

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
**Về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh
Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐND ngày 06/4/2022 của HĐND tỉnh về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Căn cứ Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày 12 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023, cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023:

Thực hiện 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, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chỉ đạo, tổ chức lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020.

Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021) và Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022), UBND tỉnh đã kịp thời chỉ đạo, tổ chức điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 và phê duyệt tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022. Trên cơ sở đó, tỉnh đã tiếp tục chỉ đạo, tổ chức xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, phê duyệt tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022. Các chỉ tiêu về phát triển nhà ở được đưa ra trong Kế hoạch phù hợp với mục tiêu chung đến năm 2025 theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 (gọi tắt là Kế hoạch 905) đã phát sinh một số nội dung còn tồn tại, cụ thể:

- Các dự án triển khai thực hiện từ năm 2020 trở về trước có trong danh mục của Kế hoạch được coi như các dự án hiện trạng đã thực hiện theo các chương trình, kế hoạch trước, chưa được phân tích các chỉ tiêu có liên quan như: nguồn cung về số lượng căn hộ; tổng diện tích sàn (bao gồm các dự án chuyển tiếp từ giai đoạn trước, các dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và các dự án bắt đầu triển khai trong năm 2021 và nửa đầu năm 2022) chưa được tổng hợp cụ thể để đánh giá khả năng cung ứng trong toàn giai đoạn 2021-2025 so với mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Việc triển khai thực hiện Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã phát sinh nhiều vị trí mang tính thuận lợi, có khả năng triển khai các dự án nhưng chưa nằm trong danh mục dự án tại Kế hoạch 905.

Để giải quyết những vấn đề tồn tại nêu trên, đồng thời đảm bảo xây dựng nội dung Kế hoạch 905 phù hợp hơn với tình hình thực tiễn, đặc biệt phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 04/10/2022; phù hợp với danh mục các dự án cần thu hồi đất trong thời gian tới; các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022, cần thiết phải nghiên cứu lại danh mục dự án tại Kế hoạch 905 và các vị trí phát sinh để điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2025; đồng thời xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 để làm căn cứ thực hiện.

2. Nội dung điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025:

2.1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2025:

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị

Toàn tỉnh hiện có 409 vị trí phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, trong đó:

- Có 31 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã phê duyệt chủ chương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 11 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 104 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

- Có 263 vị trí khác dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị;

b) Dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư:

Toàn tỉnh hiện có 626 vị trí, trong đó:

- Có 55 dự án đã phê duyệt chủ chương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 82 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 305 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

- Có 184 vị trí khác dự kiến thực hiện các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư.

c) Nhà ở xã hội

Toàn tỉnh hiện có 54 vị trí phát triển nhà ở xã hội, trong đó:

- Có 4 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã giao đất và cần tiếp tục giao đất trong giai đoạn này;

- Có 8 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ 2021 đến nay cần thực hiện;

- Có 42 vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, trong quá trình chấp thuận chủ trương các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà theo quy định phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, sẽ thực hiện bổ sung vào danh mục vị trí dự kiến trong kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

2.2. Các chỉ tiêu dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2021-2025

a) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng hoàn thành; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng hoàn thành trong giai đoạn 5 năm (2021-2025).

Tính trên tổng số lượng nhà ở dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025 là 215.579 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 82,4% (177.550 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 17,6% (38.029 căn).

Tính trên tổng số lượng nhà ở theo dự án dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025 là 199.093 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 89,2% (177.550 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 10,8% (21.543 căn).

Tỷ lệ nhà ở xã hội xây dựng hoàn thiện để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dự kiến chiếm khoảng 20% (34.165 căn) trên tổng lượng sản phẩm dự kiến hoàn thiện trong giai đoạn là 170.823 căn

b) Một số chỉ tiêu khác

Về diện tích nhà ở tối thiểu, dự kiến trong toàn giai đoạn là 10 m² sàn/người. Mức diện tích nhà ở tối thiểu tại một số thời điểm cụ thể có thể giảm xuống, đặc biệt là với loại hình nhà trọ nhưng phải đảm bảo không thấp hơn 8 m² sàn/người.

2.3. Diện tích đất để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị

Diện tích đất cần giao trong giai đoạn 2021-2025 cho các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã được phê duyệt chủ trương là 2.033,65 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 6.788,48 ha. Việc giao đất trong giai đoạn tại các vị trí này căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện

b) Dự án đầu tư công đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư

Diện tích đất cần tiếp tục giao cho các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư đã được phê duyệt chủ trương là 1.334,98 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các các dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 496,18 ha.

Việc giao đất trong giai đoạn 2021-2025 tại các dự án đã được phê duyệt chủ trương và tại các vị trí dự kiến căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện

c) Nhà ở xã hội

Diện tích đất cần giao trong giai đoạn 2021-2025 cho các dự án nhà ở xã hội đã được phê duyệt chủ trương là 48,67 ha.

Các vị trí dự kiến thực hiện các các dự án nhà ở xã hội, hiện chưa phê duyệt chủ trương có tổng diện tích đất là 155,44 ha. Việc giao đất trong giai đoạn tại các vị trí này căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt để thực hiện.

3. Nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023:

3.1. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn 2021-2025:

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị:

Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 146 vị trí là các dự án đã được phê duyệt chủ trương:

- Có 31 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 11 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 104 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

b) Dự án đầu tư công tạo lập quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư: Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 442 vị trí là các dự án đã được phê duyệt chủ trương:

- Có 55 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã được giao đất, cho thuê đất, nhưng phải tiếp tục giao đất cho thuê đất trong giai đoạn này;

- Có 82 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

- Có 305 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

c) Nhà ở xã hội

Tính đến đầu năm 2023, toàn tỉnh có 12 dự án đã được phê duyệt chủ trương (*tổng hợp tại Phụ lục 7*), trong đó:

- Có 4 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước đã giao đất và cần tiếp tục giao đất trong giai đoạn này;

- Có 8 dự án đã phê duyệt chủ trương đầu tư từ 2021 đến nay cần thực hiện;

Và một số các vị trí khác dự kiến thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2023.

3.2. Các chỉ tiêu dự kiến thực hiện trong năm 2023

a) Tỷ lệ các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư) cần đầu tư xây dựng hoàn thành; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng hoàn thành trong năm 2023.

Tính trên tổng số lượng nhà ở dự kiến hoàn thành trong năm 2023 là 13.191 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 54,1% (7.135 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 45,9% (6.056 căn).

Tính trên tổng số lượng nhà ở theo dự án dự kiến hoàn thành trong năm 2023 là 9.875 căn thì nhà ở chung cư chiếm tỷ lệ 72,3% (7.135 căn) và nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ 27,7% (2.740 căn).

Tỷ lệ nhà ở xã hội xây dựng hoàn thiện để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2023 dự kiến chiếm khoảng 20% (1.118 căn) trên tổng lượng sản phẩm dự kiến hoàn thiện trong năm là 5.589 căn.

b) Một số chỉ tiêu khác

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, dự kiến đến năm 2023, toàn tỉnh đạt khoảng 28,0 m² sàn/người, trong đó, khu vực đô thị 28,6 m² sàn/ người, khu vực nông thôn 27,5 m² sàn/người;

Về diện tích nhà ở tối thiểu, dự kiến trong năm là 10 m² sàn/người. Mức diện tích nhà ở tối thiểu tại một số thời điểm cụ thể có thể giảm xuống, đặc biệt là với loại hình nhà trọ nhưng phải đảm bảo không thấp hơn 8 m² sàn/người.

3.3. Diện tích đất để phát triển nhà ở năm 2023

Diện tích đất để phát triển nhà ở năm 2023 căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất để thực hiện

(Chi tiết theo bản Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 kèm theo)

4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cục Thống kê tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, TKCT, TN, TH;
 - + Lưu: VT, KTN^{Tuấn}.

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

Phan Thế Tuấn