

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Số: 19/2017/NQ-HĐND

Phú Thọ, ngày 14 tháng 12 năm 2017

NGHỊ QUYẾT

**Về thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ
đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ
KHÓA XVIII, KỲ HỌP THỨ NĂM**

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 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 một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Quyết định số 99/2008/QĐ-TTg ngày 14 tháng 7 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Phú Thọ đến năm 2020;

Xét Tờ trình số 5311/TTr-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ; Báo cáo thẩm tra của Ban Văn hóa - Xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh; 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 Phú Thọ đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030” với các nội dung chủ yếu sau:

1. Quan điểm xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ

1.1. Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ tuân thủ các quan điểm quy định tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 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.

1.2. Quy hoạch, kế hoạch phát triển các khu đô thị, các khu nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị, các quy hoạch phân khu và quy hoạch chuyên

ngành khác, đáp ứng yêu cầu xây dựng đô thị văn minh hiện đại; ưu tiên đầu tư xây dựng các khu đô thị, các khu nhà ở hiện đại, thuận tiện, đồng bộ giữa việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

1.3. Các khu chung cư cũ, khu nhà ở cũ xuống cấp phải được cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng lại đảm bảo an toàn cho người sử dụng và đảm bảo mỹ quan đô thị. Việc cải tạo xây dựng phải tuân thủ các quy định về chiều cao, mật độ dân cư, mật độ xây dựng theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

1.4. Dành tỷ lệ đất đai hợp lý trong tổng quỹ đất phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội đảm bảo phù hợp với nhu cầu nhà ở trong từng giai đoạn và phát triển thị trường bất động sản.

1.5. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở đảm bảo sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và Nhân dân.

1.6. Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ phải gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

2.1. Mục tiêu chung

2.1.1. Khu vực đô thị

- Phát triển nhà ở theo dự án với hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ;
- Từng bước chỉnh trang đô thị theo hướng văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.

2.1.2. Khu vực nông thôn

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới với kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ;
- Tôn trọng hiện trạng, đảm bảo phát triển bền vững cơ cấu kinh tế và các hình thức sản xuất hợp lý;
- Phát triển nhà ở và khu dân cư mới phù hợp, đồng bộ với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- Hạn chế áp dụng hình thức phân lô, bán nền đối với dạng nhà ở liên kế để đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan cũng như phong tục, tập quán của từng địa phương.

2.2. Mục tiêu cụ thể

2.2.1. Giai đoạn đến năm 2020

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở:

+ Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 25,3 m² sàn/người; trong đó, tại đô thị đạt 36,0m² sàn/người; tại khu vực nông thôn đạt 22,0m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8,0m² sàn/người;

+ Diện tích nhà ở tăng thêm: Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2020 khoảng 9.367.480 m² sàn, tương đương với khoảng 73.379 căn. Trong đó: Diện tích nhà ở cải tạo, nâng cấp khoảng 2.341.870 m² sàn; xây dựng mới khoảng 7.025.610 m² sàn.

- Chỉ tiêu đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội: Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 80% số sinh viên các trường đại học, cao đẳng; 70% số công nhân lao động tại các khu công nghiệp và 30% nhu cầu mua nhà ở của người có thu nhập thấp và các đối tượng xã hội khác;

- Chỉ tiêu chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 70%; trong đó, tại đô thị đạt 90%, tại nông thôn đạt 65%; tiến tới xóa hết nhà đơn sơ trên địa bàn toàn tỉnh;

- Chỉ tiêu về nhà ở chung cư: Tỷ lệ nhà ở chung cư trên tổng số đơn vị nhà ở được xây mới trong các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở mới tại các đô thị: Thành phố Việt Trì đạt từ 8-10%; thị xã Phú Thọ đạt từ 5-7%;

- Chỉ tiêu về nhà ở tái định cư: Giai đoạn 2017-2020, các địa phương thực hiện lập kế hoạch sử dụng đất đáp ứng nhu cầu tại địa bàn và quy hoạch bố trí đảm bảo quỹ đất phục vụ tái định cư các dự án theo nhu cầu. Khuyến khích các chủ đầu tư phát triển đô thị, phát triển nhà ở thực hiện các dự án xây dựng nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư.

2.2.2. Định hướng đến năm 2030

- Định hướng chung: Sau năm 2020 đến năm 2030, tiếp tục giải quyết nhu cầu về nhà ở cho một số đối tượng xã hội, như: Người thu nhập thấp tại đô thị, nhà ở công nhân. Tập trung hướng tới các loại hình nhà ở chất lượng cao, nhà ở tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường;

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở: Phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh hướng tới cả mục tiêu tăng diện tích nhà ở và nâng cao chất lượng chỗ ở của người dân. Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân phần đầu đạt 31,6m², trong đó:

+ Khu vực đô thị là $42,0\text{m}^2$ (Đô thị loại I đạt khoảng $45,0\text{m}^2$ /người, đô thị loại III đạt khoảng $42,5\text{m}^2$ /người; các đô thị loại V đạt trung bình $36,0\text{m}^2$ /người).

+ Khu vực nông thôn là $27,1\text{m}^2$; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12m^2 sàn/người.

- Chất lượng nhà ở: Đến năm 2030, tỷ lệ nhà kiên cố dự kiến đạt 75%, trong đó: Khu vực đô thị là 95%; khu vực nông thôn là 70%.

3. Nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện chương trình

3.1. Nhiệm vụ

3.1.1. Giai đoạn 2017-2020

- Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2017-2020 và kế hoạch phát triển nhà ở từng năm;

- Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển các loại hình nhà ở;

- Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở;

- Từng địa phương tổ chức lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị theo yêu cầu Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Rà soát, điều chỉnh, lập quy hoạch phân khu các đô thị và kiểm tra công tác thực hiện quy hoạch;

- 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;

- Cùng với việc phát triển các dự án nhà ở mới, có kế hoạch cải tạo, nâng cấp các chung cư cũ, chỉnh trang khu dân cư cũ;

- Hoàn thành các đề án hỗ trợ hộ nghèo, hộ chính sách về nhà ở theo kế hoạch đã đề ra;

- Tăng cường áp dụng công nghệ tiên tiến, các biện pháp kỹ thuật nâng cao chất lượng nhà ở.

3.1.2. Giai đoạn 2021-2030

- Cơ bản đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội;

- Tạo bước đột phá về phát triển nhà ở chung cư tại các đô thị loại I, loại II và loại III;

- Nâng cao diện tích nhà ở và chất lượng nhà ở.

3.2. Các giải pháp thực hiện chương trình

3.2.1. Về thực hiện các chính sách phát triển thị trường nhà ở và quyền sở hữu nhà ở

- Tiếp tục rà soát, thực hiện có hiệu quả, đồng bộ các cơ chế chính sách. Cụ thể hóa các chương trình phù hợp với tình hình thực tế của địa phương làm cơ sở kêu gọi thu hút, xã hội hóa đầu tư và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu, hoàn thiện mô hình quản lý khu đô thị, nhà ở chung cư, phát huy vai trò của cộng đồng dân cư, chủ sở hữu nhà ở trong việc sử dụng, bảo trì nhà ở nhằm duy trì và xây dựng các cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

3.2.2. Về đất đai

Quy hoạch dành quỹ đất hợp lý để giải quyết nhu cầu về nhà ở gắn với lập kế hoạch có hiệu quả nguồn lực từ đất đai để tham gia phát triển nhà ở.

3.2.3. Về quy hoạch, kiến trúc

- Trong giai đoạn 2017-2020, thực hiện kiểm tra, rà soát công tác thực hiện quy hoạch, như: Quy hoạch chung thị xã Phú Thọ, các **quy hoạch chung thị trấn** trung tâm huyện để kịp thời điều chỉnh, bổ sung diện tích, vị trí các khu ở phù hợp với nhu cầu ở và nhu cầu đầu tư, phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương;

- Nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch theo hướng hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường; tạo điều kiện tối đa để nhà đầu tư chủ động, sáng tạo trong việc trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Các đồ án quy hoạch phải đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ theo hướng hiện đại, chú trọng đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu; có thiết kế đô thị, ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Tăng cường rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội. Trong các đồ án quy hoạch phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển cho từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, xã hội, tái định cư,...) với tỷ lệ hợp lý theo quy định pháp luật về nhà ở;

- Từng bước quy hoạch, sắp xếp lại sự bất hợp lý trong các khu dân cư cũ, đồng thời hình thành các khu dân cư mới có quy mô hợp lý để tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;

- Tăng cường quản lý đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới tại các đô thị, như: Thành phố Việt Trì, thị xã Phú Thọ, yêu cầu chủ đầu tư phải dành 20% tổng diện tích đất ở đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Đối với các khu trung tâm tại thành phố Việt Trì và thị xã Phú Thọ, khuyến khích ưu tiên quy hoạch phát triển loại nhà chung cư nhằm tiết kiệm được quỹ đất vừa phù hợp với xu hướng phát triển mới của các đô thị hiện đại;

- Tổ chức rà soát lại quy hoạch các khu công nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư, nhưng không còn quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân, chuyên gia, cần nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch hoặc bổ sung quy hoạch một phần đất gần khu công nghiệp để xây dựng nhà ở cho các đối tượng nêu trên;

- Đối với khu vực nông thôn, quy hoạch khu dân cư phải tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới, đảm bảo gắn với văn hóa vùng miền; hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phải được đầu tư đồng bộ nhằm đảm bảo chỗ ở chất lượng, tiện nghi trong sinh hoạt của người dân;

- Đầu tư nghiên cứu, xây dựng và phổ biến rộng rãi các mẫu nhà ở cho các đô thị và vùng nông thôn của tỉnh phù hợp với chức năng, tính chất và điều kiện tự nhiên, khí hậu, văn hóa, phong tục tập quán của từng vùng miền, đảm bảo tiện ích an toàn trong sử dụng, tiết kiệm chi phí đầu tư, ứng phó với biến đổi khí hậu để các tổ chức, cá nhân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở;

- Quan tâm hơn nữa tới việc thiết kế đô thị và quản lý việc thực hiện đối với các tuyến phố chính trong đô thị, đặc biệt tại khu vực trung tâm đô thị.

3.2.4. Về phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

- Thực hiện phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thông qua hình thức đầu tư các khu đô thị, khu nhà ở với lồng ghép các chương trình kế hoạch, Chương trình phát triển nông thôn mới để nâng cấp cơ sở hạ tầng hiện có;

- Thực hiện xã hội hóa đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3.2.5. Về nguồn vốn phát triển nhà ở

- Nguồn vốn ngân sách, trong đó bao gồm các nguồn vốn:

+ Vốn ngân sách trung ương hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội theo các chương trình của Chính phủ;

+ Nguồn vốn thu được từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất, nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, nguồn vốn tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, nguồn vốn thu được từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc

sở hữu nhà nước, tất cả các nguồn vốn này tập trung để đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội, nhà ở công vụ (nếu có).

- Nguồn vốn doanh nghiệp gồm có: Vốn tự có của doanh nghiệp, vốn vay của các tổ chức tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh với các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai,... Nguồn vốn này chủ yếu tập trung đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, thuê mua;

- Nguồn vốn của dân: Chủ yếu là vốn tự có và vốn vay từ các tổ chức tín dụng; vốn huy động từ cộng đồng chủ yếu để đầu tư xây dựng mới và cải tạo sửa chữa nhà ở nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân.

3.2.6. Về khoa học, công nghệ

- Khuyến khích 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, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương;

- Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các cơ chế 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,...;

- Nghiên cứu, áp dụng các giải pháp cụ thể để phát triển mô hình đô thị xanh, công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và thông minh.

3.2.7. Về nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về phát triển nhà ở

- Kiện toàn Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh để giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh;

- Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ cán bộ, công chức và phân giao lại chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan có liên quan để thực hiện việc phát triển và quản lý nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục hành chính không hợp lý làm cản trở sự phát triển, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở;

- Ban hành các quy định theo hướng đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà, dự án khu đô thị mới để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án;

- Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa

bàn; xử lý các hành vi vi phạm, giải quyết các tranh chấp khiếu nại, tố cáo về nhà ở.

3.2.8. Về công tác tuyên truyền, vận động

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà; từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao:

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết;
- Thường trực Hội đồng nhân dân, **các Ban của Hội đồng nhân dân**, các **Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân** và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Về hiệu lực thi hành của Nghị quyết

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 40/2011/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ khóa XVII về Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2011-2020.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ Khóa XVIII, kỳ họp thứ Năm thông qua ngày 13 tháng 12 năm 2017 **và** có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2018./.

CHỦ TỊCH

Hoàng Dân Mạc