026-2030**

- Cùng với việc phát triển các dự án nhà ở mới, có kế hoạch cải tạo, chỉnh trang khu dân cư cũ.
- Tăng cường áp dụng công nghệ tiên tiến, các biện pháp kĩ thuật nâng cao chất lượng nhà ở.
- Tăng cường và nâng cao hiệu quả tuyên truyền vận động các tổ chức, cá nhân tích cực tham gia thực hiện chương trình phát triển nhà ở, tăng cường phổ biến pháp luật về nhà ở và chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về lĩnh vực nhà ở.

## **4.5. Các giải pháp, kế hoạch thực hiện**

### **4.5.1. Dành quỹ đất cho phát triển nhà ở**

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội.

Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền phương án giải quyết nhà ở cho người lao động.

Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các giai đoạn tiếp theo cần căn cứ nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở được đề xuất trong Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở.

Xác định rõ vị trí quỹ đất để thanh toán cho các dự án nhà ở xã hội đầu tư theo hình thức BT làm căn cứ để kêu gọi đầu tư.

Triển khai phát triển nhà ở tại các vị trí dự kiến tại phụ lục số 3 của chương trình và các vị trí khác được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Quá trình thực hiện, tùy thuộc vào điều kiện thực tế, UBND tỉnh có thể xem xét, bổ sung các vị trí phát triển nhà ở mới trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm của tỉnh.

### **4.5.2. Quản lý kiến trúc, quy hoạch**

Quan tâm đến công tác quản lý, xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, bảo vệ và tôn trọng quy hoạch, kiến trúc nhà ở đã được thẩm định, phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt

Rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp, chú ý bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà tại khu vực các đô thị từ loại 2 trở lên.

Khi thực hiện xây dựng cụm nhà ở xã hội ưu tiên đầu tư hạ tầng công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD).

Trong các dự án nhà ở chung cư cao tầng, cần phải tính toán, bố trí đủ diện tích chỗ để xe, không gian sinh hoạt công cộng nhằm đảm bảo môi trường, mỹ quan đô thị, hạ tầng đô thị.

Tăng cường thực hiện công tác kiểm tra việc xây dựng nhà ở, xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo;

Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

Đối với nhà ở nông thôn, kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở. Ưu tiên việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng.

#### **4.5.3. Phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở**

Phát triển thị trường nhà ở phải đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng; phải gắn với trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư trong xây dựng, quản lý thị trường nhà ở.

Bố trí đủ nguồn lực, kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương, bảo đảm kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Khuyến khích sự hợp tác giữa chủ đầu tư và ngân hàng để đảm bảo nguồn vốn triển khai đầu tư xây dựng các dự án cũng như hỗ trợ cho vay vốn với người mua nhà tại dự án.

Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cao cấp như các khu nghỉ dưỡng cao cấp, căn hộ cao cấp và hạ tầng các khu công nghiệp cần vốn đầu tư lớn.

Phân loại, nghiên cứu, đề xuất phương án quản lý, vận hành phù hợp với từng loại hình nhà ở đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

#### **4.5.4. Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ**

Nghiên cứu áp dụng các loại công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng, giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng. Có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như vật liệu không nung, vật liệu tái chế...

**Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo như. Xem xét ban hành thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với khu vực thường xuyên chịu ảnh bởi thiên tai, lũ lụt...**

**Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để thu thập, quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh. Xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở, hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản**

#### **4.5.5. Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn**

**Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tinh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.**

**Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước.**

**Đẩy mạnh thu hút nguồn vốn xã hội hóa phát triển các khu đô thị, khu nhà ở, các công trình công cộng phục vụ các khu nhà ở.**

**Tạo điều kiện về giải phóng mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp.**

**Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản. Đồng thời có sự thống nhất về mức đền bù giải tỏa, tỷ lệ nhà được bán, mức giá, trách nhiệm xã hội...**

**Huy động vốn, hợp tác đầu tư với người dân để phát triển nhà ở đặc biệt là các hộ dân trong diện giải tỏa bằng hình thức góp đất, góp nhà, vốn để nhận lợi tức bằng sản phẩm (có thể áp dụng cho các dự án chỉnh trang đô thị, cải tạo nhà chung cư cũ).**

**Huy động, sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng – tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.**

**Nguồn vốn ngân sách được huy động qua việc phát hành trái phiếu đô thị, các nguồn thu qua thuế, lệ phí, các quỹ, nguồn vốn tài nguyên và tài sản công chưa được sử dụng hợp lý.**

**Khuyến khích mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện và quỹ tình thương tại các huyện, thị xã, thành phố nhằm bổ sung kinh phí thực hiện hỗ trợ đối với hộ gia đình nghèo và hộ gia đình người có công trong việc cải tạo, xây mới nhà ở.**

#### **4.5.6. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách**

Nghiên cứu, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc xây dựng đô thị đối với các khu vực đô thị có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan.

Hoàn thiện xây dựng quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Lập, phê duyệt danh mục quỹ đất dự kiến triển khai dự án xây dựng nhà ở để có cơ sở công khai kêu gọi các nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án

Kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc bảo lãnh Ngân hàng các dự án nhà ở theo quy định của pháp luật.

#### **4.5.7. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính**

Đơn giản hóa thủ tục, giảm thời gian xét duyệt, chấp thuận các dự án; đánh giá tác động môi trường; thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy; thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công; giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp giấy phép xây dựng. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế mẫu (nếu có) để người dân biết và tuân thủ. Hồ sơ yêu cầu được chuẩn hóa để đảm bảo sự thống nhất về hình thức, cách thức, đảm bảo việc thực hiện theo mẫu chuẩn.

Thực hiện đổi mới quy trình, thủ tục hành chính theo hướng minh bách hóa quy trình thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết, giảm khối lượng hồ sơ không cần thiết. Hồ sơ yêu cầu được chuẩn hóa để đảm bảo sự thống nhất về hình thức, cách thức, đảm bảo việc thực hiện theo mẫu chuẩn.

Áp dụng công nghệ thông tin vào việc quản lý hành chính bằng việc thực hiện cấp phép điện tử trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư, khuyến khích tái định cư bằng đất sang tái định cư bằng căn hộ chung cư; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong cải tạo, xây dựng nhà ở. Giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở tại các khu vực nông thôn.

Các báo, đài và các cơ quan truyền thông của tỉnh có trách nhiệm thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại.

#### **4.5.8. Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội**

a) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Tiếp tục thực hiện hỗ trợ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết 51/2016/NQ-HĐND ngày 16/12/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

**Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách**(để xây dựng thí điểm), trái phiếu, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

Yêu cầu chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện việc bố trí quỹ đất 20% để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật.Sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha theo quy định và do các chủ đầu tư nộp và hỗ trợ từ ngân sách địa phương để đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Đối với chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dưới dạng nhà liền kề thấp tầng trên quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại thì tinh sẽ thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng, giải phóng mặt bằng hoặc cho phép sử dụng một phần diện tích để đầu tư nhà ở bán với giá thương mại.

#### **b) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân**

Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

Các doanh nghiệp sử dụng lao động tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động của doanh nghiệp cần thực hiện điều tra, khảo sát và đánh giá về nhu cầu của công nhân, người lao động từ đó đưa ra phương án xây dựng, phương án đầu tư hạ tầng xã hội phục vụ đời sống và các quy chế quản lý phù hợp nhằm thu hút công nhân, người lao động vào ở tại khu ký túc xá.

Xây dựng các thiết chế công đoàn trong các khu công nghiệp trên địa bàn tinh để giải quyết nhu cầu của công nhân về nhà ở, nhà trẻ, siêu thị,...

Thí điểm thực hiện tuyến xe buýt kết nối giữa các khu công nghiệp và các dự án nhà ở xã hội, các khu nhà trọ dành cho công nhân và người lao động với tần suất chuyến phù hợp với khung giờ làm việc của công nhân, người lao động.

Khuyến khích các hộ dân gần khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà trọ để cho thuê nhằm đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động, đồng thời giảm bớt áp lực cho doanh nghiệp và địa phương trong việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân.

#### **c) Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho sinh viên**

Thực hiện xã hội hóa, khuyến khích các cơ sở đào tạo trực tiếp đầu tư và kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia thực hiện các dự án nhà ở xã hội để cho sinh viên thuê.

**Khuyến khích các hộ dân ở gần các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng nhà trọ đạt chuẩn để cho sinh viên thuê trọ nhằm đáp ứng một phần nhu cầu của đối tượng này.**

Hỗ trợ thông qua việc đầu tư hạ tầng kết nối với các cơ sở đào tạo, các khu nhà ở xã hội cho sinh viên và các khu nhà trọ.

**d) Đối với đối tượng là gia đình chính sách có công với cách mạng**

Đẩy nhanh tiến độ và sớm hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng đối với những hộ thuộc diện được hỗ trợ từ ngân sách Trung ương theo quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng.

Nhà nước giao đất ở có miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng người có công.Bên cạnh đó, giải quyết nhà ở cho người có công với cách mạng theo hướng thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng khi mua, thuê nhà ở đang thuê thuộc sở hữu nhà nước, khi giao đất làm nhà ở; thực hiện việc ưu tiên và hỗ trợ đối với người có công với cách mạng khi thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng.

Đồng thời, tiếp tục vận động xây dựng Quỹ Đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công; tạo mọi điều kiện để các hộ phát triển kinh tế tăng thu nhập để nâng cấp nhà ở cho mình.

**e) Đối với đối tượng là hộ nghèo, cận nghèo**

Hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn: Việc thực hiện được tuân theo đề án hỗ trợ nhà cho người nghèo (theo Quyết định số 33/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng chính phủ và Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19/11/2015 của Thủ tướng chính phủ). Chính sách hỗ trợ hộ nghèo khu vực nông thôn được áp dụng theo các chính sách đã ban hành trên nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, người dân tự làm.

Kết hợp linh hoạt giữa trách nhiệm của Nhà nước, các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân tham gia hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo thông qua các hình thức: Hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết... Có chính sách cho các hộ nghèo vay với lãi suất ưu đãi như đối với nhà ở xã hội để cải tạo, sửa chữa nhà ở hoặc có thẻ thế chấp bằng chính căn nhà của mình để vay vốn.

Hộ nghèo tại đô thị gặp khó khăn về nhà ở: Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế – xã hội, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế – xã hội xây dựng nhà tình nghĩa,

tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp; khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp xây dựng nhà ở thu nhập thấp, chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội giá thấp có diện tích trung bình và nhỏ (đặc biệt đối với nhà ở chung cư cao tầng tại các khu đô thị lớn) với những ưu đãi đặc biệt tạo điều kiện cho các hộ thu nhập thấp có cơ hội mua, thuê mua.

#### **4.5.9. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ**

##### **a) Giải pháp về quy hoạch kiến trúc**

Công bố rộng rãi, công khai quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng và khu vực trong quy hoạch để Chính quyền địa phương, các tổ chức xã hội, nhân dân được biết và cùng thực hiện.

Trong quy hoạch tổng thể khu chung cư cũ phải đảm bảo có vị trí các công trình văn hóa, công trình công cộng, nhà trẻ, trường học,... để hình thành khu dân cư hoàn chỉnh theo tiêu chí hiện đại và văn minh.

Việc nghiên cứu thiết kế công trình chung cư mới phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy phạm theo quy định, có kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực, việc bố trí diện tích trong các căn hộ phải đa dạng để đáp ứng mọi nhu cầu của người sử dụng.

Tổ chức lập, phê duyệt, công bố quy hoạch xây dựng phân khu 1/2000 quy hoạch chi tiết 1/500 khu vực, dự án có nhà chung cư cũ làm cơ sở để triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư trên địa bàn.

##### **b) Giải pháp về mặt kỹ thuật**

Từ kết quả khảo sát, kiểm định tiến hành lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ sao cho phù hợp với nguồn tài chính, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, cho quỹ nhà và đạt được mục tiêu phát triển đô thị hiện đại.

Giải phóng các khu nhà lấn chiếm xung quanh các lô nhà.

Nghiên cứu thiết kế hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho quy hoạch mới của khu vực cải tạo, xây dựng lại trong khu vực.

Nghiên cứu thiết kế định hình các tòa nhà theo kiểu mẫu, các căn hộ theo diện tích quy định, chiều cao tầng nhà, chiều cao nhà,...

##### **c) Giải pháp thu hút các nhà đầu tư hỗ trợ chủ đầu tư**

Ủy ban nhân dân thành phố Vinh cùng các cơ quan liên quan sau khi quy hoạch chi tiết được duyệt, công khai danh sách các chung cư cũ cần phá dỡ, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia; hoàn thành các hồ sơ thủ tục, tiếp nhận nhà chung cư D2 tại phường Quang Trung từ Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam để có cơ sở tổ chức triển khai các bước tiếp theo lựa chọn nhà đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư này.

**Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính và kinh nghiệm tham gia đầu tư dự án cải tạo chung cư cũ bị xuống cấp, hết niên hạn sử dụng.**

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được huy động nguồn vốn từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với phần diện tích nhà ở còn lại (sau khi bố trí tái định cư) và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án.

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được huy động vốn vay từ quỹ phát triển nhà và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) để triển khai thực hiện dự án.

**d) Giải pháp ưu đãi về đất đai**

Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được tinh giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ;

Việc chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật.

**e) Giải pháp về bồi thường, di chuyển, tạm cư các hộ dân**

Trên cơ sở chính sách bồi thường, hỗ trợ di chuyển, tạm cư, tái định cư được UBND tỉnh ban hành, Chủ đầu tư xây dựng phương án di chuyển, bố trí tạm cư trình UBND cấp huyện phê duyệt và tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân tạm cư.

Việc bố trí tạm cư được hỗ trợ bằng tiền hoặc bố trí quỹ nhà ở tạm cư. Khuyến khích người dân nhận tiền hỗ trợ để tìm chỗ ở di chuyển tạm.

Các hộ gia đình, cá nhân được chủ đầu tư hỗ trợ trong thời gian tạm cư theo phương án được duyệt. Trường hợp đang có hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích đất và hợp pháp thì chủ đầu tư hỗ trợ một phần kinh phí do tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định.

**g) Bố trí nhà ở tái định cư cho các hộ gia đình hiện sống tại các khu chung cư nguy hiểm cần đầu tư cải tạo, xây dựng lại**

Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư gồm: mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người tái định cư; Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được nhà nước giao đất để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định.

#### **h) Kế hoạch thực hiện:**

- Danh mục nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại:

Trên địa bàn tinh đang có 19 nhà chung cư cũ tại phường Quang Trung, thành phố Vinh cần cải tạo, xây dựng lại, cụ thể gồm các chung cư: A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, D2. Các chung cư này được phân ra làm 04 khu gồm: Khu A, Khu B, Khu C và Khu D.

- Phạm vi, ranh giới khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

+ Khu A, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Phạm vi nghiên cứu: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 34.482m<sup>2</sup>.

Ranh giới khu đất: Phía Đông giáp đường Hồng Bàng; phía Tây giáp đường Quang Trung; phía Bắc giáp khu B khu chung cư Quang Trung; phía Nam giáp đường Đinh Công Tráng (theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 495/QĐ.UBND-XD ngày 04/02/2013).

+ Khu B, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Phạm vi nghiên cứu: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 37.485,02m<sup>2</sup>.

Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp khu C khu chung cư Quang Trung; phía Nam giáp khu A khu chung cư Quang Trung; phía Đông giáp đường Hồng Bàng; phía Tây giáp đường Quang Trung (theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 06/3/2019).

+ Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Phạm vi nghiên cứu: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 72.240m<sup>2</sup>.

Ranh giới khu đất: Phía Bắc giáp đường Lê Hồng Phong; phía Nam giáp khu B, khu chung cư Quang Trung; phía Đông giáp đường Hồng Bàng; phía Tây giáp đường Quang Trung (theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 2537/QĐ.UBND-XD ngày 03/6/2016).

+ Chung cư D2 tại phía Tây đường Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Vinh:

Phạm vi nghiên cứu: Khoảng 2.691,4m<sup>2</sup>.

**Ranh giới khu đất:** Phía Đông giáp đường Quang Trung; phía Tây giáp đường Lê Khôi; phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 9m và đường dân cư; phía Bắc giáp đường Phan Chu Trinh.

- Các chỉ tiêu chủ yếu về quy hoạch - kiến trúc:

+ Khu A, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Xây dựng mới 07 tòa nhà chung cư; 78 nhà ở liền kề; khu cây xanh thể dục thể thao.

**Chiều cao công trình:** Nhà chung cư cao từ 15-19 tầng; nhà ở liền kề cao 04 tầng.

Mật độ xây dựng toàn khu: 37,31%.

+ Khu B, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Xây dựng mới 01 nhà chung cư; 01 công trình thương mại dịch vụ, khách sạn; 61 nhà ở thấp tầng; 01 trường mầm non (giữ nguyên theo phương án sáp xếp tài sản công được UBND tỉnh phê duyệt); khu cây xanh, thể dục thể thao.

**Chiều cao công trình:** Chung cư cao 21 tầng và 02 tầng hầm; công trình thương mại dịch vụ, khách sạn cao 33 tầng nổi và 02 tầng hầm; các nhà ở thấp tầng cao 05 tầng; trường mầm non cao 05 tầng.

**Mật độ xây dựng:** Khu thương mại dịch vụ khách sạn: 70%; khu nhà ở chung cư: 49%; khu nhà ở thấp tầng: tối đa 85%; khu giáo dục: 40%.

+ Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh:

Xây dựng mới 08 nhà chung cư; 64 nhà ở liền kề thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại; Trung tâm thương mại; Chợ; Khu cây xanh, thể dục thể thao và bãi đỗ xe.

**Chiều cao công trình:** Nhà chung cư cao 22 tầng nổi và 01 tầng hầm; nhà ở liền kề thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại cao 3,5 tầng; Trung tâm thương mại cao 3,5 tầng; Chợ cao 03 tầng.

Mật độ xây dựng toàn khu: 34,73%.

+ Khu D: Chỉ tiêu về quy hoạch – kiến trúc tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng sau khi được UBND tỉnh phê duyệt.

Xây dựng mới 01 nhà chung cư và các nhà ở liền kề thấp tầng.

**Chiều cao công trình:** Chung cư cao tối đa 25 tầng; nhà ở liền kề cao tối đa 05 tầng.

Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa 75%.

- Nguồn vốn: Vốn tự có của nhà đầu tư và vốn huy động hợp pháp.

- Dự kiến thời gian, tiến độ thực hiện: Hoàn thành trong năm 2023.

#### **4.5.10. Phát triển nhà ở cho đồng bào các dân tộc thiểu số**

Tiến hành rà soát hiện trạng sử dụng đất của đồng bào các dân tộc thiểu số tại khu vực miền núi, vùng sâu, vùng xa trên địa bàn tỉnh. Xem xét xây dựng cơ chế hỗ trợ người đồng bào các dân tộc trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

Quy hoạch quỹ đất canh tác, sản xuất để thực hiện giao đất đổi với đồng bào các dân tộc đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Quy hoạch quỹ đất phục vụ tái định cư gần với quỹ đất canh tác, sản xuất được quy hoạch để bố trí cho đồng bào các dân tộc nhằm ổn định đời sống và sản xuất.

Xem xét quy hoạch một số điểm dân cư người đồng bào dân tộc theo hướng bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống gắn kết với các điểm du lịch văn hóa.

Đối với các hộ nghèo, cận nghèo người đồng bào các dân tộc, nghiên cứu kiến nghị trung ương có những chính sách hỗ trợ đặc thù để thực hiện xóa nghèo, phát triển nhà ở nhằm ổn định đời sống.

Nghiên cứu, ban hành các thiết kế nhà mẫu sử dụng các loại vật liệu hiện đại nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với phong tục, tập quán để vận động đồng bào các dân tộc áp dụng trong xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở.

Kêu gọi các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân tham gia đóng góp hỗ trợ người đồng bào các dân tộc trong việc chỉnh trang, cải tạo và xây mới nhà ở để bổ sung kinh phí hỗ trợ cho các chương trình mục tiêu của trung ương và của tỉnh.

## PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 5.1. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành

#### 5.1.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành, thị và các Sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; Tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ hàng năm.

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;

- Chủ trì phối hợp các Sở, ban, ngành liên quan, Uỷ ban nhân dân các huyện, thành, thị xây dựng quy chế phối hợp hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản để người dân và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn tinh nắm bắt thông tin, thực hiện đúng quy định của pháp luật về kinh doanh nhà ở và bất động sản.

- Chủ trì tham mưu UBND tỉnh kiện toàn Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tinh Nghệ An.

- Chủ trì thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra và thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thành, thị kiểm tra danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tinh do chủ đầu tư dự án lập danh sách trình lên nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần.

- Công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tinh được thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua được huy động vốn; danh sách các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tinh không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

- Tăng cường công tác hướng dẫn, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tinh.

#### 5.1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2030 và giành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho công nhân,... theo Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; khi lập quy hoạch sử dụng đất cần giành quỹ đất phát triển nhà ở

theo chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; lập danh mục quỹ đất, kêu gọi thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất 20% đất ở trong các dự án nhà ở thương mại để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp chủ đầu tư không hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, cần thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai thực hiện.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan rà soát quỹ đất do nhà nước trực tiếp quản lý, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

#### **5.1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua; Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên hàng năm và từng thời kỳ; Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu vực đô thị trên địa bàn toàn tỉnh làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh về cơ chế chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

#### **5.1.4. Sở Tài chính**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý Khu kinh tế Đông Nam và các cơ quan khác có liên quan tham mưu UBND tỉnh cân đối, bố trí ngân sách để xây dựng thí điểm nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

- Tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí ngân sách tỉnh hàng năm cho Sở Xây dựng để tổ chức thực hiện công tác thu thập, tổng hợp, tính toán thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản nhằm xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

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

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thẩm định các đối tượng hộ nghèo, hộ gia đình chính sách, hộ người có công với cách mạng được hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh để triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng này trên địa bàn tỉnh.

#### **5.1.6. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn**

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

#### **5.1.7. Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam**

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành, thị và các cơ quan có liên quan rà soát nhu cầu nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để có cơ sở lập và triển khai các dự án nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

- Chủ trì, tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Nhà ở, gửi kết quả về Sở Xây dựng và Sở Kế hoạch và Đầu tư để thẩm tra, thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh lựa chọn chủ đầu tư.

#### **5.1.8. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Nghệ An**

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

#### **5.1.9. Ngân hàng nhà nước chi nhánh Nghệ An**

Chi đạo các tổ chức tín dụng, chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tăng cường hỗ trợ và tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi theo các chương trình, chính sách của Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các chương trình hỗ trợ của tỉnh để đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở theo quy định. Công khai danh sách các dự án nhà ở chủ đầu tư đã thể chấp tại ngân hàng, các dự án bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không thực hiện việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định của pháp luật.

### **5.2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn;

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển 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. Làm bên mời thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

- Đối với các địa phương có nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại phải thông báo bằng văn bản về kết quả kiểm định chung cư cho chủ sở hữu các nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại được biết; Công bố công khai thông tin về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại trụ sở cơ quan và trụ sở UBND phường (xã), đồng thời thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại; Tiếp nhận ý kiến phản hồi (nếu có) và giải quyết theo quy định.

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào đầu Quý IV hàng năm.

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

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

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

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

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã nêu lên sự cần thiết để xây dựng chương trình, đồng thời đã phân tích đánh giá thực trạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh. Từ đó, dự báo nhu cầu và xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đồng thời đưa ra những định hướng và giải pháp phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới.

Chương trình là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản.

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

**PHỤ LỤC**

**PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TOÀN TỈNH NĂM 2018**

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Dân số (người)	Số căn (căn)	Kiên cố		Bán kiên cố		Nhà ở thiếu kiên cố		Nhà ở đơn sơ
						Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	
	Tổng	73.245.370	23,2	3.157.128	902.452	59.417.217	673.949	111.404.321	175.786	1.725.616	34.341	698.215
	Đô thị	14.150.296	29,8	475.359	140.438	11.960.070	108.886	2.080.092	29.567	102.441	1.787	7.693
	Nông thôn	59.095.074	22	2.681.769	762.014	47.457.148	565.063	9.324.229	146.218	1.623.175	32.555	690.522
1	Tp. Vinh	9.416.313	29,2	322.862	99.776	8.266.803	80.528	1.122.436	18.707	27.074	541	-
	Đô thị	6.646.913	30,5	218.075	70.343	5.752.248	55.382	879.622	14.660	15.043	301	-
	Nông thôn	2.769.400	26,4	104.787	29.433	2.514.555	25.146	242.814	4.047	12.031	241	-
2	Tx. Cửa Lò	1.606.500	28,3	56.848	13.701	1.292.439	9.463	308.324	4.111	5.737	127	-
	Đô thị	1.606.500	28,3	56.848	13.701	1.292.439	9.463	308.324	4.111	5.737	127	-
	Nông thôn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Tx. Thái Hòa	1.706.025	25,8	66.091	19.204	1.416.725	14.835	274.270	4.057	15.030	312	-
	Đô thị	755.286	27	27.976	8.474	529.436	5.191	215.950	3.085	9.900	198	-
	Nông thôn	950.738	24,9	38.115	10.730	887.288	9.644	58.320	972	5.130	114	-
4	H. Quế Phong	1.597.010	23	69.379	15.744	1.121.262	9.344	376.568	4.707	96.780	1.613	2.400
	Đô thị	103.244	27,3	3.776	967	79.226	660	22.488	281	1.500	25	30
	Nông thôn	1.493.766	22,8	65.603	14.777	1.042.036	8.684	354.080	4.426	95.280	1.588	2.370
5	H. Quý Châu	1.196.252	20,2	59.335	16.239	930.994	10.991	131.320	2.020	70.730	1.424	63.208
	Đô thị	150.226	31,9	4.712	1.269	143.756	1.150	5.070	78	720	24	680
	Nông thôn	1.046.025	19,1	54.623	14.969	787.237	9.840	126.250	1.942	70.010	1.400	62.528
6	H. Kỳ Sơn	1.283.421	16,7	76.797	17.365	523.732	5.690	487.732	7.389	189.057	2.892	82.900
	Đô thị	114.368	30,2	3.788	665	113.968	660	400	5	-	-	-
	Nông thôn	1.169.053	16	73.009	16.700	409.764	5.030	487.332	7.384	189.057	2.892	82.900
7	H. Trường Dương	1.428.782	18,9	75.518	18.278	848.812	8.003	351.108	4.877	109.801	1.996	119.061
	Đô thị	1113.401	26,7	4.253	1.340	86.174	898	17.222	239	7.975	145	2.030

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> /sàn)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Dân số (người)	Số căn (căn)	Kiên cố		Bán kiên cố		Nhà ở thiếu kiên cố		Nhà ở đơn sơ
						Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	
	Nông thôn	1.315.382	18,5	71.265	16.938	762.638	7.105	333.887	4.637	101.826	1.851	117.031
8	H. Nghĩa Đàn	3.383.444	25,6	132.222	35.810	3.057.294	30.266	215.370	3.589	97.740	1.629	13.040
	Đô thị	184.582	33,6	5.494	1.539	184.372	1.536	210	3			326
	Nông thôn	3.198.862	25,2	126.728	34.270	2.872.922	28.729	215.160	3.586	97.740	1.629	13.040
9	H. Quỳ Hợp	3.648.101	28,2	129.368	75.388	2.564.420	49.116	735.142	15.949	191.418	6.410	157.120
	Đô thị	344.958	29,5	11.700	3.505	316.411	3.133	27.784	356	762	16	-
	Nông thôn	3.303.143	28,1	117.668	71.883	2.248.009	45.983	707.358	15.593	190.656	6.394	157.120
10	H. Quỳnh Lưu	6.195.314	23	269.322	65.671	5.602.137	56.587	536.784	7.779	48.362	1.075	8.030
	Đô thị	291.963	28,8	10.131	3.039	274.672	2.774	15.892	230	931	21	-
	Nông thôn	5.903.351	22,8	259.191	62.632	5.327.465	53.813	520.892	7.549	47.431	1.054	7.563
11	H. Con Cuông	1.442.400	20,1	71.651	18.784	746.730	7.249	348.515	4.396	234.700	3.926	112.455
	Đô thị	146.985	28,6	5.137	1.480	131.130	1.214	13.715	211	1.720	43	420
	Nông thôn	1.295.416	19,5	66.514	17.304	615.601	6.035	334.800	4.185	232.980	3.883	112.035
12	H. Tân Kỳ	3.019.723	21,8	138.661	38.205	1.561.260	17.142	1.341.795	18.534	107.736	2.167	8.932
	Đô thị	380.902	50,1	7.599	2.642	226.632	907	151.470	1.683	2.800	52	362
	Nông thôn	2.638.821	20,1	131.062	35.564	1.334.628	16.236	1.190.325	16.851	104.936	2.115	8.932
13	H. Anh Sơn	2.193.519	20	109.524	31.537	1.572.199	19.403	458.770	7.584	72.940	1.588	89.610
	Đô thị	137.127	22,9	5.981	1.595	99.877	999	26.110	373	8.140	148	3.000
	Nông thôn	2.056.392	19,9	103.543	29.942	1.472.322	18.404	432.660	7.211	64.800	1.440	86.610
14	H. Diễn Châu	7.364.103	25,7	286.057	74.265	6.617.857	63.057	626.036	8.695	114.676	2.340	5.535
	Đô thị	190.884	29,4	6.500	1.899	175.901	1.691	14.983	208	-		173
	Nông thôn	7.173.219	25,7	279.557	72.365	6.441.956	61.365	611.053	8.487	114.676	2.340	5.535
15	H. Yên Thành	6.956.737	24,8	280.741	72.882	6.461.845	65.937	471.493	6.459	17.208	351	6.191
	Đô thị	170.134	29,5	5.760	1.763	162.805	1.661	7.123	98	141	3	66
	Nông thôn	6.786.602	24,7	274.981	71.119	6.299.040	64.276	464.371	6.361	17.067	348	6.125
16	H. Đô Lương	3.609.200	18,2	198.780	61.565	2.543.075	38.685	1.015.246	21.718	43.369	988	7.510
												174

STT	Đơn vị hành chính (**)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> /sàn)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Dân số (người)	Số căn (căn)	Chất lượng nhà (*)				
						Kiên cố	Bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)
Đô thị	213.274	22,6	9.446	2.666	181.274	2.266	24.000	300	8.000	100
Nông thôn	3.395.926	17,9	189.334	58.899	2.361.801	36.419	991.246	21.418	35.369	888
17 H. Thanh Chương	<b>4.067.762</b>	<b>17,8</b>	<b>228.460</b>	<b>63.236</b>	<b>3.836.258</b>	<b>59.326</b>	<b>231.504</b>	<b>3.910</b>	-	-
Đô thị	263.896	29,2	9.032	2.868	261.350	2.839	2.547	30		
Nông thôn	3.803.866	17,3	219.428	60.368	3.574.908	56.487	228.958	3.881		
18 H. Nghi Lộc	<b>4.435.657</b>	<b>22</b>	<b>201.333</b>	<b>55.132</b>	<b>3.748.755</b>	<b>47.256</b>	<b>672.624</b>	<b>7.800</b>	-	<b>14.278</b>
Đô thị	173.986	28,5	6.099	1.740	173.986	1.740	-	-	-	-
Nông thôn	4.261.671	21,8	195.234	53.393	3.574.769	45.517	672.624	7.800	-	14.278
19 H. Nam Đàn	<b>3.456.145</b>	<b>21,7</b>	<b>159.212</b>	<b>50.604</b>	<b>2.864.562</b>	<b>39.952</b>	<b>511.684</b>	<b>8.772</b>	<b>79.808</b>	<b>1.877</b>
Đô thị	356.708	49,1	7.266	1.846	319.208	1.596	37.500	250	-	-
Nông thôn	3.099.437	20,4	151.946	48.758	2.545.355	38.356	474.184	8.522	79.808	1.877
20 H. Hưng Nguyên	<b>2.524.248</b>	<b>21,8</b>	<b>115.705</b>	<b>31.407</b>	<b>1.695.633</b>	<b>20.709</b>	<b>691.561</b>	<b>8.691</b>	<b>131.764</b>	<b>1.937</b>
Đô thị	387.626	44,1	8.799	2.584	293.726	1.958	88.620	560	5.280	66
Nông thôn	2.136.622	20	106.906	28.822	1.401.907	18.750	602.941	8.131	126.484	1.871
21 Tx. Hoàng Mai	<b>2.714.713</b>	<b>24,8</b>	<b>109.262</b>	<b>27.659</b>	<b>2.144.425</b>	<b>20.411</b>	<b>496.038</b>	<b>6.041</b>	<b>71.685</b>	<b>1.147</b>
Đô thị	1.417.332	24,9	56.987	14.512	1.161.477	11.168	221.063	2.806	33.792	518
Nông thôn	1.297.381	24,8	52.275	13.147	982.948	9.243	274.975	3.235	37.893	629

**PHỤ LỤC 2: CHỈ TIÊU DÂN SỐ VÀ NHÀ Ở CỦA CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRÊN ĐIỂM BẢN TÍNH ĐẾN NĂM 2020, 2025 VÀ 2030**

STT	Đơn vị hành chính	Đến năm 2020			Đến năm 2025			Đến năm 2030		
		Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng</b>	<b>80.739.600</b>	<b>3.309.000</b>	<b>24,4</b>	<b>99.740.800</b>	<b>3.512.000</b>	<b>28,4</b>	<b>119.488.000</b>	<b>3.734.000</b>	<b>32,0</b>
	<b>Đô thị</b>	<b>15.453.427</b>	<b>499.000</b>	<b>31,0</b>	<b>20.028.193</b>	<b>575.000</b>	<b>34,8</b>	<b>24.145.853</b>	<b>664.000</b>	<b>36,4</b>
	Nông thôn	65.286.173	2.810.000	23,2	79.712.607	2.937.000	27,1	95.342.147	3.070.000	31,1
<b>1</b>	<b>Tp. Vinh</b>	<b>10.248.331</b>	<b>338.809</b>	<b>30,2</b>	<b>12.309.650</b>	<b>359.595</b>	<b>34,2</b>	<b>14.389.933</b>	<b>376.694</b>	<b>38,2</b>
	Đô thị	7.284.256	231.566	31,5	8.731.210	245.772	35,5	10.212.090	257.459	39,7
	Nông thôn	2.964.075	107.243	27,6	3.578.439	113.822	31,4	4.177.843	119.235	35,0
<b>2</b>	<b>Tx. Cha Lò</b>	<b>1.796.159</b>	<b>60.356</b>	<b>29,8</b>	<b>2.149.772</b>	<b>64.058</b>	<b>33,6</b>	<b>2.506.993</b>	<b>67.104</b>	<b>37,4</b>
	Đô thị	1.796.159	60.356	29,8	2.149.772	64.058	33,6	2.506.993	67.104	37,4
	Nông thôn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>3</b>	<b>Tx. Thái Hòa</b>	<b>1.897.761</b>	<b>69.646</b>	<b>27,2</b>	<b>2.270.818</b>	<b>73.919</b>	<b>30,7</b>	<b>2.663.049</b>	<b>77.434</b>	<b>34,4</b>
	Đô thị	862.831	29.755	29,0	1.019.980	31.581	32,3	1.197.502	33.082	36,2
	Nông thôn	1.034.930	39.891	25,9	1.250.838	42.338	29,5	1.465.547	44.351	33,0
<b>4</b>	<b>H. Quế Phong</b>	<b>1.792.909</b>	<b>72.924</b>	<b>24,6</b>	<b>2.169.584</b>	<b>77.398</b>	<b>28,0</b>	<b>2.558.290</b>	<b>81.079</b>	<b>31,6</b>
	Đô thị	112.408	3.966	28,3	129.827	4.209	30,8	153.198	4.410	34,7
	Nông thôn	1.680.501	68.958	24,4	2.039.757	73.189	27,9	2.405.092	76.669	31,4
<b>5</b>	<b>H. Quỳ Châu</b>	<b>1.346.377</b>	<b>61.481</b>	<b>21,9</b>	<b>1.707.035</b>	<b>65.252</b>	<b>26,2</b>	<b>2.081.900</b>	<b>68.355</b>	<b>30,5</b>
	Đô thị	160.838	4.891	32,9	178.492	5.192	34,4	203.839	5.438	37,5
	Nông thôn	1.185.539	56.589	20,9	1.528.543	60.061	25,4	1.878.061	62.917	29,8
<b>6</b>	<b>H. Kỳ Sơn</b>	<b>1.486.265</b>	<b>80.417</b>	<b>18,5</b>	<b>2.068.629</b>	<b>85.351</b>	<b>24,2</b>	<b>2.656.950</b>	<b>89.409</b>	<b>29,7</b>
	Đô thị	125.508	4.024	31,2	146.019	4.271	34,2	167.278	4.474	37,4
	Nông thôn	1.360.757	76.394	17,8	1.922.609	81.080	23,7	2.489.671	84.936	29,3

STT	Đơn vị hành chính	Đến năm 2020				Đến năm 2025				Đến năm 2030			
		Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)
7	H. Tương Dương	<b>1.573.420</b>	<b>78.960</b>	<b>19,9</b>	<b>2.023.116</b>	<b>83.804</b>	<b>24,1</b>	<b>2.516.120</b>	<b>87.789</b>	<b>28,7</b>			
	Đô thị	124.892	4.515	27,7	145.971	4.792	30,5	168.974	5.019	33,7			
	Nông thôn	1.448.528	74.445	19,5	1.877.145	79.012	23,8	2.347.145	82.769	28,4			
8	H. Nghĩa Đàn	<b>3.715.718</b>	<b>139.228</b>	<b>26,7</b>	<b>4.404.231</b>	<b>147.769</b>	<b>29,8</b>	<b>5.097.323</b>	<b>154.796</b>	<b>32,9</b>			
	Đô thị	201.944	5.837	34,6	236.016	6.195	38,1	256.325	6.490	39,5			
	Nông thôn	3.513.773	133.391	26,3	4.168.215	141.574	29,4	4.840.998	148.306	32,6			
9	H. Quỳ Hợp	<b>3.926.931</b>	<b>133.871</b>	<b>29,3</b>	<b>4.531.875</b>	<b>142.084</b>	<b>31,9</b>	<b>5.182.615</b>	<b>148.840</b>	<b>34,8</b>			
	Đô thị	362.147	11.880	30,5	424.713	12.609	33,7	500.384	13.208	37,9			
	Nông thôn	3.564.784	121.991	29,2	4.107.162	129.475	31,7	4.682.231	135.631	34,5			
10	H. Quỳnh Lưu	<b>6.835.273</b>	<b>282.550</b>	<b>24,2</b>	<b>8.389.740</b>	<b>299.884</b>	<b>28,0</b>	<b>9.967.379</b>	<b>314.144</b>	<b>31,7</b>			
	Đô thị	310.490	10.413	29,8	367.112	11.051	33,2	413.511	11.577	35,7			
	Nông thôn	6.524.783	272.137	24,0	8.022.628	288.832	27,8	9.553.868	302.567	31,6			
11	H. Con Cuông	<b>1.583.024</b>	<b>75.558</b>	<b>21,0</b>	<b>2.110.188</b>	<b>80.194</b>	<b>26,3</b>	<b>2.656.272</b>	<b>84.007</b>	<b>31,6</b>			
	Đô thị	161.790	5.463	29,6	192.591	5.799	33,2	226.654	6.074	37,3			
	Nông thôn	1.421.234	70.095	20,3	1.917.597	74.395	25,8	2.429.618	77.933	31,2			
12	H. Tân Kỳ	<b>3.285.955</b>	<b>144.511</b>	<b>22,7</b>	<b>4.103.657</b>	<b>153.377</b>	<b>26,8</b>	<b>4.983.496</b>	<b>160.670</b>	<b>31,0</b>			
	Đô thị	401.187	8.013	50,1	433.453	8.505	51,0	455.847	8.909	51,2			
	Nông thôn	2.884.767	136.498	21,1	3.670.203	144.872	25,3	4.527.649	151.761	29,8			
13	H. Anh Sơn	<b>2.433.548</b>	<b>114.358</b>	<b>21,3</b>	<b>3.209.951</b>	<b>121.374</b>	<b>26,4</b>	<b>4.003.986</b>	<b>127.145</b>	<b>31,5</b>			
	Đô thị	158.559	6.335	25,0	199.217	6.724	29,6	237.570	7.044	33,7			
	Nông thôn	2.274.989	108.023	21,1	3.010.734	114.650	26,3	3.766.416	120.102	31,4			
14	H. Diễn Châu	<b>8.104.539</b>	<b>300.832</b>	<b>26,9</b>	<b>9.676.046</b>	<b>319.288</b>	<b>30,3</b>	<b>11.263.821</b>	<b>334.094</b>	<b>33,7</b>			
	Đô thi	211.312	6.959	30,4	1.771.417	52.773	33,6	1.953.967	54.176	36,1			

STT	Đơn vị hành chính	Đến năm 2020			Đến năm 2025			Đến năm 2030		
		Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m <sup>2</sup> /người)
	Nông thôn	7.893.226	293.874	26,9	7.904.629	266.515	29,7	9.309.854	279.918	33,3
15	H. Yên Thành	<b>7.522.012</b>	<b>291.703</b>	<b>25,8</b>	<b>8.943.865</b>	<b>309.599</b>	<b>28,9</b>	<b>10.400.967</b>	<b>324.320</b>	<b>32,1</b>
	Đô thị	185.363	6.011	30,8	217.150	6.380	34,0	242.847	6.683	36,3
	Nông thôn	7.336.649	285.692	25,7	8.726.714	303.219	28,8	10.158.120	317.637	32,0
16	H. Đô Lương	<b>4.061.681</b>	<b>209.818</b>	<b>19,4</b>	<b>5.450.741</b>	<b>222.690</b>	<b>24,5</b>	<b>6.689.701</b>	<b>233.279</b>	<b>28,7</b>
	Đô thị	238.558	10.033	23,8	290.461	10.648	27,3	351.121	11.154	31,5
	Nông thôn	3.823.123	199.785	19,1	5.160.280	212.042	24,3	6.338.580	222.124	28,5
17	H. Thanh Chương	<b>4.643.757</b>	<b>239.714</b>	<b>19,4</b>	<b>6.230.941</b>	<b>254.419</b>	<b>24,5</b>	<b>7.829.899</b>	<b>266.517</b>	<b>29,4</b>
	Đô thị	280.395	9.279	30,2	328.126	9.848	33,3	365.394	10.317	35,4
	Nông thôn	4.363.362	230.434	18,9	5.902.815	244.571	24,1	7.464.505	256.201	29,1
18	H. Nghi Lộc	<b>4.972.181</b>	<b>211.525</b>	<b>23,5</b>	<b>6.116.605</b>	<b>224.501</b>	<b>27,2</b>	<b>7.359.914</b>	<b>235.177</b>	<b>31,3</b>
	Đô thị	174.787	5.880	29,7	217.336	6.240	34,8	242.707	6.537	37,1
	Nông thôn	4.797.394	205.645	23,3	5.899.268	218.261	27,0	7.117.207	228.639	31,1
19	H. Nam Đàn	<b>3.832.457</b>	<b>168.865</b>	<b>22,7</b>	<b>4.705.317</b>	<b>179.224</b>	<b>26,3</b>	<b>5.588.651</b>	<b>187.746</b>	<b>29,8</b>
	Đô thị	384.122	7.714	49,8	412.600	8.188	50,4	446.801	8.577	52,1
	Nông thôn	3.448.335	161.150	21,4	4.292.717	171.036	25,1	5.141.850	179.169	28,7
20	H. Hưng Nguyên	<b>2.777.959</b>	<b>121.783</b>	<b>22,8</b>	<b>3.443.045</b>	<b>129.254</b>	<b>26,6</b>	<b>4.134.385</b>	<b>135.400</b>	<b>30,5</b>
	Đô thị	415.987	9.233	45,1	446.407	9.800	45,6	469.687	10.266	45,8
	Nông thôn	2.361.972	112.550	21,0	2.996.638	119.455	25,1	3.664.698	125.135	29,3
21	Tx. Hoàng Mai	<b>2.903.344</b>	<b>112.090</b>	<b>25,9</b>	<b>3.725.996</b>	<b>118.967</b>	<b>31,3</b>	<b>4.956.357</b>	<b>180.000</b>	<b>27,5</b>
	Đô thị	1.499.893	56.876	26,4	1.990.321	60.366	33,0	3.373.165	126.000	26,8
	Nông thôn	1.403.451	55.214	25,4	1.735.675	58.601	29,6	1.583.193	54.000	29,3

**PHỤ LỤC 3: MỘT SỐ VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

<b>Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình</b>	<b>Quy mô nghiên cứu (ha)</b>	<b>Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện</b>		
		<b>Chuẩn bị đầu tư (năm)</b>	<b>Khởi công (năm)</b>	<b>Hoàn thành (năm)</b>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>THÀNH PHỐ VINH</b>	<b>685,39</b>			
<b>Xã Nghi Phú</b>	<b>36,9</b>			
Khu nhà ở tại xã Nghi Phú (Công ty Eurowindow tài trợ QHCT)	4,9	2019	2020	
Khu chia lô đất ở xóm 5, xã Nghi Phú	10,45			2019
Nhà ở thương mại và xã hội tại xã Nghi Phú	0,33			
Khu dân cư Gold Đất Việt tại xã Nghi Phú	4,13			
Chia lô đất ở tái định cư phục vụ GPMB đường 72m tại xóm 13, 16 – xã Nghi Phú, TP Vinh	1,27			
Khu dân cư Gloden City 13 tại xã Nghi Phú	2,39			
Khu nhà ở cho gia đình cán bộ quân đội của Quân khu IV tại xã Nghi Phú, thành phố Vinh	1,83			
Khu tái định cư đường 72m, xã Nghi Phú	8,89			
Chia lô đất ở các khu tập thể (Cục dự trữ Nhà nước; khu tập thể Ngân hàng) tại xã Nghi Phú	0,1			
Khu chung cư và nhà ở cho cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Nghệ An	1,2			
Khu thể thao và đô thị sinh thái phức hợp tại xã Nghi Phú Hạng mục đất ở	1,4			
<b>Xã Hưng Chính</b>	<b>73,0</b>	<b>2018</b>		
Khu chia lô đất ở dân cư xóm 8, xã Hưng Chính	9,4	2019	2020	
Chia lô đất ở xóm 2,3, xen dăm các xóm 4,5,6,7,8 xã Hưng Chính	2,03			
Quy hoạch chia lô đất ở xóm 8, xã Hưng Chính (4 vị trí)	7,58			
Khu đô thị tại phường Vinh Tân và xã Hưng Chính - Hạng mục đất ở (Công ty CP Sài Gòn - Trung Đô tài trợ QHCT)	4			
Dự án nhà ở của VSIP Nghệ An	50,0	QH 1/2000 khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Nghệ An (QĐ 5682/QĐ-UBND ngày 23/11/2017)		
<b>Xã Hưng Lộc</b>	<b>48,7</b>			
Khu nhà ở sinh viên CS2 của trường đại học Y khoa Vinh	1,0	2020	2021	2025

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Dự án nhà ở sinh viên tại CS2 Trường Cao đẳng Nghệ thuật Nghệ An	0,1	2009 (đơn 1)	2014	2020
		2020 (đơn 2)	2021	2025
Khu chia lô xóm 12	0,32		2019	
Nhà ở xã hội liền kề thấp tầng cho gia đình cán bộ quân đội của Quân khu 4	1,1			
Xây dựng nhà ở xã hội (đất thu hồi trụ sở của Liên đoàn Địa chất Bắc Trung Bộ)	0,27			
Khu nhà ở cho cán bộ, nhân viên Binh đoàn 12	0,4			
Khu nhà ở thấp tầng tại xã Hưng Lộc	0,19			
Quy hoạch đất ở (2 vị trí) hai bên đường 35m - Hạng mục đất ở	6			
Khu công viên cây xanh và chia lô đất ở dân cư tại xóm Mậu Đơn, xã Hưng Lộc - Hạng mục đất ở	2,49			
Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và CBCNV của Công ty CP ĐT&TM Dầu khí Nghệ An	2,67			
Quy hoạch đất ở (tiếp giáp dự án Trường Tiểu học Hưng Lộc 2)	2,41			
Khu đô thị tại xã Hưng Lộc (Công ty CP Công nghiệp Unipro Việt Nam đề xuất được tài trợ kinh phí và tổ chức lập QHCT)	31,7	2019	2021	
<b>Xã Hưng Đông</b>	<b>6,4</b>			
Khu chia lô xóm Đông Vinh, Hưng Đông	1,37			
Chia lô đất ở dân cư tại xóm Mỹ Hậu, xã Hưng Đông (giáp đường 46) (hạng mục đất ở)	2,51			
Nhà ở công nhân khu công nghiệp Bắc Vinh (hạng mục đất ở)	2,5			
<b>Xã Nghi Kim</b>	<b>30,37</b>			
Khu thiết chế công đoàn tại xã Nghi Kim, thành phố Vinh do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư	4,7	2019	2020	2025
Chia lô đất ở dân cư tại phía Đông đường Quy hoạch 36m (Đoạn từ đường Đặng Thái Mai đến đường vào UBND xã Nghi Kim)	7,36			
Chia lô đất ở dân cư tại xóm 11 (Vị trí 2 - Phía Tây), xã Nghi Kim - Hạng mục đất ở	1,63			
Khu nhà ở trung tâm xã Nghi Kim - Hạng mục đất ở	3,15			
Khu tái định cư phục vụ GPMB mở rộng Quốc lộ 1A tại xóm 5 xã Nghi Kim - Hạng mục đất ở	4,41			
Khu nhà ở Nghi Kim tại xã Nghi Kim (hạng mục đất ở)	1,75			

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Khu đô thị Bắc Nghi Kim - Hạng mục đất ở	7,37			
<b>Xã Nghi Liên</b>	<b>11,2</b>			
Khu đất tái định cư tại xóm 5, xã Nghi Liên	0,94			
Nhà ở xã hội, nhà trẻ và công trình phụ trợ tại xã Nghi Liên	0,76			
Quy hoạch chia lô đất ở xóm 5 thuộc khu TĐC dự án mở rộng Quốc lộ 1A (giai đoạn 2) (hạng mục đất ở)	3,5			
Khu chia lô xóm 10, xã Nghi Liên	6			
<b>Xã Nghi Ân</b>	<b>48,8</b>			
Khu chia lô đất ở dân cư và chợ hoa cây cảnh tại xã Nghi Ân, thành phố Vinh (Hạng mục đất ở dân cư)	4,81			
Khu tái định cư Đại học Vinh - cơ sở 2 (2 vị trí)	5,96			
Khu nhà ở tại xã Nghi Ân, Nghi Phú, Nghi Đức (đất ở)	8			
Khu đô thị mới tại xã Nghi Ân, Nghi Đức, Nghi Phú (phản đất ở)	30			
<b>Xã Nghi Đức</b>	<b>18,0</b>			
Xây dựng nhà ở sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc Bộ CHQS tỉnh Nghệ An	7,52			
Khu nhà ở tại xã Nghi Đức và xã Hưng Lộc (đất ở)	3			
Khu tái định cư phục vụ GPMB dự án đường giao thông nối Vinh-Cửa Lò (giai đoạn 1), xã Nghi Đức, thành phố Vinh - Hạng mục đất ở	5,26			
Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Đại lộ Vinh - Cửa Lò (Vị trí số 2)	0,71			
Khu TĐC đất ở và nhà văn hoá xóm Xuân Đồng, xã Nghi Đức (phục vụ GPMB đường 35m)	1,52			
<b>Xã Hưng Hòa</b>	<b>103,8</b>			
Chia lô đất ở, TĐC xóm Phong Khánh, xã Hưng Hòa (phục vụ GPMB tiểu dự án phát triển đô thị Vinh)-Đất ở	1,65			
Khu nhà ở thương mại tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh	1,17			
Khu đô thị tại phường Hưng Dũng và xã Hưng Hòa (hạng mục đất ở)	39,33			
Khu đô thị và nhà ở xã hội của Tổng công ty hợp tác Việt -Lào tại xã Hưng Hòa_Hạng mục đất ở	61,6			

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
<b>Phường Trung Đô</b>	18,1			
Chia lô đất ở khu tập thể khảo sát địa chất khối 13, phường Trung Đô	0,09			
Chia lô đất ở khối 3 (VT2), phường Trung Đô	0,34			
Chia lô đất ở các khối (2,3,4,8,14,15) và đất ở trong phần đất dôi thừa công trình) tại phường Trung Đô	5,73			
Khu biệt thự cao cấp, khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí (hạng mục đất xây dựng nhà ở, biệt thự)	5,19			
Khu nhà ở liền kề phường Trung Đô	0,25			
Chia lô đất ở khối 3 (VT3), phường Trung Đô (hạng mục đất ở)	3,29			
Khu chia lô, TĐC tại phường Trung Đô	2,8			
Mở rộng dự án khu đô thị sinh thái Vinh Tân tại phường Trung Đô	0,16			
Khu nhà ở thấp tầng tại phường Trung Đô	0,22			
<b>Phường Bến Thủy</b>	71,0			
Chia lô đất ở dân cư tại khối 5, khối 10, phường Bến Thủy, thành phố Vinh	7,8			
Xây dựng khu TĐC tổ hợp nhà ở và công viên cây xanh tại khối 13, phường Bến Thủy	1,6			
Chia lô đất ở dân cư tại khối 10, phường Bến Thủy	3,33			
Xây dựng khu nhà ở bộ đội biên phòng tinh thuộc khối 13 phường Bến Thủy	0,7			
Khu nhà ở thấp tầng tại phường Bến Thủy	0,7			
Khu nhà ở liền kề phường Bến Thủy	0,58			
Quy hoạch đất ở tại phường Bến Thủy	6,4			
Chia lô đất ở các khu tập thể phường Bến Thủy	4,73			
Chia lô đất ở dân cư tại khối 13 ; Đất ở dân cư Nam trường Lê Viết Thuật và đất ở xen dăm các khối phường Bến Thủy	0,15			
Chuyển mục đích đất sản xuất kinh doanh sang đất ở (2 vị trí) tại phường Bến Thủy	5			
Khu tổ hợp dịch vụ du lịch đô thị Bến Thủy	40,0	Dự kiến phê duyệt QH trong tháng 10/2019		
Nhà ở ký túc xá (số 3 và số 5) trường ĐH Vinh		2020	2021	2024
<b>Phường Hưng Bình</b>	3,2			
Xây dựng tổ hợp chung cư và nhà ở tại phường Hưng Bình	0,47			
Sân thể thao tổng hợp và chia lô đất ở dân cư khối 24	0,43			

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Khu gia đình quân đội tại phường Hưng Bình	0,42			
Dự án TTTM và chung cư cao cấp tại phường Hưng Bình	0,5			
Quy hoạch chia lô đất ở (khối Vinh Tiến, khối 23; KTT Tòa án tỉnh; xóa nhà ở tập thể Vinaconex 16 phường Hưng Bình)	0,26			
Dự án Trung tâm TM và chung cư cao tầng BMC Vinh ở phường Hưng Bình	0,5			
Khu nhà ở mới (Trụ sở cũ Trường Trung cấp nghề Công nghệ và Truyền thông Nghệ An)	0,51			
Khu nhà ở sinh viên tại phường Hưng Bình	0,1	2018		
<b>Phường Đội Cung</b>	<b>1,7</b>			
Xen dăm đất ở các khối 1, 8 (vị trí nhà văn hóa cũ) 10, 11 phường Đội Cung	0,28			
Khu tổ hợp TTTM, khách sạn cao tầng, văn phòng cho thuê, chung cư cao tầng và nhà liền kề	1,2			
Khu gia đình quân đội lữ đoàn 971/Cục Vận tải/Tổng cục hậu cần/BQP tại phường Đội Cung	0,25			
<b>Phường Vinh Tân</b>	<b>147,7</b>			
Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân - Hạng mục đất ở đô thị	13,21			
Khu đô thị mới Cửa Tiền - Vinh Tân, thành phố Vinh	22,15			
Quy hoạch đất ở khối Vĩnh Mỹ (vị trí 1), phường Vinh Tân (hạng mục đất ở)	1,4			
Quy hoạch đất ở khối Vĩnh Mỹ (vị trí 2), phường Vinh Tân	0,4			
Đất ở xen dăm các khối (Cộng Hòa, Quang Tiến, Phúc Lộc, Tân Phượng, Yên Giang, Phúc Vinh), phường Vinh Tân	0,24			
Chia lô đất ở dân cư khối 1, phường Vinh Tân	4,23			
Chia lô đất ở dân cư khối Châu Hưng và đất xen dăm khối Tân Phượng, phường Vinh Tân	0,34			
Dự án khu đô thị sinh thái Vinh Tân (hạng mục xây dựng nhà cao tầng)	0,91			
Khu nhà ở tại phường Vinh Tân (hạng mục đất ở)	5,37			
Dự án dịch vụ tổng hợp, chung cư cao cấp, văn phòng và nhà liền kề tại P. Vinh Tân	5,29			
Dự án văn phòng, xưởng sản xuất và chia lô đất ở tại phường Vinh Tân	0,3			
Khu nhà ở liền kề phường Vinh Tân - Hạng mục đất ở	3,96			
<b>Khu đô thị Vinh Tân_Hạng mục đất ở</b>	<b>15,56</b>			

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Khu đô thị tại phường Vinh Tân (vị trí 1,2)	1,3			
KĐT Tây Nam TP Vinh (tại phường Vinh Tân 61ha và xã Hưng Chính 12ha)	73,0	Dự kiến phê duyệt QH trong tháng 10/2019		
<b>Phường Đông Vĩnh</b>	<b>135,8</b>			
Chia lô đất ở khối Trung Nghĩa, phường Đông Vĩnh (Bổ sung diện tích)	0,7	2018		
KĐT phía Tây thành phố Vinh, bao gồm:	100,0			
- Tập đoàn Kosy	60,0	2018	Dự kiến phê duyệt Quy hoạch năm 2019	
- Công ty Eurowindow Holding	40,0		Dã phê duyệt QH	
Khu nhà ở chung cư cao tầng, biệt thự liền kề, siêu thị và văn phòng cho thuê tại khu vực ga Vinh (hạng mục đất ở)	1,421			
Quy hoạch chia lô phường Đông Vĩnh (hạng mục đất ở)	15			
Khu dân cư dọc đường Trần Nguyên Hãn (hạng mục đất ở)	4,46			
Quy hoạch chia lô đất ở khối Vĩnh Quang (Phía tây bắc nhà văn hóa khối Vĩnh Quang) (hạng mục đất ở)	1,67			
Quy hoạch chia lô đất ở (đồng Mô Tháp) phường Đông Vĩnh (hạng mục đất ở)	2			
Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh - Hạng mục đất ở	10,56			
<b>Phường Quán Bàu</b>	<b>20,8</b>			
Khu chung cư Yên Hòa II tại phường Quán Bàu	0,18			
Khu nhà ở - biệt thự liền kề tại khối 5, phường Quán Bàu (hạng mục đất ở)	1,53			
Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp BMC-Vinh Plaza (giai đoạn 2) - Hạng mục đất ở	0,385			
Khu nhà ở liền kề phường Lê Lợi (hạng mục đất ở)	2,41			
Dự án Khu tổ hợp TTTM, KS cao tầng, VP cho thuê, CCCT và nhà liền kề tại phường Quán Bàu (đất xây dựng nhà ở)	0,93			
Khu văn phòng và nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng (hạng mục đất ở)	1,41			
Chuyển mục đích đất thương mại dịch vụ sang chia lô đất ở tại phường Quán Bàu	0,28			
Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp BMC-Vinh Plaza	0,15			
Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp	1,26			
Dự án khu tập thể của công ty giao thông 874	0,49			

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Chuyển mục đích đất sản xuất kinh doanh sang đất ở tại phường Quán Bàu	0,72			
Chia lô đất ở dân cư các khối (6,9,10) và Tái định cư tại chỗ phục vụ GPMB khu vực nút giao Quán Bàu	10,87			
Tòa nhà Lũng Lô (chung cư 26 tầng)	0,17			
<b>Phường Hưng Dũng</b>	<b>36,2</b>			
Khu đô thị tại phường Hưng Dũng (hạng mục đất ở)	31,5			
Quy hoạch khu chung cư và Biệt thự liền kề của Công ty CP Tecco (hạng mục đất ở)	0,79			
Chia lô đất ở Khu tập thể Ban A Công viên Trung Tâm	0,21			
Đầu giá đất xây dựng Khu tổ hợp nhà ở và công viên cây xanh tại phường Hưng Dũng	0,44			
Chia lô đất ở khu gia đình xí nghiệp 20C/công ty cổ phần X20/TCHC	0,84			
Chia lô đất ở dân cư các khối Đông Lâm, Đông Thọ, Văn Trung; xen đắm đất ở khối Trung Định, Xuân Tiến phường Hưng Dũng	2,42			
<b>Phường Hưng Phúc</b>	<b>0,09</b>			
Đất ở các khối (Yên Phúc, Trường Phúc, Yên Bình, Tân Phúc) phường Hưng Phúc	0,09			
<b>Phường Hà Huy Tập</b>	<b>1,43</b>			
Khu tổ hợp chung cư, văn phòng và trung tâm thương mại tại phường Hà Huy Tập	0,21			
Khu chia lô đất ở tại phường Hà Huy Tập	0,25			
Xây dựng tổ hợp nhà ở Chung cư, khu dịch vụ công cộng phụ trợ tại phường Hà Huy Tập	0,09			
Đất ở cho các hộ gia đình cán bộ của Quân khu 4 tại phường Hà Huy Tập	0,15			
Chia lô đất ở khu tập thể Trung tâm y tế dự phòng; khu tập thể Vinaconex 16 tại khối 17, phường Trường Thi	0,29			
Khu nhà ở liền kề, chung cư tại phường Trường Thi	0,3			
Xây dựng Trung tâm thương mại - chung cư và chợ Trường Thi - Hạng mục đất ở	0,14			
<b>Phường Quang Trung</b>	<b>8</b>			
Cải tạo Khu chung cư Quang Trung (A, B, C, D)-Đất ở	8			
<b>THỊ XÃ CỦA LÒ</b>	<b>151,7</b>			
Dự án đã công nhận chủ đầu tư:				
- Dự án Khu chung cư và biệt thự cao cấp kết hợp thương mại dịch vụ	0,8	2009	2010	

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Khu liên hợp khách sạn du lịch và biệt thự, chung cư cao cấp	15,9	2014	2015	
- Tô hợp sân golf, khách sạn, biệt thự tại thị xã Cửa Lò	132	2006	2010	
- Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa	3,0	2006	2018	
<b>THỊ XÃ THÁI HÒA</b>	<b>193,8</b>			
- Khu thương mại, siêu thị kết hợp nhà phố Shophouse	18,9	2017	Q2/2018	Q1/2020
Các vị trí dự kiến phát triển nhà ở:	73,5			
Các khu thương mại dịch vụ, nhà ở tại xã Tây Hiếu, xã Nghĩa Tiên	1,5	2019	2019	2020
Các khu thương mại dịch vụ, nhà ở tại xã Tây Hiếu, xã Nghĩa Tiên	32,0	2021	2021	2025
Các khu thương mại dịch vụ, nhà ở tại xã Tây Hiếu, xã Nghĩa Tiên	40,0	2026	2026	2030
Khu nhà ở xã hội cho công nhân tại cụm công nghiệp Nghĩa Mỹ, khu công nghiệp Tây Hiếu	0,3	2021	2021	2025
Khu nhà ở xã hội cho công nhân tại cụm công nghiệp Nghĩa Mỹ, khu công nghiệp Tây Hiếu	0,5	2026	2026	2030
Khu nhà ở xã hội cho sinh viên trường trung cấp nghề tại Tây Hiếu và phân khoa Nông Lâm của trường Đại học Vinh	0,2	2021	2021	2025
Khu nhà ở xã hội cho sinh viên trường trung cấp nghề tại Tây Hiếu và phân khoa Nông Lâm của trường Đại học Vinh	0,4	2026	2026	2030
- Trung tâm thương mại dịch vụ phức hợp tại xã Nghĩa Tiên	20,0	2017	Q4/2017	Q4/2019
- Chia lô đất ở tại các xã Nghĩa Tiên, Tây Hiếu, Nghĩa Thuận, Nghĩa Mỹ	4,75	2017	Q1/2018	Q4/2019
- Khu đô thị Long Sơn và Tây Hiếu	30,0	2018	Q1/2019	Q4/2020
Chia lô đất ở tại các xã phường	50,0	2019	2019	2030
<b>HUYỆN QUỲ CHÂU</b>	<b>73,5</b>			
- Khu tái định cư Bản Mồng tại xã Châu Bình	42,6		2019	2022
- Khu dân cư xã Châu Nga	14,6		2019	2022
- Khu dân cư Khố Hoa Hải, TT Tân Lạc	15,9		2020	2025
- Khu dân cư Khối Tân Hương, TT Tân Lạc	16,9		2020	2025
Khu dân cư Piêng Bông, Bản Bính Thọ, xã Châu Bình	6,5	2018	2019	

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Khu dân cư tại bản Xóm Mới, xã Châu Phong	9,3	2018	2019	
Khu dân cư tại bản Xốp Hốc, xã Diên Lãm	0,5	2018	2019	
<b>HUYỆN KỲ SƠN</b>	<b>49,8</b>			
Dự án đã công nhận chủ đầu tư:				
- Chia lô đất ở dân cư tại khối 5, thị trấn Mường Xén, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Nghệ An	0,87		2017	2018
Các vị trí kêu gọi đầu tư:				
- Khu ở dân cư phía sau các trường nội trú Thị trấn Mường Xén	49,8			
<b>HUYỆN TƯƠNG ĐƯỜNG</b>	<b>168,4</b>			
- Quy hoạch khu đô thị tại thị trấn Hòa Bình	54,2	2014	2015	2025
+ Khu dân cư đã có	17,0			
+ khu dân cư quy hoạch mới	0,6			
- Quy hoạch chi lô đất ở UBND thị trấn Hòa Bình cũ	0,6	2018		
- Quy hoạch chi lô đất ở tại khối Bắc, thị trấn Hòa Bình	0,812	2016		
- Quy hoạch chi lô đất ở tại khối Nam, thị trấn Hòa Bình	12,264	2016		
- Quy hoạch thị tứ Tam Thái, tại xã Tam Thái:				
+ Khu dân cư đã có	22,0	2017	2017	2030
+ Khu dân cư quy hoạch mới	5,3			
- Quy hoạch thị tứ Khe Kiền, tại xã Lưu Kiền				
+ Khu dân cư đã có	10,5	2017	2017	2030
+ Khu dân cư quy hoạch mới	3,0			
- Quy hoạch thị tứ Cửa Rào, tại xã Xá Lượng				
+ Khu dân cư đã có	13,2	2017	2017	2030
+ Khu dân cư quy hoạch mới	3,5			
- Quy hoạch thị tứ Bản Vẽ, tại xã Bản Na				
+ Khu dân cư đã có	11,0	2017	2017	2030
+ Khu dân cư quy hoạch mới	4,7			
- Quy hoạch thị tứ Bản Vẽ, tại xã Yên Na				
+ Khu dân cư đã có	16,0	2017	2017	2030
+ Khu dân cư quy hoạch mới	6,9			
- Quy hoạch khu tái định cư cho 34 hộ dân		2018	2019	2019

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Độ kiêng tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
ra khỏi vùng sạt lở tại xã Lượng Minh				
<b>HUYỆN NGHĨA ĐÀN</b>	<b>6,9</b>			
- Chia lô đấu giá đất ở khu Tân Đức, thị trấn Nghĩa Đàn	1,7	2018		
- Đầu giá đất ở khối Tân Minh (vùng đối diện trường cấp 2)	3,6		2018	
- Đầu giá đất ở khối Tân Minh (vùng đối diện đường vào TTYT)			2018	
- Khối Tân Cường, thị trấn Nghĩa Đàn			8/2018	
- Chia lô đấu giá đất ở khu dân cư xóm Nam Lộc, xã Nghĩa Long	1,35	2018		
- Chia lô đất ở tại Gốc Mung	1,4	2018		
- Chia lô đất ở tại xóm 6 vùng đối diện nhà văn hóa				
- Chia lô đất ở tại xóm 15				
- Chia lô giá đất ở đấu giá xóm làng Da, xã Nghĩa Lâm	0,48	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Bình Lâm, xã Nghĩa Bình	1,00	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở Đồng Nông trường, xã Nghĩa Hội	1,50	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Khe Bai, xóm chợ	0,64	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở tại xóm Tân Thiết, xã Nghĩa Liên	0,50	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở tại làng đồng hưng xã Nghĩa Yên	0,0	2018		
- Đầu giá đất ở xóm 3	0,67	2018		
- Đầu giá đất ở xóm 13	0,68	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở tại xóm Sang, xóm Chong, xóm 2	0,79	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xã Nghĩa Thịnh (xóm 8,9)	1,00	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Lê Lai, xóm Cát Mộng, xóm Tân Thành - xã Nghĩa Hiếu	4,86	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xã Nghĩa Minh	0,3	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Mồn, xã Nghĩa Lạc	0,82	2018		
- khu vực cầu mý, khu vực Gò Đè, khu vực xóm Bàu	1,67	2018		
- Chia lô đấu giá đất xã Nghĩa Hồng	3,2	2018		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Khánh Tiên, xóm Tân Lập, xóm Hải Lộc	2,00	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở tại xóm 10 Nghĩa Mai	0,22	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm Phú Lộc	0,3	2018		
- Chia lô đấu giá đất ở xóm sơn hạ	0,1	2018		
<b>HUYỆN QUỲ HỢP</b>	<b>8,77</b>			
- Dự án đã công nhận chủ đầu tư (2 vị trí)	8,77		2009 & 2015	
<b>HUYỆN QUỲNH LUÔU</b>	<b>270,2</b>			
- Quỳnh Hưng	10,0	2019	2023	
- Quỳnh Bảng	3,7	2019	2023	
- Quỳnh Ngọc	5,4	2017	2020	
- Quỳnh Bá	17,4	2,11	2026	
- Quỳnh Đôi	7,1	2018	2028	
- Cầu Giát	13,9	2013	2025	
- Quỳnh Hoa	11,9	2019	2030	
- Quỳnh Tam	4,2	2019	2020	
- Ngọc Sơn	8,8	2019	2030	
- Quỳnh Nghĩa	32,0	2012	2030	
- Quỳnh Thắng	5,0	2017	2022	
- Quỳnh Hồng	30,6	2017	2030	
- Quỳnh Giang	6,3	2016	2020	
- Tân Sơn	6,5	2017	2020	
- Quỳnh Văn	6,0	2016	2019	
- Tiến Thùy	9,1	2013	2022	
- Sơn Hải	4,1	2018	2022	
- Tân Thắng	6,7	2018	2022	
- Quỳnh Thanh	15,1	2019	2021	
- Quỳnh Tân	11,1	2018	2020	
- Quỳnh Thuận	3,0	2017	2021	
- Quỳnh Châu	4,6	2016	2020	
- Quỳnh Lâm	4,9	2018	2020	
- Quỳnh Mỹ	2,7	2018	2021	
- Quỳnh Thọ	1,4	2019	2020	
- Quỳnh Thạch	2,8	2017	2020	
- Quỳnh Hậu	9,1	2018	2025	

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Quỳnh Lương	6,5	2017	2020	
- An Hòa	3,5	2018	2023	
- Quỳnh Yên	4,5	2021	2024	
- Quỳnh Long	1,0	2021	2022	
- Quỳnh Hưng	4,5	2020	2023	
- Quỳnh Minh	2,0	2021	2023	
- Quỳnh Diện	4,9	2018	2020	
<b>HUYỆN CON CUÔNG</b>	<b>10,0</b>			
Dự án đã công nhận chủ đầu tư:	2,0			
- Dự Án khu đô thị TECCO	5,0	2009	2010	2020
- Dự án khu dân cư Thôn tân dân xã Bồng Khê	3,0	2015	2016	2020
<b>HUYỆN TÂN KỲ</b>	<b>167,3</b>			
- Đất ở đô thị khối 2	0,22	2018-2019		2020
- Đất ở đô thị Khối 6	0,65	2018-2019		2020
- Đất ở đô thị Khối 1	0,01	2018-2019		2020
- Đất ở đô thị Khối 10	0,42	2018-2019		2020
- Đất ở đô thị khối 9	0,06	2018-2019		2020
- Đất ở đô thị khối 3	0,02	2018-2019		2020
- Chia lô quy hoạch đất ở khối 4	2	2018-2019		2020
- Chuyển mục đích trong khu dân cư tại thị trấn	0,4	2018-2019		2020
- Xã Đồng Văn	6,5	2018-2019		2020
- Xã Kỳ Sơn	20,1	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Dũng	4,6	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Hoàn	5,3	2018-2019		2020
- Xã Phú Sơn	5,7	2018-2019		2020
- Xã Tân Hợp	5,2	2018-2019		2020
- Xã Tân Phú	9,9	2018-2019		2020
- Xã Giai Xuân	8,6	2018-2019		2020
- Xã Kỳ Tân	8,1	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Hành	9,3	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Hợp	5,5	2018-2019		2020
- Xã Tân An	6,1	2018-2019		2020
- Xã Tân Hương	4,7	2018-2019		2020
- Xã Tiên Kỳ	11,4	2018-2019		2020

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Xã Hương Sơn	7,6	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Đồng	8,5	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Bình	10,7	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Thái	7,8	2018-2019		2020
- Xã Tân Xuân	10,2	2018-2019		2020
- Xã Tân Long	5,5	2018-2019		2020
- Xã Nghĩa Phúc	5,7	2018-2019		2020
<b>HUYỆN ANH SƠN</b>	<b>52,8</b>			
Chia lô đất ở đấu giá:				
- Xã Phúc Sơn*	1,12	2018-2019		
- Xã Đinh Sơn	2,0	2018-2019		
- Xã Hùng Sơn	2,4	2018-2019		
- Xã Hội Sơn	0,5	2018-2019		
- Xã Khai Sơn	1,2	2018-2019		
- Xã Lạng Sơn	0,2	2018-2019		
- Xã Linh Sơn	1,0	2018-2019		
- Xã Hoa Sơn	0,4	2018-2019		
- Xã Phúc Sơn*	1,12	2018-2019		
- Xã Long Sơn	1,3	2018-2019		
- Xã Tam Sơn	0,9	2018-2019		
- Xã Tào Sơn	2,7	2018-2019		
- Xã Thạch Sơn*	2,87	2018-2019		
- Xã Thành Sơn*	3,15	2018-2019		
- Xã Tường Sơn	1,0	2018-2019		
- Xã Vĩnh Sơn	3,3	2018-2019		
Chuyển đổi mục đích đất vườn sang đất ở (CĐMD):				
- Xã Bình Sơn	0,3	2018		
- Xã Cao Sơn	0,4	2018		
- Xã Cảm Sơn	0,2	2018		
- Xã Đinh Sơn	0,3	2018		
- Xã Đức Sơn	0,6	2018		
- Xã Hoa Sơn	0,5	2018		
- Xã Hội Sơn	0,3	2018		
- Xã Hùng Sơn	0,2	2018		
- Xã Khai Sơn	0,5	2018		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Xã Lạng Sơn	0,2	2018		
- Xã Linh Sơn	0,4	2018		
- Xã Long Sơn	0,2	2018		
- Xã Phúc Sơn	0,5	2018		
- Xã Tam Sơn	0,5	2018		
- Xã Thạch Sơn	0,4	2018		
- Xã Thành Sơn	0,3	2018		
- Xã Tào Sơn	0,5	2018		
- Xã Thọ Sơn	0,2	2018		
- Xã Trường Sơn	0,3	2018		
- Xã Vĩnh Sơn	0,4	2018		
- Xã Cẩm Sơn	5,5	2019-2020		
- Chia lô đất giá xen kẽ Vùng Hốc Đồn, thị trấn Anh Sơn	0,16	2018		
- Đầu giá xen kẽ Lèn Đá, thị trấn Anh Sơn	1,95	2018		
- Chia lô đất ở xen kẽ vùng sau nghĩa trang Việt Lào khối 5, vùng được cũ khối 6A, vùng đồng tu khối 6b, vùng đồng cu khắn khối 4A thị trấn Anh Sơn	0,9	2019		
- Chuyển mục đích đất ở thị trấn Anh Sơn	0,3	2018		
- Khu đô thị thị trấn Anh Sơn	5,3	2018		
- Khu nhà ở liền kề xã Cẩm Sơn	2,1	2019		
- Khu đô thị mới Cây Chanh xã Định Sơn	9,2	2019		
- Khu đô thị Cây Chanh	6,7	2019		
<b>HUYỆN DIỄN CHÂU</b>	<b>1.247,1</b>			
- xã Diễn Thịnh	90,0	Quy hoạch 1/2000 khu vực phía Bắc		
- xã Diễn Trung	60,0	(Quyết định số 367/QĐ.UBND-CN ngày 10/02/2011)		
- xã Diễn An	50,0			
- Xã Diễn Lộc	25,0			
- Xã Diễn Thọ	25,0			
- Khu đô thị Thương mại và dịch vụ tổng hợp TNR xã Diễn Kỷ	33,4	2018	2018	
- Khu nhà ở và dịch vụ thương mại xã Diễn Ngọc	31,3	2015	2016	
- Khu tổ hợp dân cư Bình Minh xã Diễn Kỷ	3,2	2015	2016	
- Khu sinh thái Cao Tộc xã Diễn Thành	2,8	2015	2015	
- Khu nhà ở và dịch vụ thương mại xã	11,5	2016	2019	

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
Diễn Thành				
- Khu nhà ở và dịch vụ tại xã Diễn Thành	45,0	2020		
- Khu nhà ở và dịch vụ tại xã Diễn Kim	120,0	2020		
- Khu nhà ở và dịch vụ tại xã Diễn Yên (đô thị Yên Lý)	100,0	2020		
- Khu nhà ở và dịch vụ Thương mại xã Diễn Ngọc	50,0	2020		
- Chia lô đất ở dân cư tại 38 xã, thị trấn (bao gồm các Khu tái định cư các dự án)	600,0	2019-2025	2019-2025	2019-2025
<b>HUYỆN ĐÔ LƯƠNG</b>	<b>698,6</b>			
- Khu nhà ở và dịch vụ thương mại Suối nước nóng tại xã Giang Sơn Đông	5,0	2019-2025	2019-2025	2019-2025
- Nhà ở cho công nhân tại xã Quang Sơn	4,0	2019-2025	2019-2025	2019-2025
- Khu dân cư Câu Dâu	16,6	2009	2010	2020
- Khu đô thị Nam Thị trấn Đô Lương	73,0	2019-2025	2019-2025	2019-2025
- Chia lô đất ở dân cư tại 33 xã, thị trấn (bao gồm các khu tái định cư các dự án)	600	2019-2025	2019-2025	2019-2025
<b>HUYỆN THANH CHƯƠNG</b>	<b>281,0</b>			
- Các vùng cồn sinh xóm 11, cồn Trạch,... xóm 12, xã Ngọc Sơn	1,5	2019-2020		
- Vùng Bầu Sen, Bầu Thông, xã Thanh Lâm	1,0	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Thanh Liên	1,8	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Thanh An	0,6	2019-2020		
- Xóm 4 xã Hạnh Lâm		2019-2020		
- Các thôn xã Cát Văn	2,2	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Phong Thịnh	0,5	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Thanh Mỹ	2,7	2019-2020		
- Các xóm thuộc xã Thanh Long	1,3	2019-2020		
- QH đất ở khu TĐC vùng Triều Dương, Thanh Lâm	45,0	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Đồng Văn	0,3	2019-2020		
- Khu vực Hốp Thượng, Xuân Tường	2,0	2019-2020		
- QH xen dăm các thôn thuộc xã Thanh Liên	0,2	2019-2020		
- Đất ở nông thôn thuộc xã Thanh Chi	0,4	2019-2020		
- Các thôn, xóm thuộc xã Thanh Lương	1,0	2019-2020		
- Các xóm thuộc xã Thanh Mai	0,8	2019-2020		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Vùng Tai Tàu, Cửa Bàng, xã Thanh Yên	0,7	2019-2020		
- Các vùng Bãi Rậm, chợ Phủ,... Võ Liệt	1,5	2019-2020		
- Các thôn thuộc xã Thanh Đồng	0,9	2019-2020		
- Vùng Lò gạch cũ xã Thanh Dương	0,7	2019-2020		
- Vùng cồn hương xã Thanh Ngọc	0,2	2019-2020		
- Xóm 4 xã Thanh Hương	0,8	2019-2020		
- Vùng Trại Thời, đá bạc xã Thanh Tùng	4,8	2019-2020		
- Các thôn, xóm thuộc xã Thanh Văn	2,0	2019-2020		
- Các thôn xã Thanh Hòa	0,2	2019-2020		
- Các xóm xã Thanh Khai	0,5	2019-2020		
- Vùng Đồng Bông, xã Thanh Phong	0,1	2019-2020		
- Vùng Lòi The, xã Thanh Văn		2019-2020		
- Vùng ao cồn, xã Thanh Lương	0,1	2019-2020		
- Các vùng thuộc xã Đồng Văn	0,7	2018		
- Các xóm thuộc xã Thanh Nho	1,6	2018		
- Xã Thanh Dương	2,1	2019-2020		
- Xã Thanh Hòa	3,2	2019-2020		
- Xã Thanh Mai	4,0	2019-2020		
- Xã Thanh Nho	2,3	2019-2020		
- Xã Thanh Tiên	4,0	2019-2020		
- Xã Thanh Tùng	4,0	2019-2020		
- Xã Thanh Tường	3,5	2019-2020		
- Xã Thanh Xuân	3,0	2019-2020		
- Xã Thanh Mỹ	4,0	2019-2020		
- Xã Cát Văn	4,0	2019-2020		
- Xã Hạnh Lâm	5,6	2019-2020		
- Xã Phong Thịnh	2,0	2019-2020		
- Xã Thanh Chi	4,7	2019-2020		
- Xã Thanh Hưng	0,5	2019-2020		
- Xã Thanh Hương	6,0	2019-2020		
- Xã Thanh Khai	3,5	2019-2020		
- Xã Xuân Tường	4,2	2019-2020		
- Các vùng thuộc xã Thanh Khê	1,0	2019-2020		
- Xóm Yên Lạc xã Thanh Khê	1,0	2019-2020		
- Các vùng bùn thạch, Nương Phong,... xã Thanh Khê	2,0	2019-2020		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Xã Thanh Thịnh	4,1	2019-2020		
- Xã Thanh Yên	3,1	2019-2020		
- Xã Ngọc Sơn	5,0	2019-2020		
- Xã Thanh An	6,7	2019-2020		
- Các vùng tBa Nghè, Kho Vàng,... xã Thanh Giang	2,0	2019-2020		
- Các vùng Tiên Cầu, Biên Quần,... xã Thành Giang	3,0	2019-2020		
- Xã Thanh Lương	5,0	2019-2020		
- các thòng 1,3,5,7,8 xã Thanh Đồng	5,5	2019-2020		
- Xã Thanh Phong	3,5	2019-2020		
- Xã Thanh Thủy	7,1	2019-2020		
- Xã Thanh Hà	6,4	2019-2020		
- Xã Thanh Sơn	7,5	2019-2020		
- Xã Võ Liệt	3,5	2019-2020		
- Xóm 5 xã Thanh Thủy	0,6	2019-2020		
- Vùng Con Kè, xã Thanh Đồng	0,1	2019-2020		
- Vùng Trung tâm xã Thanh Đức	1,7	2019-2020		
- Vùng Lối Dầu xã Thành Đồng		2019-2020		
- Bụi Mai, xã Cát Văn	0,1	2018		
- Các thôn, xóm xã Thanh Lương	1,0	2019-2020		
- Xóm 7, xã Thanh Thịnh	0,2	2019-2020		
- Xóm 3 xã Thanh Tường	1,1	2018		
- Các vùng thuộc xã Thanh Giang	0,1	2018		
- Vùng Cụt anh Mai, xã Phong Thịnh	0,1	2018		
- Xã Cồn Kè, xã Thanh Đồng	0,1	2018		
- Chuyển MĐSD đát cây lâu năm sang đất ở	3,0	2019-2020		
- Xóm Ngọc Quang, xã Thanh Ngọc	0,2	2019-2020		
- Các xóm Văn Phạm, Tân Phong xã Thanh Khai	1,4	2019-2020		
- Đồng trực, xã Thanh Hưng	0,6	2019-2020		
- Xóm 5, xã Thanh Thủy	0,7	2019-2020		
- KĐT mới xã Thanh Lĩnh	35,0	2019		
- Đất ở tại đô thị				
- Cửa trạm xá, vùng Trạm Giồng thị trấn Thanh Chương	0,3	2019-2020		
- Khu đô thị tại thị trấn Thanh Chương và	12,7	2019-2020		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
xã Thanh Đồng (thị trấn Thanh Chuong 10,2ha; xã Thanh Đồng 2,5ha)				
- Khu trung tâm y tế dự phòng huyện	0,6	2019-2020		
- Nhà trẻ khối 7, thị trấn Thanh Chuong	0,1	2018		
- Đất ở thị trấn Thanh Chuong	1,3	2019-2020		
- KĐT mới TT Thanh Chuong	15,0	2019-2020		
- Chuyển đổi MĐSDĐ sang đất ở tại thị trấn	2,0	2019-2020		
- Đất ở lương thực cũ, thị trấn Thanh Chuong	0,3	2019-2020		
<b>HUYỆN NGHI LỘC</b>	<b>2.272,7</b>			
- Xã Nghi Hợp	50,0	QH 1/2000 khu vực phía Nam - Đông Nam (Quyết định số 1531/QĐ.UBND-CN ngày 09/5/2011)		
- Xã Nghi Xá	45,0			
- Xã Nghi Long	45,0			
- xã Nghi Thuận (dự án WHA)	83,2	QH 1/2000 khu vực phía Nam - Tây Nam (QĐ 1247/QĐ.UBND-CN ngày 18/4/2011)		
- xã Nghi Thiết (dự án Hai Thịnh)	40,0			
- xã Nghi Yên và Nghi Tiến (Dự án FLC - Bãi Lữ 2)	140,0			
Khu vực dự kiến xây dựng nhà ở xã hội:				
Nghi Xá	3,5			
Nghi Tiến	3,0			
Nghi Thuận	10,0			
Nghi Đồng	20,0			
Khu đô thị Đông Nam thành phố Vinh (trên địa bàn xã Hưng Lộc, TP Vinh và xã Nghi Thái của huyện Nghi Lộc)	1.833,0	Dự kiến phê duyệt Quy hoạch trong tháng 10/2019		
<b>HUYỆN NAM ĐÀN</b>	<b>94,7</b>			
Nhà ở Công nhân:				
- Cụm Công nghiệp Nam Giang	10,0			
- Cụm Công nghiệp Vân Diên	3,0			
- Cụm Công nghiệp Phúc Cường	3,0			
- Cụm Công nghiệp Nam Thái	2,0			
Nhà ở thu nhập thấp các xã, thị trấn	12,0			
KĐT Nam Đàn Complex	1,0	2019	2020	2021
Đất ở thị trấn	9,0	2018-2025		
Đất ở đô thị Vân Diên	8,0	2018-2025		
Đất ở đô thị Nam Giang	10,0	2018-2025		

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện				
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)		
Đất ở đô thị Phúc Cường	10,0	2018-2025				
Đất ở đô thị Nam Nghĩa	5,0	2018-2025				
Đất ở chia lô các xã, thị trấn:						
Xã Vân Diên	9,8					
Xã Kim Liên	1,8					
Xã Nam Kim	0,6					
Thị trấn	1,1					
Xã Nam Anh	1,2					
Xã Hùng Tiến	0,2					
Xã Nam Hưng	0,6					
Xã Xuân Hòa	0,5					
Xã Nam Phúc	0,5					
Xã Nam Trung	0,5					
Xã Nam Nghĩa	1,4					
Xã Nam Lộc	1,3					
Xã Nam Thái	0,8					
Xã Hồng Long	0,9					
Xã Nam Thanh	0,4					
<b>HUYỆN HÙNG NGUYÊN</b>	<b>710,7</b>					
Dự án nhà ở tại thị trấn Hung Nguyên	9,2	2019				
Dự án nhà ở Đồng Cháng khối 7, 8						
Dự án nhà ở VSIP Nghệ An tại xã Hung Tây	100,0	QH 1/2000 khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Nghệ An (QĐ 5682/QĐ.UBND ngày 23/11/2017)				
Dự án nhà ở VSIP Nghệ An tại xã Hung Đạo	30,0	Dự kiến phê duyệt QH trong tháng 10/2019				
Khu đô thị Tây Nam TP Vinh tại xã Hung Thịnh và Hung Mỹ	490,0					
Các khu dân cư:						
- Xã Hung Đạo	7,4	2018				
- Xã Hung Nhân	1,5	2018				
- Xã Hung Khánh	1,0	2018				
- Xã Hung Lĩnh	3,0	2018				
- Xã Hung Phúc	4,0	2018				
- Xã Hung Phú	3,8	2018				
- Xã Hung Tây	7,3	2018				
- Xã Hung Thông	5,5	2017				
- Xã Hung Xá	1,7	2016				

Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô nghiên cứu (ha)	Dự kiến tiến độ triển khai thực hiện		
		Chuẩn bị đầu tư (năm)	Khởi công (năm)	Hoàn thành (năm)
- Xã Hưng Trung	6,1	2017		
- Xã Hưng Yên Bắc	8,1	2018		
- Xã Hưng Yên Nam	5,9	2018		
- Xã Hưng Lợi	8,1	2018		
- Xã Hưng Long	7,0	2018		
- Xã Hưng Thắng	1,0	2018		
- Xã Hưng Châu	3,9	2018		
Thị trấn Hưng Nguyên	6,2	2018		
<b>THỊ XÃ HOÀNG MAI</b>	<b>148,7</b>			
- Xã Quỳnh Lập	5,0	QH chi tiết XD KCN Đông Hồi (QĐ 02/QĐ-UBND.CN ngày 04/01/2010)		
- Xã Quỳnh Lộc	5,0			
- Xã Quỳnh Vinh	5,0	QH chi tiết XD KCN Hoàng Mai II (QĐ số 2943/QĐ.UBND-ĐT ngày 07/8/2012)		
- Khu đô thị Hồng Đào	4,0	2009	2010	
- Khu đô thị Đại Bách Khoa	4,0	2008	2009	
- Khu đô thị Xi măng Hoàng Mai	32,1	2012	Chưa xong	
- Khu đô thị Long Thành	30,7	2003	2003	
- Khu đô thị HVT	9,8	2011	2015	
Các vị trí dự kiến phát triển nhà ở:				
- Khu đô thị theo hợp đồng BT xây dựng Trung tâm văn hoá	7,0			
- Khu đô thị theo hợp đồng BT xây dựng Trường THPT Hoàng Mai 2	20			
- Khu đô thị theo hợp đồng BT xây dựng tuyến đường D1 nối Quốc lộ 1A	10			
- Khu đô thị theo hợp đồng BT xây dựng Cầu qua sông Hoàng Mai	25,0			
Khu đô thị mới tại khối An Thịnh, phường Quỳnh Thiện và khối Yên Ninh, phường Quỳnh Di	6,1	2020	2021	
Khu đô thị tại phường Quỳnh Di	15	2020	2022	

## **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Dự báo dân số Việt Nam từ năm 2014 đến năm 2049 – Tổng Cục Thống kê (2016)
2. Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 – Tổng Cục Thống kê (2010)
3. Khảo sát mức sống dân cư Việt Nam 2014 – Tổng Cục Thống kê (2015)
4. Niên giám thống kê tỉnh Nghệ An 2017 – Cục Thống kê Nghệ An (2018)
5. Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009)
6. 120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space – Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015)
7. Chinese Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia

...



UBND TỈNH NGHỆ AN  
SỞ TƯ PHÁP

Số: 500 /STP-VB

góp ý dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở

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

Nghệ An, ngày 23 tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An.

Phúc đáp Công văn số 843/SXD-QLN ngày 25/3/2019 của Sở Xây dựng về việc đề nghị thẩm định dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An. Qua nhiều lần trao đổi trực tiếp, đến ngày 18/4/2019, Sở Tư pháp mới nhận được hồ sơ hoàn thiện. Sau khi nghiên cứu dự thảo, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Sở Tư pháp nhận thấy đây không phải là văn bản quy phạm pháp luật, do đó không tiến hành thẩm định mà có ý kiến góp ý như sau:

### I. ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Đề nghị chỉnh sửa đoạn “*Sau khi xem xét Tờ trình...định hướng đến năm 2030*” thành “*Xét Tờ trình số : /TTr-UBND ngày /2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh;*” để ngắn gọn và chính xác hơn.

2. Đề nghị chỉnh sửa lại kết cấu của Điều 1 dự thảo như sau:

“*Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 với một số nội dung chủ yếu như sau:*

1. *Quan điểm phát triển nhà ở*
2. *Mục tiêu phát triển nhà ở*
3. *Phương hướng phát triển nhà ở*
4. *Giải pháp thực hiện*
5. *Nguồn vốn thực hiện*”

3. Điều 2 dự thảo: Hiện nay, các chỉ tiêu mà cơ quan soạn thảo đưa ra đều vượt chỉ tiêu so với chỉ tiêu bình quân của cả nước được đề ra tại 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. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc nguồn kinh phí thực hiện cũng như các điều kiện khác để đưa ra mục tiêu đảm bảo tính khả thi.

4. Điều 3 dự thảo: Đề nghị chuyển xuống sau Điều 5 dự thảo và chỉnh sửa cho phù hợp với kết cấu đã được góp ý tại khoản 2 mục I Công văn này.

5. Điều 4 dự thảo:

a) Định hướng phát triển nhà ở tại dự thảo Nghị quyết với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở chưa thống nhất. Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung một số nội dung để phù hợp với dự thảo Chương trình;

b) Dự thảo Nghị quyết cũng chưa đề cập đến định hướng phát triển xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân ở các khu công nghiệp, trong khi đó dự thảo Chương trình có nhắc đến nội dung này. Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung để đầy đủ hơn;

#### 6. Điều 5 dự thảo:

##### a) Khoản 1:

- Đề nghị bỏ giải pháp đầu tiên “Triệt để thực hiện nguyên tắc chấp thuận đầu tư...đảm bảo đáp ứng”. Vì nguyên tắc này đã được thể hiện tại phần quan điểm phát triển nhà ở, khi chấp thuận chủ trương đầu tư, phải thực hiện theo quan điểm này;

- Đề nghị bổ sung giải pháp “Ban hành các cơ chế, chính sách, quy định liên quan đến phát triển nhà ở của tỉnh như: chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh; quy định quản lý nhà trọ trên địa bàn tỉnh; quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc; hoàn thiện hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản” để phù hợp với dự thảo Chương trình;

b) Khoản 2: Đề nghị quy định các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị phải dành tỷ lệ % quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

c) Khoản 3: Đề nghị chuyển giải pháp thứ nhất lên khoản 1 về hoàn thiện thể chế, chính sách để phù hợp hơn;

d) Các giải pháp được đưa ra tại Điều 5 dự thảo Nghị quyết chưa thống nhất với các giải pháp trong dự thảo Chương trình, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung các giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở; đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ; cải cách thủ tục hành chính; kiểm tra, giám sát...để đạt được mục tiêu đề ra của Chương trình phát triển nhà ở;

#### 7. Điều 6 và Điều 7 dự thảo đề nghị xây dựng lại như sau:

##### *“Điều 2. Tổ chức thực hiện*

*1. Giao UBND tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Chương trình.*

2. Giao Thường trực HĐND tỉnh, các Ban HĐND tỉnh và đại biểu HĐND tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh Nghệ An khóa ., kỳ họp thứ... thông qua ngày ....., có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành".

## **II. ĐỐI VỚI DỰ THẢO CHƯƠNG TRÌNH**

### **1. Phần 2 dự thảo:**

a) Để tránh trùng lặp và khoa học hơn trong việc đánh giá thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đề nghị nhập điểm 2.4.2 khoản 2.4 (trang 31) về thực trạng nhà ở của hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực nông thôn với điểm 2.4.5 khoản 2.4 (trang 32) về nhà ở của người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị;

b) Điểm 2.4.6 khoản 2.4 (trang 33) có đánh giá thực trạng nhà ở của cán bộ, công chức, viên chức. Tuy nhiên, nhà ở thu nhập thấp cũng được áp dụng cho cán bộ, công chức, viên chức có thu nhập thấp. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét việc đánh giá này có trùng lặp về đối tượng hay không? Mặt khác, hiện nay cũng có quỹ nhà ở công vụ, phục vụ chủ yếu cho đối tượng là giáo viên, cán bộ y tế tại các xã vùng sâu, vùng xa...theo đánh giá tại tiết b điểm 2.6.4 khoản 2.6 (trang 46). Tuy nhiên, dự thảo không lồng ghép đánh giá thực trạng này trong nhà ở của cán bộ, công chức, viên chức;

c) Điểm 2.4.7 khoản 2.4 (trang 33) đánh giá về nhà ở của sỹ quan, hạ sỹ quan chuyên nghiệp... Thực tế hiện nay có một vài đơn vị lực lượng vũ trang xây dựng nhà ở và cho sỹ quan, hạ sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp... thuê với mức giá rẻ. Tuy nhiên, dự thảo không thấy thống kê cũng như rà soát đối với thực trạng này;

d) Đề nghị bỏ điểm 2.5 khoản 4 (trang 34-42). Vì không cần thiết và tránh sự trùng lặp;

d) Điểm 2.6.1 và điểm 2.6.2 khoản 2.6 (trang 43-45) đánh giá kết quả thực hiện chương trình: Đề khoa học và tiện theo dõi, đề nghị cơ quan soạn thảo kẻ bảng để thấy được mục tiêu đề ra và kết thực hiện;

e) Điểm 2.6.2 đánh giá về chương trình đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh Nghệ An giai đoạn 2011-2015 cho thấy các mục tiêu đề ra không đạt, nhưng không nêu rõ lý do vì sao? Vì không có quỹ đất, thiếu nguồn vốn đầu tư hay do số lượng sinh viên giám dân đến không có nhu cầu đầu tư. Đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân thì mới đề ra được giải pháp khắc phục;

g) Khoản 2.8 đề nghị tách cụ thể thành 02 nội dung, trong đó 01 nội dung về tồn tại, hạn chế và 01 nội dung về nguyên nhân để khoa học và tiện theo dõi hơn;

2. Phần 3 dự thảo:

a) Tại điểm 3.2.4 khoản 3.2 (trang 60): đề nghị bỏ đoạn “kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng giai đoạn 1 đến ngày 30/8/2018...số tiền đã giải ngân hỗ trợ cho các đối tượng: 515.672,0 triệu đồng (đạt tỷ lệ 66,7%)”. Vì nội dung này đã được thể hiện tại phần thực trạng nhà ở dành cho người có công;

b) Đề nghị bỏ điểm 3.3.1 đến điểm 3.3.6 (trang 66-72). Vì nội dung này đã được thể hiện tại điểm 4.2.3 (Định hướng phát triển các loại hình nhà ở);

3. Phần 4 dự thảo:

a) Điểm 4.2.2 và điểm 4.2.3 khoản 4.2: đưa ra định hướng phát triển nhà ở theo khu vực và định hướng phát triển các loại hình nhà ở. Tuy nhiên, dự thảo Nghị quyết lại chỉ quy định về định hướng phát triển nhà ở theo khu vực. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo có sự chỉnh sửa thống nhất giữa dự thảo Chương trình và dự thảo Nghị quyết;

b) Tại gạch đầu dòng thứ 3 điểm 4.2.2 khoản 4.2 quy định: “Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình tường nhà...”. Qua rà soát hệ thống văn bản hiện hành, không thấy văn bản nào quy định đối với khu dân cư cũ khi sửa chữa, cải tạo phải thực hiện hình thức kiến trúc theo quy định. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa cho phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Khoản 4.5: Đề nghị cơ quan soạn thảo gộp các nội dung liên quan đến tham mưu cơ chế, chính sách, quy chế quản lý...tại các giải pháp về một giải pháp hoàn thiện cơ chế, chính sách để chính xác hơn, ví dụ: ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc” tại đoạn đầu điểm 4.5.3 (trang 87); chính sách hỗ trợ ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng tại đoạn đầu điểm 4.5.5 (trang 88); cơ chế hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thực hiện các thủ tục để triển khai dự án, bằng việc đơn giản hóa các thủ tục chấp thuận đầu tư dự án tại đoạn thứ 2 điểm 4.5.7 (trang 89); ban hành cơ chế chính sách thu hút các doanh nghiệp bất động sản đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp tại đoạn đầu điểm 4.5.8 (trang 90)...;

### III. VỀ THỂ THỨC, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VĂN BẢN

Đối với dự thảo Nghị quyết đề nghị cơ quan soạn thảo tuân thủ tuân thủ đúng quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính, cụ thể:

1. Đề nghị chỉnh sửa số, ký hiệu văn bản thành: “Số: /NQ-HĐND” để chính xác.
2. Đề nghị sắp xếp theo thứ tự: Điều 1. 2. 3....khoản 1. 2. 3....điểm a) b) c)...tiết (-)...tiểu tiết (+) cho thống nhất trong toàn bộ nội dung văn bản;
3. Phần Nơi nhận đề nghị bỏ “Ban Công tác đại biểu UBTWQH; Văn phòng Chủ tịch nước; Văn phòng Chính phủ; Website Chính phủ; Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VB); các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh; Trung tâm Công báo – Tin học VP UBND tỉnh; Trung tâm Thông tin, VP HĐND tỉnh”. Vì không cần thiết; đồng thời chỉnh sửa “TT HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố” thành “HĐND, UBND các huyện, thành, thị” và bổ sung “Tòa án nhân dân tỉnh, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Cục Thi hành án dân sự” để chính xác hơn.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh sửa cho phù hợp.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu VT, VB

**GIÁM ĐỐC**

**Hoàng Quốc Hào**