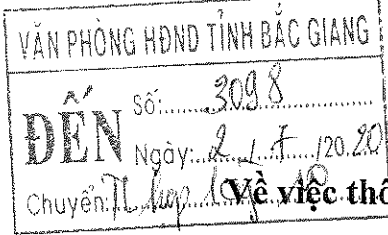


Số: 189/TTr-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 6 năm 2020



TỜ TRÌNH

thông qua dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang 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 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;

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

Căn cứ Quyết định số 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;

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, với các nội dung sau:

I. Sự cần thiết phải ban hành Nghị quyết:

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Ngày 11/12/2013, Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XVII – Kỳ họp thứ 8 đã có Nghị quyết số 26/NQ-HĐND thông qua Đề án Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Sau 6 năm triển khai thực hiện chương trình, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả tích cực: Nhiều khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở đã được đầu tư xây dựng; không gian, kiến trúc, cảnh quan các đô thị ngày càng thay đổi; tạo ra được nhiều quỹ nhà ở, đất ở trên địa bàn tỉnh (diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đến nay đạt 26m² sàn/người, đứng thứ 15/63 tỉnh, thành, bằng mức bình quân chung của các tỉnh lân cận; tổng diện tích sàn nhà ở do người dân xây dựng khoảng 47 triệu m² sàn, đạt 116 % so với chương trình đã đề ra; chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố được nâng lên), góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Tuy nhiên, bên cạnh đó, còn một số chỉ tiêu trong chương trình thực hiện không đạt: Diện tích nhà ở chung cư tăng thêm đạt 9,8%; nhà ở công nhân đạt 40,6%; nhà ở xã hội tăng thêm đạt 74%; nhà ở cho hộ nghèo đạt khoảng 43%.

Trong thời gian qua, chính sách về nhà ở có nhiều thay đổi như: Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Một số nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 không còn phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế của địa phương. Từ thực tế trên, việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 là cần thiết, làm cơ sở để thu hút đầu tư, quản lý phát triển các khu đô thị, khu nhà ở.

2. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Khoản 1 Điều 15, Khoản 1 Điều 169 Luật Nhà ở năm 2014: “1. 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 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.”

II. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết

1. Quá trình xây dựng dự thảo

Sở Xây dựng là cơ quan được giao xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, trong quá trình thực hiện đã tiến hành khảo sát thực tế, xin ý kiến các Sở, ngành và UBND các huyện thành phố. Trên cơ sở tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và từ kết quả thực hiện giai đoạn trước, Sở Xây dựng đã hoàn thiện hồ sơ, trình UBND tỉnh thông qua tại phiên họp UBND tỉnh tháng 4/2020. UBND tỉnh đã trình Thường trực Tỉnh uỷ, Ban Thường vụ Tỉnh uỷ.

2. Cơ sở xây dựng chỉ tiêu đến 2025 và 2030

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;
- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2019 trên địa bàn tỉnh;
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;
- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

III. Nội dung Chương trình

1. Mục tiêu chung:

- Rà soát, đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Xác định nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu, cụm công nghiệp làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở cho địa phương.

- Dự báo mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030; quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Mục tiêu cụ thể:

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

a) Diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025 đạt khoảng 29,2 m² sàn/người (đô thị 29,6 m² sàn/người; nông thôn 29,0 m² sàn/người), hiện tại là 26m²/người.

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đến 2025 khoảng 10,6 triệu m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 524.300 m² sàn.

- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng 80.000m² sàn (bao gồm: Dự án đang triển khai 49.900 m² sàn; dự án kêu gọi đầu tư mới 30.000 m² sàn).

- Nhà ở cho công nhân: 776.000 m² sàn (đáp ứng khoảng 67.000 công nhân).

- Nhà ở cho sinh viên: 13.000 m² sàn.

- Nhà ở cho hộ nghèo, người có công với cách mạng khoảng: 142.000 m² sàn.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 9,05 triệu m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở: Nâng cao tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố từ 97,5% lên 98,5%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ từ 2,5% xuống còn 1,5 %.

d) Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh

Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 613,1ha. Trong đó: Diện tích đất ở đô thị phát triển nhà ở khoảng 252ha (trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở chung cư 37,8ha; diện tích đất ở dự án khu đô thị 153,2ha; diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khoảng 61 ha).

đ) Tổng kinh phí khoảng 59.826,88 tỷ đồng, trong đó:

Nguồn vốn Nhà nước 21,4 tỷ đồng để thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa, nguồn vốn khác, doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

2.2. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030: 32,5m² sàn/người (đô thị 32,7 m² sàn/người; nông thôn 32,3 m² sàn/người).

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đến năm 2030 đạt khoảng 11,5 triệu m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 885.600m² sàn.

- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: 114.000 m² sàn.
- Nhà ở cho công nhân: 1.317.000m² sàn (*đáp ứng khoảng 132.000 công nhân*).
- Nhà ở cho sinh viên: 37.000 m² sàn.
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 9,2 triệu m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99%.

d) Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh

Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 586,5ha. Trong đó: Diện tích đất ở đô thị phát triển nhà ở khoảng 329ha (*trong đó: Diện tích đất phát triển nhà ở chung cư thương mại 49,4 ha; diện tích đất ở dự án đô thị 166,6ha; diện tích đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khoảng 113 ha*).

đ) Tổng kinh phí khoảng 69.854,47 tỷ đồng, trong đó:

Nguồn vốn Nhà nước 80,5 tỷ đồng để xây dựng nhà ở học sinh trường dân tộc nội trú. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa, doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

3. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình:

3.1. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và cơ chế chính sách

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư vào phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

- Hoàn thiện thể chế về quản lý phát triển đô thị, từ công tác nghiên cứu cơ bản đến xây dựng văn bản quy phạm pháp luật; nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị.

3.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa phát triển nhà ở

Đẩy mạnh xã hội hóa xây dựng nhà ở, thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị, có chính sách hỗ trợ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; giao đất khi có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để người dân tự xây dựng nhà ở.

3.3. Giải pháp về Quy hoạch- Kiến trúc

- Về Quy hoạch: Khi tổ chức lập quy hoạch vùng, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết tại các đô thị, khu, cụm công nghiệp, đồng thời phải nghiên cứu đến quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở dành cho công nhân. Thường xuyên rà soát để điều chỉnh các quy hoạch không khả thi.

- Về kiến trúc: Tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện xử lý nghiêm việc xây dựng không quy hoạch, giấy phép và quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch. Kiến trúc nhà ở phải đảm bảo các nguyên tắc phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và phù hợp với không gian, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

3.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản

- Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về thị trường bất động sản thống nhất, tin cậy từ cấp tỉnh đến cấp huyện, cấp xã làm cơ sở quản lý thị trường bất động sản; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động một cách công khai, minh bạch.

- 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. Phát triển đa dạng các loại hình bất động sản, nhất là nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, đảm bảo cân đối giữa cung và cầu.

3.5. Giải pháp về nhà ở cho các đối tượng xã hội

- Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, kết hợp khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với những người có thu nhập thấp.

- Quy hoạch khu công nghiệp phải đồng thời quy hoạch khu nhà ở cho công nhân. Với các khu công nghiệp đang xây dựng hoặc còn đất trống cho phép lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết chuyển một phần đất công nghiệp sang làm nhà ở công nhân. Đối với KCN đã hết quỹ đất, sử dụng quỹ đất bên cạnh KCN hoặc quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở cho công nhân.

4. Danh mục hồ sơ kèm theo:

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

- Báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 11/12/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Bảng giải trình, tiếp thu các ý kiến tham gia góp ý của các cơ quan, đơn vị.

Trên đây là Tờ trình đề nghị thông qua Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030. UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định.

(Có phụ lục kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Lưu: VT, GT.
- * **Bản điện tử:**
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TKCT, các phòng.

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



Lại Thanh Sơn

PHỤ LỤC

(Kèm theo Tờ trình số 189/TTr-UBND ngày 30/6/2020 của UBND tỉnh)

Phụ lục I: Kết quả thực hiện Nghị quyết số 26/NQ-NĐND ngày 11/12/2013 của HĐND tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020

STT	Nội dung	Mục tiêu		Đánh giá
		Nghị quyết số 26/NQ-NĐND ngày 11/12/2013 của HĐND tỉnh	Thực tế đạt được đến 01/4/2019	
1	Diện tích bình quân (m ² /người)	24,0	26,0	Đạt (đúng thứ 15/63 tỉnh, thành)
	<i>Khu vực đô thị</i>	29,6	35,0	
	<i>Khu vực nông thôn</i>	22,4	24,9	
2	Tổng diện tích sàn nhà ở (m ² sàn)	40.560.000	46.965.869	Đạt
3	Chất lượng nhà ở			Đạt
	- Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	94,2%	97,5%	
	- Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	5,8%	2,5%	
4	Diện tích nhà ở chung cư tăng thêm (m ² sàn)	951.800	93.0759 (đạt 9,8%)	Không đạt
5	Nhà ở công nhân (m ² sàn)	179.000	72.745 (đạt 40,6%)	Không đạt
6	Nhà ở xã hội (m ² sàn)	40.000	29.516 (đạt 74%)	Không đạt
7	Nhà ở cho người có công với cách mạng (m ² sàn)	89.300	90.000 (2.739 hộ đạt 100%)	Đạt
8	Nhà ở cho hộ nghèo (m ² sàn)	250.000	110.000 (1.778/4.126 hộ đạt 43%)	Không đạt

Phụ lục 2: Bảng dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030

STT	Nội dung	Hiện trạng năm 2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Dân số (triệu người)	1,8	1,97	2,1
2	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)	26,0	29,2	32,5
	Đô thị	35,0	29,6	32,7
	Nông thôn	24,9	29,0	32,3
3	Diện tích nhà ở (triệu m ²)	46,9	57,5	69,1
4	Chất lượng nhà ở			
	- Nhà nhà kiên cố và bán kiên cố	97,5%	98,5%	99%
	- Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	2,5%	1,5%	1%

Phụ lục 3: Bảng tổng hợp chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và 2030

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả thực hiện giai đoạn trước	Nội dung phát triển nhà ở đến 2030	
			Giai đoạn 2020-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)	26,0	29,2	32,5
	Đô thị	35,0	29,6	32,7
	Nông thôn	24,9	29,0	32,3
2	Diện tích tăng thêm của các loại nhà ở (m ² sàn)	6.405.869	10.581.231	11.543.300
2.1	Nhà ở thương mại	76.920	524.346	885.600
2.2	Nhà ở xã hội	102.261	869.227	1.468.048
	Công nhân	72.745	776.000	1.316.770
	Người thu nhập thấp	29.516	79.900	114.000
	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	13.300	37.000
2.3	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	200.000	141.700	-
	Nhà ở cho người có công với cách mạng	90.000	26.750	-
	Nhà ở cho hộ nghèo	110.000	114.950	-
2.4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.026.688	9.045.958	9.189.652
3	Tỷ nhà nhà kiên cố và bán kiên cố	97,5%	98,5%	99%

Phụ lục 4: Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2030
Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025

STT	Các loại nhà ở	Đơn vị	Quy mô	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			
					Vốn Nhà nước	Xã hội hóa, Doanh nghiệp, người dân	Nguồn vốn khác	Tổng
I	Nhà ở thương mại	m2 sàn	524.346	6,8		4.719,11		4.719,11
II	Nhà ở xã hội	m2 sàn	869.227			5.047,61		5.047,61
1	Công nhân	m2 sàn	776.000	5,8		4.500,80		4.500,80
2	Người thu nhập thấp; cán bộ CCVC	m2 sàn	79.927	5,8		463,58		463,58
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	m2 sàn	13.300			65,84		65,84
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>	<i>m2 sàn</i>	<i>13.300</i>	<i>5,0</i>		<i>65,84</i>		<i>65,84</i>
<i>b</i>	<i>Học sinh trường dân tộc nội trú</i>	<i>m2 sàn</i>	<i>0</i>			<i>0,00</i>		
4	Dự án dự kiến phát triển mới	m2 sàn	30.000	5,8		17,40		17,40
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	m2 sàn	141.700		21,40	473,75	57,48	552,63
1	Nhà ở cho người có công với cách mạng	m2 sàn	26.750	3,9	21,40	82,93		104,33
2	Nhà ở cho hộ nghèo	m2 sàn	114.950	3,9		390,825	57,48	448,31
VI	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m2 sàn	9.045.958			49.507,53		49.507,53
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng tại KDC hiện hữu	m2 sàn	4.256.658	3,9		16.600,97		16.600,97
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng KĐT, KDC mới	m2 sàn	4.931.000	6,0		32.906,56		32.906,56
Tổng cộng			10.581.231		21,40	59.748	57,48	59.826,88

Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

STT	Các loại nhà ở	Đơn vị	Quy mô	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			
					Vốn Nhà nước	Xã hội hóa	Nguồn vốn khác	Tổng
I	Nhà ở thương mại	m2 sàn	885.600	6,8		10.170,67		7.970,40
II	Nhà ở xã hội	m2 sàn	1.468.048		80,49	8.443,44		8.523,93
1	Công nhân	m2 sàn	1.316.770	5,8		7.637,27		7.637,27
2	Người thu nhập thấp; cán bộ CCVC	m2 sàn	114.278	5,8		662,81		662,81
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	m2 sàn	37.000		80,49	102,76		183,25
a	Sinh viên	m2 sàn	20.760	5,0		102,76		102,76
b	Học sinh trường dân tộc nội trú	m2 sàn	16.260	5,0	80,49	-		80,49
4	Dự án dự kiến phát triển mới	m2 sàn	70.000	5,8		40,60		40,60
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	m2 sàn	0		-	-		-
1	Nhà ở cho người có công với cách mạng	m2 sàn	0	3,9	-	-		-
2	Nhà ở cho hộ nghèo	m2 sàn	0	3,9	-	-		-
VI	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m2 sàn	9.189.652			51.159,87		53.360,14
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng tại KDC hiện hữu	m2 sàn	1.894.306	3,9		7.387,79		7.387,79
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng KĐT, KDC mới	m2 sàn	7.295.346	6,0		45.972,35		45.972,35
Tổng cộng			11.543.300		80,49	69.773,98		69.854,47

Số: **NO-HĐND**

Bắc Giang, ngày tháng 7 năm 2020



NGHỊ QUYẾT

**Thông qua Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Bắc Giang đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG
KHÓA XVIII, KỲ HỌP THỨ 10**

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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Xét Tờ trình số 189 /TTr-UBND ngày 30/6/2020 của UBND tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030”, cụ thể như sau:

I. Nguyên tắc phát triển nhà ở

1. Tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương.

2. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư.

3. Bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi

khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

4. Hỗ trợ trực tiếp, tạo điều kiện cho các đối tượng xã hội tự cải thiện nhà ở; hạn chế hỗ trợ gián tiếp thông qua doanh nghiệp.

II. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu chung:

- Rà soát, đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

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

- Dự báo mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030; quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Mục tiêu cụ thể:

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

a) Diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025 đạt khoảng 29,2 m² sàn/người (đô thị 29,6 m² sàn/người; nông thôn 29,0 m² sàn/người).

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đến 2025 đạt khoảng 10,6 triệu m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 524.300 m² sàn.
- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng 80.000m² sàn.
- Nhà ở cho công nhân: 776.000 m² sàn.
- Nhà ở cho sinh viên: 13.000 m² sàn.
- Nhà ở cho hộ nghèo, người có công với cách mạng khoảng: 142.000 m² sàn.
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 9,05 triệu m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở: Nâng cao tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố từ 97,5% lên 98,5%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ từ 2,5% xuống còn 1,5 %.

d) Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh

Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 613,1ha, trong đó diện tích đất ở đô thị phát triển nhà ở khoảng 252ha.

đ) Tổng kinh phí khoảng 59.826,88 tỷ đồng, trong đó:

Nguồn vốn Nhà nước 21,4 tỷ đồng để thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa, nguồn vốn khác, doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

2.2. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030: 32,5m² sàn/người (đô thị 32,7 m² sàn/người; nông thôn 32,3 m² sàn/người).

b) Tổng diện tích nhà ở tăng thêm đến năm 2030 đạt khoảng 11,5 triệu m² sàn, trong đó:

- Nhà ở thương mại: 885.600m² sàn.
- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: 114.000 m² sàn.
- Nhà ở cho công nhân: 1.317.000m² sàn.
- Nhà ở cho sinh viên: 37.000 m² sàn.
- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây: 9,2 triệu m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99%.

d) Quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh

Tổng diện tích đất ở toàn tỉnh khoảng 586,5ha, trong đó diện tích đất ở đô thị phát triển nhà ở khoảng 329ha.

đ) Tổng kinh phí khoảng 69.854,47 tỷ đồng, trong đó:

Nguồn vốn Nhà nước khoảng 80,5 tỷ đồng để xây dựng nhà ở học sinh trường dân tộc nội trú. Còn lại là nguồn vốn xã hội hóa, doanh nghiệp và người dân đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, xã hội và nhà ở hộ gia đình.

3. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình:

3.1. Hoàn thiện cơ sở pháp lý và cơ chế chính sách

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư vào phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

- Hoàn thiện thể chế về quản lý phát triển đô thị, từ công tác nghiên cứu cơ bản đến xây dựng văn bản quy phạm pháp luật; nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị.

3.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa phát triển nhà ở

Đẩy mạnh xã hội hóa xây dựng nhà ở, thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị, có chính sách hỗ trợ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; giao đất khi có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để người dân tự xây dựng nhà ở.

3.3. Giải pháp về Quy hoạch- Kiến trúc

- Về Quy hoạch: Khi tổ chức lập quy hoạch vùng, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết tại các đô thị, khu, cụm công nghiệp, đồng thời phải nghiên cứu đến quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở dành cho công nhân. Thường xuyên rà soát để điều chỉnh các quy hoạch không khả thi.

- Về kiến trúc: Tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện xử lý nghiêm việc xây dựng không quy hoạch, giấy phép và quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch. Kiến trúc nhà ở phải đảm bảo các nguyên tắc phát triển bền vững, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và phù hợp với không gian, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

3.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản

- Xây dựng hệ thống thông tin dự báo về thị trường bất động sản thống nhất từ trung ương đến địa phương làm cơ sở quản lý thị trường bất động sản; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động một cách công khai, minh bạch.

- Phát triển thị trường nhà ở phải đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng. Phát triển đa dạng các loại hình bất động sản, nhất là nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, đảm bảo cân đối giữa cung và cầu.

3.5. Giải pháp về nhà ở cho các đối tượng xã hội

- Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Quy hoạch khu công nghiệp phải đồng thời quy hoạch khu nhà ở cho công nhân. Với các khu công nghiệp đang xây dựng hoặc còn đất trống cho phép lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết chuyển một phần đất công nghiệp sang làm nhà ở công nhân. Đối với KCN đã hết quỹ đất, sử dụng quỹ đất bên cạnh KCN hoặc quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở cho công nhân.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết được HĐND tỉnh khóa XVIII, Kỳ họp thứ 10 thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Bắc Giang;
- Lưu: VT, TH.

Bản điện tử:

- Ủy ban MTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Các cơ quan, sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Thường trực Huyện ủy, HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin Đại biểu dân cử tỉnh Bắc Giang;
- Trung tâm Thông tin, Văn phòng UBND tỉnh;
- Lãnh đạo, chuyên viên văn phòng HĐND tỉnh.

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Hải

Số: 67/BC-HĐND

Bắc Giang, ngày 01 tháng 7 năm 2020

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh tổ chức thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030. Qua thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả như sau:

1. Sự cần thiết, căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết

Ngày 11/12/2013, Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XVII – kỳ họp thứ 8 ban hành Nghị quyết số 26/NQ-HĐND thông qua Đề án Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Sau 6 năm triển khai thực hiện chương trình, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả tích cực: Nhiều khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở đã được đầu tư xây dựng; không gian, kiến trúc, cảnh quan các đô thị ngày càng thay đổi; tạo ra được nhiều quỹ nhà ở, đất ở trên địa bàn tỉnh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Tuy nhiên, đến nay một số nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 không còn phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế của địa phương.

Căn cứ khoản 1, Điều 15; khoản 1, Điều 169, Luật Nhà ở năm 2014 và từ thực tế trên, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 làm cơ sở để thu hút đầu tư, quản lý phát triển các khu đô thị, khu nhà ở là cần thiết, đúng thẩm quyền.

2. Về trình tự, thủ tục

Dự thảo Nghị quyết đã được xây dựng đúng trình tự, thủ tục, thể thức được trình bày đúng quy định tại Nghị định 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư; dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở tổng hợp ý kiến tham gia của các sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố và được UBND tỉnh thông qua.

3. Về nội dung của dự thảo Nghị quyết

Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản nhất trí với nội dung dự thảo nghị quyết. Tuy nhiên, đề nghị UBND tỉnh bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

- Đối với Tờ trình:

+ Sự cần thiết phải ban hành nghị quyết: Phân tích làm rõ kết quả thực hiện giai đoạn trước (các chỉ tiêu hoàn thành, vượt, chỉ tiêu không hoàn thành và

chỉ tiêu đưa ra không phù hợp); đề nghị bổ sung: Cơ sở pháp lý ban hành nghị quyết; dự kiến nguồn lực (cụ thể từng nguồn) theo từng giai đoạn 2020-2025 và 2026-2030.

+ Quá trình xây dựng nghị quyết: Bổ sung căn cứ xác định các chỉ tiêu trong giai đoạn 2025 - 2030.

+ Xác định lại khả năng cân đối nguồn lực từ ngân sách nhà nước, xem xét tính khả thi và sự cần thiết hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho hộ cận nghèo; nêu rõ giải pháp huy động nguồn lực.

+ Đề nghị làm rõ tính khả thi trong thực hiện của một số chỉ tiêu (diện tích nhà ở chung cư tăng thêm, nhà ở cho công nhân).

+ Đề nghị bổ sung các phụ biểu kèm theo.

- Đối với dự thảo Nghị quyết: Đề nghị bổ sung, làm rõ hơn một số giải pháp thực hiện; dự kiến nguồn lực (cụ thể từng nguồn) theo từng giai đoạn 2020-2025 và 2026-2030.

Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030”. Đề nghị các đại biểu HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

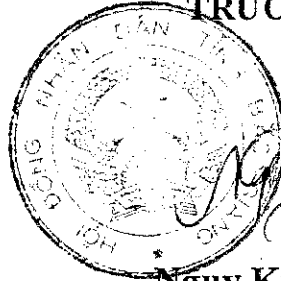
Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

Bản điện tử:

- Thường trực, các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo, chuyên viên VP HĐND tỉnh.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Kim Phương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH BẮC GIANG ĐẾN NĂM 2030**

**SỞ XÂY DỰNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Công Hùng

Bắc Giang năm 2020

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU	1
1.1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở	1
1.2. Các căn cứ thực hiện Chương trình.....	2
1.3. Phạm vi nghiên cứu	3
1.4. Mục tiêu và yêu cầu.....	3
1.5. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu.....	4
CHƯƠNG 2. TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH BẮC GIANG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	6
2.1. Đặc điểm tự nhiên	6
2.2. Đặc điểm xã hội.....	8
2.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển.....	15
CHƯƠNG 3. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN	17
3.1. Hiện trạng về số lượng, diện tích nhà ở	17
3.2. Hiện trạng về chất lượng nhà ở	20
3.3. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội	23
3.4. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở	27
3.5. Thực trạng công tác quản lý nhà ở	32
3.6. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở	33
3.7. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt	34
CHƯƠNG 4. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030	40
4.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	40
4.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở.....	41
4.3. Nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội .	43
CHƯƠNG 5. QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	48
5.1. Quan điểm phát triển nhà ở	48

5.2. Định hướng phát triển nhà ở.....	48
5.3. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Bắc Giang ..	53
5.4. Mục tiêu phát triển nhà ở chung toàn tỉnh	54
5.5. Mục tiêu phát triển nhà ở thương mại.....	55
5.6. Mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.....	55
5.7. Chương trình mục tiêu hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội	56
5.8. Mục tiêu phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình.....	57
5.9. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở	57
5.10. Diện tích đất để phát triển nhà ở	59
CHƯƠNG 6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH	61
6.1. Giải pháp hoàn thiện cơ sở pháp lý, cơ chế chính sách	61
6.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa phát triển nhà ở.....	61
6.3. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc	61
6.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản.....	62
6.5. Giải pháp tuyên truyền, vận động	63
6.6. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội.....	63
6.7. Giải pháp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ tại thành phố Bắc Giang.....	65
CHƯƠNG 7: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	67
7.1. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành	67
7.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện	69
7.3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.....	70
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	72
PHỤ LỤC	73
BẢNG GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH BẮC GIANG.....	98

CHƯƠNG 1: MỞ ĐẦU

1.1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

Công tác phát triển nhà ở tại Việt Nam đã được Đảng và Nhà nước ta quan tâm đặt lên hàng đầu, đây là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế – xã hội. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác phát triển nhà ở đối với đời sống nhân dân và phát triển kinh tế của địa phương đồng thời thực hiện 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 và tầm nhìn đến năm 2030, UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Chương trình được đưa vào thực tế mang lại nhiều thay đổi trong công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đặc biệt là hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội như việc xây dựng nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

Trong thời gian qua, các chính sách về nhà ở có nhiều thay đổi như Luật Nhà ở năm 2014 thay thế Luật Nhà ở năm 2005, kèm theo đó là hệ thống các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật như Nghị định 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được ban hành. Đối với tỉnh Bắc Giang, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 269/QĐ-TTg ngày 05/3/2015 phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, thực tế tình hình phát triển kinh tế của tỉnh trong thời gian qua (từ năm 2015-2018, tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân toàn tỉnh ước đạt 14%/năm)¹ cao hơn so với mục tiêu phát triển kinh tế của Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội đã được phê duyệt (tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân từ 10-10,5%/năm trong giai đoạn 2016-2020). Bên cạnh đó, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh diễn ra rất sôi động nhờ đòn bẩy kinh tế và phát triển mạnh các cụm, khu công nghiệp. Do đó, kết quả thực hiện một số một số chỉ tiêu nhà ở đã đạt và vượt mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đã phê duyệt.

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 3, 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 đã quy định: “Trường hợp do thay đổi nội dung chiến lược nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của địa phương thì

¹ Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh Bắc Giang năm 2018

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh lại nội dung chương trình phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật Nhà ở”. Vì vậy, để phù hợp với tình hình phát triển nhà ở của tỉnh trong thời gian qua và thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, cần thiết phải thực hiện lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 nhằm đưa ra những định hướng cụ thể hơn cho công tác phát triển nhà ở và điều chỉnh các chỉ tiêu cho phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của tỉnh trong thời gian tới.

1.2. Các căn cứ thực hiện Chương trình

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

- 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- 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 26/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2);

- Quyết định số 269/QĐ-TTg ngày 02/3/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 479/QĐ-TTg ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

- Quyết định số 980/QĐ-TTg ngày 21/06/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng Trung du và miền núi Bắc bộ đến năm 2030;

- Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 7/01/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của UBND tỉnh về việc 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 Bắc Giang;

- Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo 167 giai đoạn II);

- Quy hoạch chung của các đô thị; Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan;

- Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25/01/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

- Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định;

- Công văn số 1684/QXD-QLN ngày của Bộ Xây dựng về việc tăng cường công tác quản lý để bảo đảm ổn định thị trường;

1.3. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi không gian: Nghiên cứu tình hình phát triển nhà ở đô thị và nhà ở nông thôn trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

- Phạm vi thời gian: Nghiên cứu quá trình phát triển nhà ở giai đoạn 2014 – 2019 làm căn cứ dự báo đến năm 2030

1.4. Mục tiêu và yêu cầu

1.4.1. Mục tiêu

- Rà soát và đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt;

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

- Dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- 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.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

1.4.2. Yêu cầu

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang 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 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 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.

1.5. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu

1.5.1. Nguồn số liệu

Thu thập, tổng hợp 4 nhóm số liệu:

- Chủ trương, chính sách, chỉ đạo của Đảng và nhà nước áp dụng cho lĩnh vực nhà ở tại tỉnh Bắc Giang;

- Số liệu từ hệ thống quy hoạch vùng tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung của thành phố, thị trấn,....

- Số liệu từ tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, 2019; số liệu điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2014; số liệu điều tra mức sống, thu nhập; số liệu điều tra và báo cáo về lao động, việc làm; các tài liệu, số liệu, ấn phẩm thống kê khác từ Tổng Cục Thống kê, Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang đến năm 2018;

- Tổ chức khảo sát, điều tra cho toàn bộ 9 huyện, 1 thành phố bao gồm các nội dung:

+ Ban hành hệ thống biểu mẫu khảo sát gửi các huyện, thành phố và tiến hành hướng dẫn thu thập số liệu;

+ Khảo sát, phỏng vấn, sử dụng phương pháp chuyên gia với toàn bộ 9 huyện, 1 thành phố.

1.5.2. Phương pháp nghiên cứu

1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu

Tiến hành xây dựng bảng thu thập số liệu, dữ liệu; Sử dụng phương pháp điều tra để thu thập số liệu cơ bản tại các huyện, thành phố, phương pháp phỏng vấn các cán bộ quản lý đô thị để làm rõ vấn đề xây dựng ở địa phương.

2. Phương pháp nghiên cứu, so sánh

- Thực hiện tổng hợp số liệu, sử dụng phương pháp nghiên cứu lịch sử để phản ánh và đánh giá hiện trạng nhà ở. Sử dụng phương pháp so sánh kết quả thực hiện trong từng thời kỳ để đánh giá tốc độ phát triển và làm căn cứ đánh giá và đưa ra dự báo.

3. Phương pháp dự báo

- Sử dụng phương pháp định lượng, phân tích hồi quy nhu cầu nhà ở để dự báo nhu cầu nhà ở cho từng giai đoạn;

- Áp dụng các phương pháp dự báo khoa học để đưa ra các chỉ tiêu về nhà ở, quỹ đất và nguồn vốn đến năm 2025 và 2030, đảm bảo phù hợp với thực tế, phù hợp quy hoạch, kế hoạch, mục tiêu đã được phê duyệt.

4. Phương pháp chuyên gia

Chuyên gia là người có chuyên môn sâu, kinh nghiệm rộng trong lĩnh vực nhà ở, bất động sản. Phương pháp chuyên gia là phương pháp thu thập thông tin khoa học, nhận định, đánh giá về vấn đề dự báo phát triển nhà ở trong tương lai.

CHƯƠNG 2. TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH BẮC GIANG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang gồm: đặc điểm tự nhiên, đặc điểm kinh tế - xã hội và xu hướng phát triển kinh tế.

Bảng 2.1: Các yếu tố về tự nhiên và kinh tế xã hội tác động đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

STT	Nhóm yếu tố ảnh hưởng	Các yếu tố cụ thể
1	Đặc điểm tự nhiên	- Vị trí địa lý - Điều kiện địa hình, đất đai - Khí hậu
2	Đặc điểm xã hội	- Đặc điểm dân số - Phân bố dân cư - Lực lượng lao động - Văn hóa, phong tục tập quán, sinh hoạt của người dân
3	Kinh tế và xu hướng phát triển kinh tế	- Cơ cấu kinh tế và hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế - Thế mạnh kinh tế tại các vùng trên địa bàn

Các yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến phát triển nhà ở, việc phân tích cụ thể các yếu tố và phạm vi ảnh hưởng sẽ làm sáng tỏ những cơ hội và thách thức phát triển nhà ở trong thời gian tới, từ đó xác định tiềm năng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và làm cơ sở đề xuất định hướng và các giải pháp phát triển nhà ở trong thời gian tới.

2.1. Đặc điểm tự nhiên²

2.1.1. Vị trí địa lý

Bắc Giang nằm ở tọa độ địa lý từ 21⁰07' đến 21⁰37' vĩ độ bắc; từ 105⁰53' đến 107⁰02' kinh độ đông, thuộc vùng Trung du và Miền núi phía Bắc của Việt Nam, có diện tích tự nhiên rộng 3.895,6 km². Có vị trí địa lý như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp tỉnh Lạng Sơn
- Phía Tây và Tây Bắc giáp thành phố Hà Nội, Thái Nguyên
- Phía Nam và Đông Nam giáp tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương và Quảng Ninh

Bắc Giang có vị trí địa lý thuận lợi, nằm ở khu vực chuyển tiếp từ vùng Trung du và Miền núi phía Bắc đến vùng đồng bằng Sông Hồng, thuộc vùng thủ

² Tham khảo trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Giang và tài liệu Niên giám thống kê Tỉnh năm 2018

đô Hà Nội và nằm trên hành lang kinh tế Lạng Sơn – Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh. Tỉnh có hệ thống giao thông tương đối thuận lợi với hệ thống đường bộ gồm Quốc lộ 1A, Quốc lộ 31, Quốc lộ 37, Quốc lộ 279, đường sắt và đường sông với 3 con sông lớn trên địa bàn là sông Cầu, sông Thương, sông Lục Nam đảm bảo kết nối thuận lợi với cảng hàng không quốc tế Nội Bài, cảng nội địa Gia Lâm, cảng nước sâu Cái Lân, cảng Hải Phòng, các cửa khẩu quốc tế trên biên giới Lạng Sơn và các tỉnh trong khu vực.

Ngoài ra, Bắc Giang cách không xa các trung tâm công nghiệp, đô thị lớn của “Tam giác kinh tế phát triển”: Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, nơi tập trung tiềm lực khoa học kỹ thuật của cả nước (với hệ thống các trường Đại học, Cao đẳng, Viện nghiên cứu của Trung ương), nơi tập trung đầu mối kinh tế đối ngoại, giao lưu kinh tế, khoa học, công nghệ, thu hút đầu tư của cả nước, nơi tập trung đông dân cư, với tốc độ đô thị hoá nhanh và là thị trường tiêu thụ lớn sẽ là điều kiện thuận lợi để Bắc Giang phát triển kinh tế - xã hội.

2.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Đặc điểm địa hình Bắc Giang đa dạng gồm 2 tiểu vùng: Miền núi và trung du có đồng bằng xen kẽ.

Vùng trung du có đồng bằng xen kẽ chiếm 28% diện tích toàn tỉnh bao gồm các huyện: Hiệp Hòa, Việt Yên và thành phố Bắc Giang. Đặc trưng có nhiều gò đồi xen lẫn đồng bằng, độ cao trung bình 100 – 150 m, độ dốc từ 10 – 15⁰. Nhìn chung, địa hình vùng này thuận lợi hơn so với mặt bằng chung của toàn tỉnh, các khu dân cư mật độ cao hình thành dọc theo các tuyến đường kết nối giao thông.

Vùng miền núi chiếm 72% diện tích toàn tỉnh bao gồm 7 huyện: Sơn Động, Lục Nam, Lục Ngạn, Yên Thế, Tân Yên, Yên Dũng, Lạng Giang; trong đó, một phần các huyện Lục Ngạn, Lục Nam, Yên Thế và Sơn Động là vùng núi cao. Độ cao trung bình vùng này 300-400 m, cao nhất là đỉnh Yên Tử (1.086 m), độ dốc phần lớn trên 25⁰C. Vùng này chia làm hai vùng:

- Vùng núi gồm các huyện Tân Yên, Yên Dũng, Lạng Giang là khu vực địa hình có dạng xen lẫn 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.

- Vùng núi cao gồm các huyện Sơn Động, Lục Nam, Lục Ngạn và Yên Thế. Địa hình vùng núi cao bị chia cắt bởi hệ thống sông ngòi và những dãy núi xen kẽ, vì vậy gây cản trở cho phát triển giao thông và khó khăn cho công tác 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.

2.1.3. Đặc điểm khí hậu

Tỉnh Bắc Giang nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, một năm có

bốn mùa rõ rệt. Mùa đông khô, lạnh từ tháng 11 năm trước tới tháng 1 năm sau; mùa hè nóng, mưa nhiều từ tháng 5 tới tháng 7; mùa xuân ấm, ẩm từ tháng 2 đến tháng 4; mùa thu khí hậu ôn hòa từ tháng 7 đến tháng 10.

Biên độ nhiệt độ trung bình năm ít thay đổi, với nhiệt độ trung bình năm khoảng 23⁰-24⁰ C, tháng 1 có nhiệt độ trung bình thấp nhất, khoảng 15⁰ C, tháng nóng nhất là tháng 6, tháng 7 có nhiệt độ trung bình khoảng 29⁰ C. Tuy nhiên, có sự chênh lệch nhiệt độ giữa tiểu vùng núi và núi cao (rét đậm, sương muối ảnh hưởng đến chăn nuôi, trồng trọt hàng năm), tiểu vùng trung du, núi thấp và tiểu vùng đồng bằng.

Lượng mưa trung bình hằng năm khoảng 1.533 mm, tập trung từ tháng 4 đến tháng 9. Trong khi đó tháng 12, tháng 1 và 2 là những tháng có lượng mưa thấp nhất trong năm. Độ ẩm trung bình trên 80%, trong đó các tháng mùa đông có độ ẩm không khí từ 74-80%, các tháng mùa hè lên tới 85%.

Bắc Giang là một tỉnh miền núi, địa hình phức tạp, chia cắt có nhiều sông suối, vào mùa mưa thường xuyên bị lũ, lụt, sạt lở đồi núi gây ảnh hưởng không nhỏ đến nhà ở. Do ý thức được điều kiện khí hậu cộng với tâm lý người dân về nhà ở, việc kiên cố hóa nhà ở được người dân đặt làm vấn đề hàng đầu để an cư lạc nghiệp và đảm bảo an toàn tính mạng.

2.2. Đặc điểm xã hội

2.2.1. Đơn vị hành chính

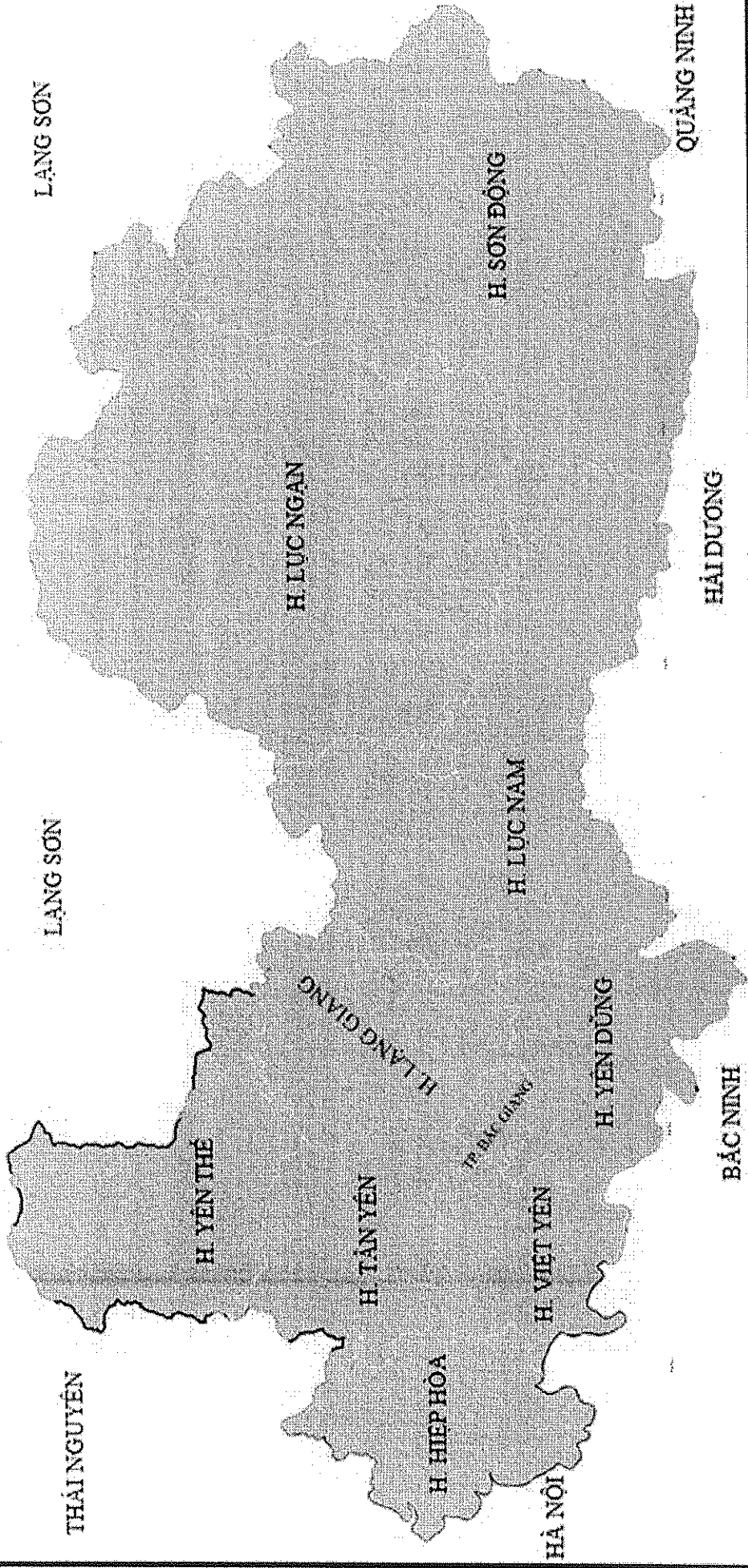
Tỉnh Bắc Giang có 10 đơn vị hành chính gồm thành phố Bắc Giang và 9 huyện. Trong đó có 10 phường, 15 thị trấn và 184 xã.

Bảng 2.2. Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (tính đến 01/4/2019)	Số lượng đơn vị hành chính
1	Thành phố Bắc Giang	174.229	10 phường, 6 xã
2	Huyện Lục Ngạn	226.540	1 thị trấn, 28 xã
3	Huyện Lục Nam	226.194	1 thị trấn, 24 xã
4	Huyện Sơn Động	76.106	2 thị trấn, 15 xã
5	Huyện Yên Thế	101.135	2 thị trấn, 17 xã
6	Huyện Hiệp Hòa	247.460	1 thị trấn, 24 xã
7	Huyện Lạng Giang	216.996	2 thị trấn, 19 xã
8	Huyện Tân Yên	177.265	2 thị trấn, 20 xã
9	Huyện Việt Yên	205.900	2 thị trấn, 15 xã
10	Huyện Yên Dũng	152.125	2 thị trấn, 16 xã
Tổng cộng		1.803.950	

(Nguồn: Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Giang)

BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH TỈNH BẮC GIANG



2.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

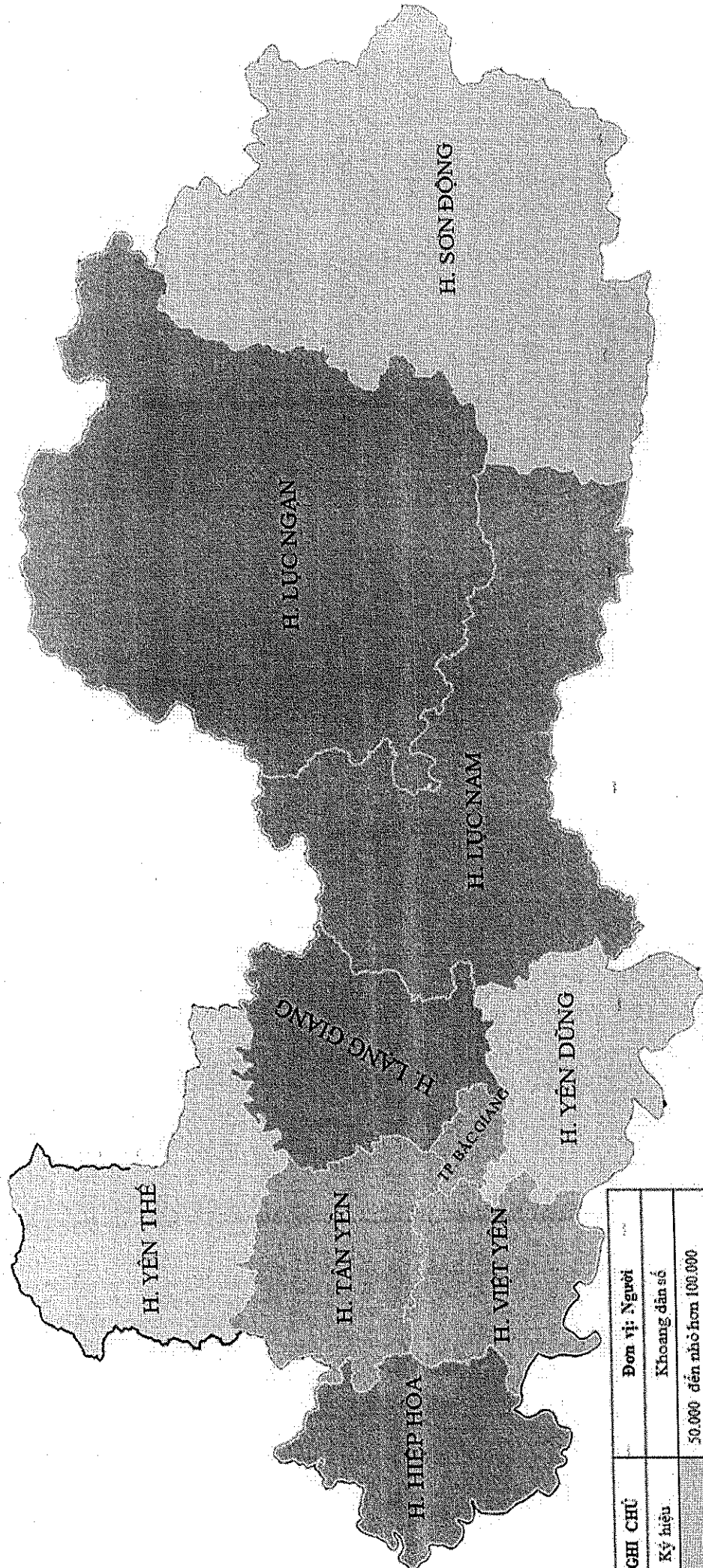
Đến ngày 1/4/2019 dân số tỉnh Bắc Giang là 1.830.950 người, mật độ dân số bình quân 463,1 người/km². Mật độ dân số tỉnh cao hơn so với mật độ dân số chung toàn vùng Trung du và miền núi phía Bắc (129 người/km²) và là tỉnh có mật độ dân số cao nhất trong vùng Trung du và miền núi phía Bắc. So với các tỉnh lân cận, Bắc Giang có mật độ dân số thấp hơn Bắc Ninh (1.516 người/km²), Hải Dương (1.083 người/km²), thành phố Hà Nội (2.239 người/km²) và cao hơn Quảng Ninh (205 người/km²), Lạng Sơn (95 người/km²). Bắc Giang có mật độ cao so với toàn vùng Trung du và miền núi phía Bắc vì Bắc Giang là tỉnh có đồi núi xen kẽ hình thành nên vùng đất bằng phẳng tạo điều kiện cho người dân tập trung sinh sống và xây dựng nhà ở, bên cạnh đó tỉnh có vị trí thuận lợi nằm cách Hà Nội 50 km thu hút các nhà đầu tư xây dựng khu công nghiệp vì thế một số lượng dân cư lớn đến sinh sống và làm việc trên địa bàn tỉnh.

Bảng 2.3. Diện tích và dân số tỉnh Bắc Giang đến 01/4/2019

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (km ²)	Dân số (Người)	Mật độ dân số (Người/km ²)
1	Thành phố Bắc Giang	66,6	174.229	2.616,1
2	Huyện Lục Ngạn	1.032,5	226.540	219,4
3	Huyện Lục Nam	608,6	226.194	371,7
4	Huyện Sơn Động	860,3	76.106	88,5
5	Huyện Yên Thế	306,4	101.135	330,1
6	Huyện Hiệp Hòa	206,0	247.460	1.201,3
7	Huyện Lạng Giang	244,1	216.996	889,0
8	Huyện Tân Yên	208,3	177.265	851,0
9	Huyện Việt Yên	171,0	205.900	1.204,1
10	Huyện Yên Dũng	191,8	152.125	793,1
Tổng cộng		3.895,6	1.803.950	463,1

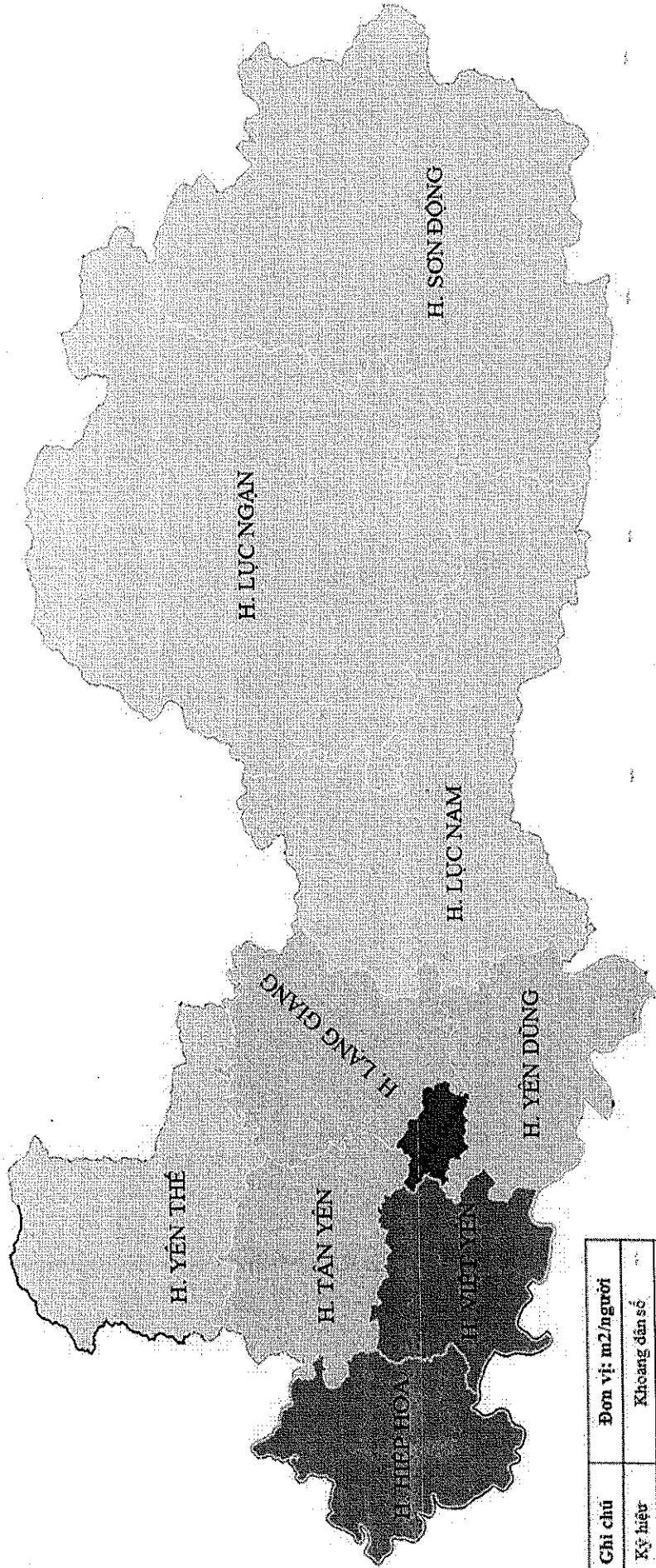
(Nguồn: Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019)

BẢN ĐỒ DÂN SỐ TỈNH BẮC GIANG NĂM 2019

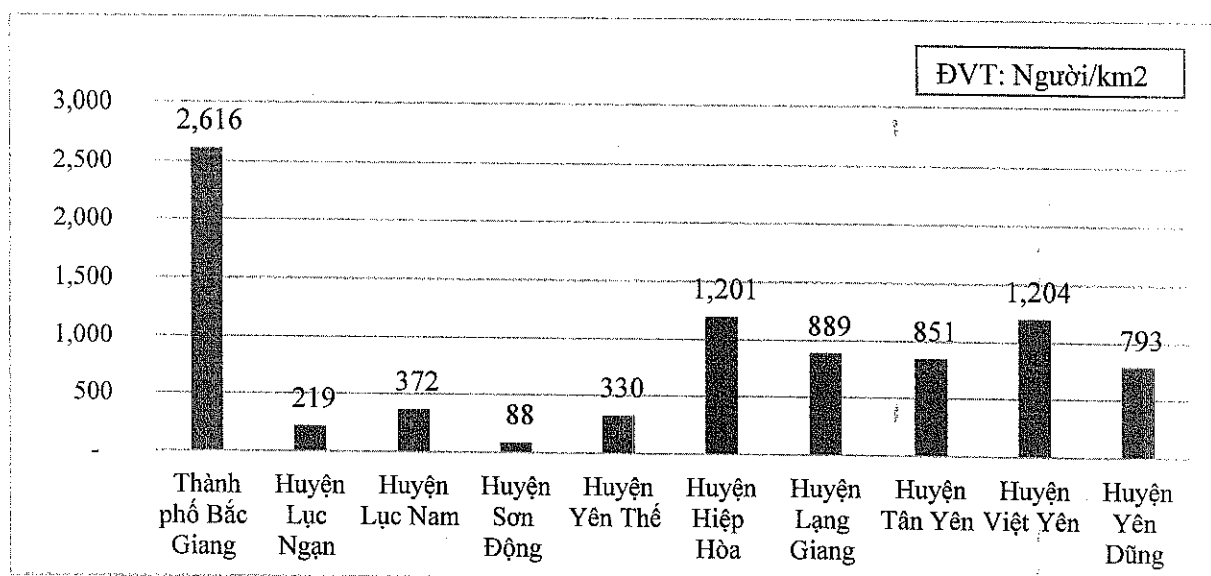


GHI CHÚ	Đơn vị: Người
Ký hiệu	Khoảng dân số
	50.000 đến nhỏ hơn 100.000
	Từ 100.000 đến nhỏ hơn 150.000
	Từ 150.000 đến nhỏ hơn 200.000
	Từ 200.000 đến 250.000

BẢN ĐỒ MẬT ĐỘ DÂN SỐ TỈNH BẮC GIANG NĂM 2019



Chi chú	Đơn vị: m ² /người
Ký hiệu	Khoảng dân số
	Nhỏ hơn 500
	500 đến dưới 1.000
	1.000 đến dưới 1.500
	Lớn hơn 1.500



Biểu đồ 1.1: Mật độ dân số tỉnh Bắc Giang năm 2019

Mật độ dân số Bắc Giang có sự khác biệt giữa các khu vực trên địa bàn tỉnh, tại khu vực trung du xen kẽ đồng bằng có mật độ dân số cao hơn so với khu vực miền núi và miền núi cao.

Bảng 2.4. Mật độ dân số phân theo từng khu vực trên địa bàn tỉnh tính đến 1/4/2019

STT	Khu vực	Diện tích (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số (Người/km ²)
1	Vùng trung du xen kẽ đồng bằng	443,6	627.659	1.414,9
2	Miền núi	644,2	546.386	876,1
3	Miền núi cao	2807,8	629.975	224,4
	Toàn tỉnh	3.895,6	1.803.950	463,1

(Nguồn: Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019)

Khu vực trung du xen kẽ đồng bằng bao gồm thành phố Bắc Giang, huyện Hiệp Hòa, huyện Việt Yên với mật độ dân số là 1.414,9 người/km², tiếp theo là khu vực miền núi bao gồm: huyện Tân Yên, Yên Dũng, Lạng Giang với mật độ dân số 876,1 người/km²; thấp nhất là khu vực vùng núi cao gồm các huyện Lục Ngạn, Lục Nam, Sơn Động và Yên Thế với mật độ dân số 224,4 người/km².

Khu vực trung du xen kẽ đồng bằng là khu vực tập trung đông dân cư nhất do đây là trung tâm của tỉnh trong đó có thành phố Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa – chính trị của tỉnh Bắc Giang. Đây là khu vực hình thành các trung tâm dịch vụ buôn bán lớn của cả tỉnh, bên cạnh đó lại là khu vực chủ yếu được đầu tư xây dựng các khu công nghiệp lớn trên địa bàn vì thế ngoài vấn đề giải quyết công ăn việc làm cho người dân trên địa bàn, còn thu hút người dân lao

động từ các huyện đến sinh sống và làm việc. Đây chính là những lý do khiến mật độ dân số tại khu vực này cao nhất trên địa bàn tỉnh.

Khu vực vùng núi cao là khu vực có địa hình đi lại khó khăn, hạ tầng giao thông nhiều nơi chưa được đầu tư xây dựng, tại đây người dân thường sinh sống rải rác cùng với nơi canh tác, mỗi hộ gia đình thường xây dựng một căn nhà tại nơi canh tác để sinh sống. Mật độ dân cư tại đây thấp nhất so với toàn tỉnh đặc biệt là huyện Sơn Động có mật độ dân số là 88,5 người/km², do đây là khu vực có địa hình vùng núi cao, giao thông nhiều khu vực chưa được đầu tư xây dựng gây khó khăn cho việc đi lại cho người dân. Bên cạnh đó, người dân tại đây có xu hướng di chuyển đến các địa bàn khác trong tỉnh hoặc tỉnh khác như Hà Nội, Bắc Ninh để tìm kiếm công việc, và môi trường sống tốt hơn.

2.2.3. Lao động

Nguồn nhân lực của Bắc Giang khá dồi dào, theo số liệu thống kê, lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2019 là 1.082.833, chiếm khoảng 60% so với dân số toàn tỉnh. Trong giai đoạn 2015-2019, tỷ lệ lao động đang làm việc qua đào tạo tăng 1,5%.

Bảng 2.5: Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

STT	Chỉ tiêu	2015	2016	2017	2018	2019
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	1.036.067	1.045.539	1.055.247	1.067.408	1.082.833
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	16,1	16,5	17	17,4	17,6

(Nguồn: Cục thống kê tỉnh Bắc Giang)

Bảng 2.6: Lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Bắc Giang phân theo nghề nghiệp

ĐVT: Người

STT	Nghề nghiệp	2015	2016	2017	2018	2019
1	Nông lâm nghiệp và thủy sản	560.743	536.177	493.949	448.906	394.350
2	Công nghiệp - Xây dựng	277.135	304.631	329.364	361.034	401.704
3	Dịch vụ	187.951	194.971	221.382	246.794	277.034

(Nguồn: Cục thống kê tỉnh Bắc Giang)

Cơ cấu lao động đã chuyển dịch theo hướng tích cực, trong giai đoạn 2015-2019 tỷ lệ lao động nông lâm nghiệp và thủy sản giảm 17,7% (từ chiếm 54,1%



năm 2015 xuống chiếm 36,4% năm 2019), tỷ lệ lao động trong ngành Công nghiệp – xây dựng tăng 10,3% và ngành dịch vụ tăng 7,4%.

Trong thời gian qua, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có những thay đổi cơ cấu lao động chuyển dịch cao từ nông nghiệp sang công nghiệp giúp thu nhập người dân tăng. Tuy nhiên, tỷ lệ lao động làm nghề nông, lâm, ngư nghiệp và các nghề giản đơn vẫn chiếm tỷ lệ lớn (36,4%) dẫn tới thu nhập và khả năng chi trả cho nhà ở của phần lớn người dân còn thấp.

Trong thời gian tới, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp sẽ tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành nghề đòi hỏi chuyên môn kỹ thuật. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

2.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

2.3.1. Tình hình kinh tế

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2019 (theo giá so sánh 2010) ước đạt 72.051,6 tỷ đồng, tăng 16,17% so với cùng kỳ năm trước, tăng chủ yếu ở khu vực công nghiệp và xây dựng (tăng 26,45%); khu vực dịch vụ tăng 6,84%; riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 4,29%.

Khu vực công nghiệp và xây dựng ước đạt 45.048,9 tỷ đồng, tăng 26,45%; riêng ngành công nghiệp ước đạt 38.354,8 tỷ đồng, tăng 28,79% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực dịch vụ ước đạt 14.742,6 tỷ đồng, tăng 6,84%.

Bảng 2.7: Tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành phân theo khu vực kinh tế

DVT: Tỷ đồng

STT	Khu vực kinh tế	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	Nông, lâm nghiệp và thủy sản	15.733,6	16.686,1	15.603,1	17.437,8	17.175,0
2	Công nghiệp và xây dựng	25.630,9	29.295,6	36.614,4	47.840,6	62.767,3
3	Dịch vụ	17.379,3	19.186,9	21.744,2	24.219,6	26.479,6
4	Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	1.551	1.705,4	2.029,3	2.216,6	2.492,2
Tổng cộng		60.294,8	66.874,0	75.991,0	91.714,7	108.914,1

(Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang)

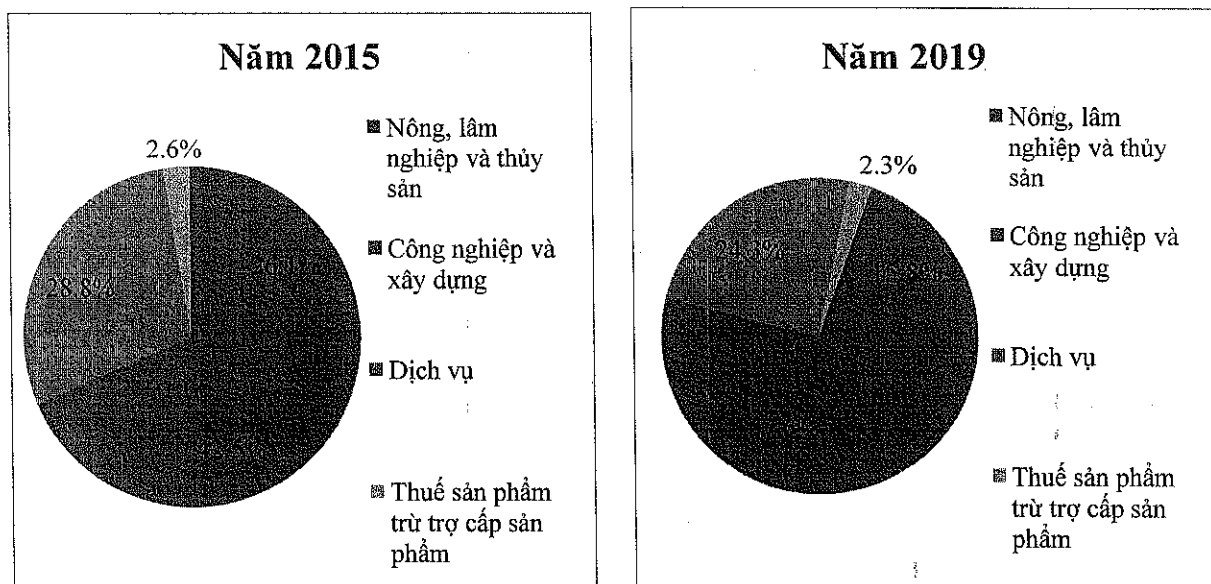
2.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế

Quy mô và cơ cấu tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang năm 2019 theo giá hiện hành ước đạt 108.914,2 tỷ đồng; tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người đạt 60,2 triệu đồng/người/năm. Cơ cấu nền kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp – xây dựng, giảm các ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản. Năm 2019, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm khoảng 15,8%; khu vực công nghiệp và xây dựng



chiếm khoảng 57,6%; khu vực dịch vụ chiếm khoảng 24,3% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm khoảng 2,3%.

Trong giai đoạn 2015-2019, tỷ trọng các ngành kinh tế dịch chuyển theo đúng hướng, cụ thể ngành nông, lâm nghiệp giảm khoảng 10%, ngành công nghiệp và xây dựng tăng khoảng 15%.



Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang

Biểu đồ 1.2: Cơ cấu các ngành kinh tế trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

Với kết quả đạt được trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua, đã nâng cao thu nhập của người dân trên địa bàn tỉnh. Đó sẽ là một động lực, nguồn lực giúp cải thiện đời sống xã hội của người dân khi được thụ hưởng thành quả phát triển kinh tế của tỉnh. Từ những thành quả phát triển kinh tế giúp việc nâng cao chất lượng và cải tạo nhà ở đối với người dân dễ dàng hơn.

CHƯƠNG 3. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN

3.1. Hiện trạng về số lượng, diện tích nhà ở

3.1.1. Nhà ở riêng lẻ

a. Hiện trạng về số lượng và diện tích nhà ở

Nhà ở riêng lẻ là nhà ở chủ đạo tại tỉnh Bắc Giang, phần lớn hình thành do các hộ gia đình tự xây dựng. Loại hình nhà ở được sử dụng phổ biến với mục đích đa chức năng, nhà ở kết hợp với kinh doanh buôn bán, cho thuê.

Tính đến 01/4/2019 trên địa bàn tỉnh có 473.024 căn nhà với diện tích là 46.956.869 m² sàn. Diện tích và số căn nhà tại từng đơn vị hành chính cụ thể như sau:

Bảng 3.1. Hiện trạng số lượng và diện tích sàn nhà ở tỉnh Bắc Giang

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích sàn (m ² sàn)	Căn nhà
1	Thành phố Bắc Giang	5.982.780	53.614
2	Huyện Lục Ngạn	4.625.722	60.201
3	Huyện Lục Nam	5.789.054	60.489
4	Huyện Sơn Động	1.563.901	20.712
5	Huyện Yên Thế	2.328.828	25.091
6	Huyện Hiệp Hòa	6.577.162	54.751
7	Huyện Lạng Giang	5.434.587	57.005
8	Huyện Tân Yên	4.608.925	49.730
9	Huyện Việt Yên	5.431.541	52.023
10	Huyện Yên Dũng	4.623.370	39.409
Tổng cộng		46.965.869	473.024

(Nguồn: Kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán của Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và TT BDS)

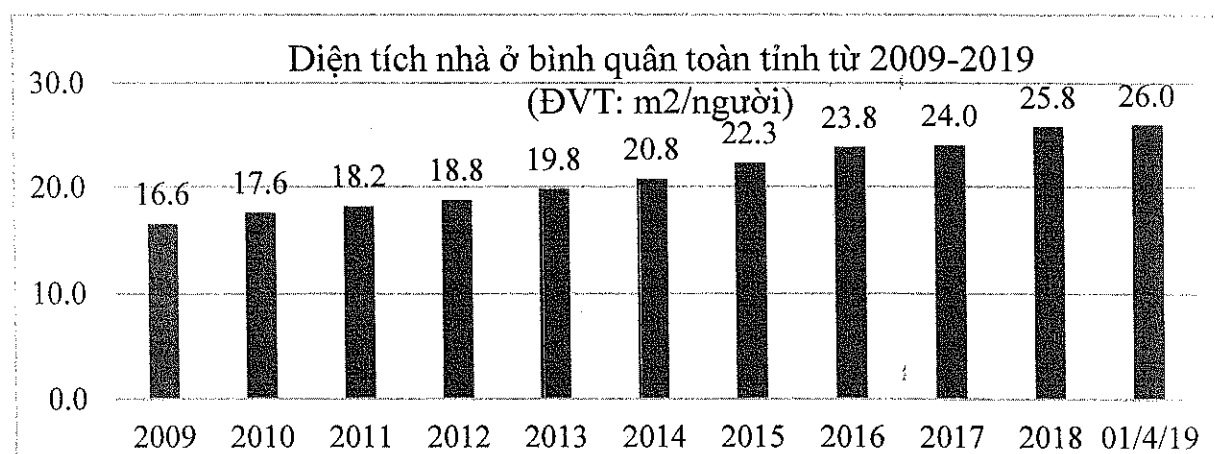
b. Hiện trạng về diện tích bình quân

Diện tích nhà ở bình quân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có sự tăng trưởng mạnh trong những năm gần đây, tăng từ 16,6 m²/người (năm 2009) lên 26 m²/người (đến ngày 01/4/2019).

Bảng 3.2. Diện tích bình quân toàn tỉnh giai đoạn 2012 – 01/4/2019ĐVT: m²/người

Năm	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1/4/2019
DTBQ	16,6	17,6	18,2	18,8	19,8	20,8	22,3	23,8	24,0	25,8	26,0

(Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Kết quả khảo sát dân cư Việt Nam 2016; Kết quả điều tra, khảo sát và tính toán Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và TT BĐS)

Biểu đồ 3.1: Diện tích nhà ở bình quân tỉnh Bắc Giang từ 2009-2019

Diện tích nhà ở bình quân tỉnh Bắc Giang đến ngày 1/4/2019 đạt 26 m²/người. Bắc Giang có mức chênh lệch diện tích bình quân khu vực đô thị và nông thôn khá lớn, tại khu vực đô thị diện tích bình quân đạt 35,0 m²/người, trong khi đó tại khu vực nông thôn chỉ đạt là 24,9 m²/người. Điều này được lý giải bởi đô thị là nơi tập trung nhiều nhà ở nhiều tầng, số lượng người ở trên căn nhà thấp (trung bình khoảng 3-4 người/căn), trong khi đó khu vực nông thôn lại là nơi tập trung nhiều nhà ở một tầng (nhà cấp IV) số lượng người ở trên một căn nhà lớn (thường là 4-5 người).

Bảng 3.3: Diện tích nhà ở bình quân tỉnh Bắc Giang tính đến 01/4/2019

STT	Khu vực	DTBQ (m ² /người)
1	Khu vực đô thị	35,0
2	Khu vực nông thôn	24,9
Toàn tỉnh		26,0

(Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Kết quả điều tra, khảo sát và tính toán Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và TT BĐS)

3.1.2. Nhà ở chung cư

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 07 khu chung cư (trong đó có 02 khu chung cư cũ gồm khu chung cư phường Trần Nguyên Hãn, khu chung cư Đồng Cửa và 05 dự án nhà ở chung cư đã hoàn thành đưa vào sử dụng với tổng số căn là 1.895 căn³.

a. Nhà ở chung cư xây dựng từ năm 2000 đến nay

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 979 căn hộ với diện tích sàn nhà ở khoảng 93.075 m² đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Loại hình nhà ở chung cư được xây dựng tại những khu vực đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và có vị trí thuận lợi kết nối hạ tầng xã hội, nằm tại vị trí trung tâm của thành phố kết hợp nhiều tiện ích đi kèm. Nhà ở chung cư có diện tích xây dựng trung bình từ 50-70 m²/căn, với tầng cao trung bình từ 12-15 tầng. Trong thời gian qua, loại hình nhà ở này thu hút nhiều sự quan tâm của một bộ phận người dân đặc biệt là các gia đình trẻ. Vì thế, trong thời gian tới cần xem xét phát triển thêm loại hình nhà ở chung cư tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh.

Bảng 3.4: Danh sách chung cư đã xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

STT	Tên dự án	Diện tích sàn	Số căn
Chung cư thương mại			
1	Chung cư thương mại Đồng Cửa	12.007	132
2	Chung cư Bách Việt Areca Garden	18.000	298
3	Khu nhà Quang Minh 15 tầng thương mại	12.300	207
Chung cư dành cho đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội			
1	Khu nhà ở xã hội Quang Minh		
	- Nhà 5A, 5B	7.800	130
	- Nhà 18 tầng xã hội	29.620	43
	- Nhà 15 tầng xã hội	10.598	125
2	Nhà ở xã hội Khu dân cư số 3		
	- Tòa NO1	2.750	44
Tổng cộng		93.075	979

b. Khu chung cư cũ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 2 khu chung cư cũ với tổng số căn là 916 căn hộ với diện tích khoảng 34.454 m², trong đó: Khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn có tổng số 722 căn gồm 13 tòa nhà chung cư (9 tòa 04 tầng và 04 tòa 05 tầng) được xây dựng từ những năm 1970 đến 1973. Diện tích mỗi căn hộ

³ Số căn chung cư cũ và tổng hợp từ các dự án nhà ở chung cư đã triển khai trên địa bàn tỉnh

trung bình 34-50 m²; Khu chung cư Đồng Cửa, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang với 194 căn hộ được xây dựng năm 1980-1981, gồm 5 nhà cao 2 tầng và 2 nhà cao 5 tầng.

Sau nhiều năm sử dụng, do sự 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,.. Theo tình hình trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ra kế hoạch số 204/KH-UBND ngày 28/9/2016 Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn, Thành phố Bắc Giang. Đến nay, trên địa bàn tỉnh đang tiến hành xây dựng 02 chung cư tái định cư tại khu dân cư cạnh đường Xương Giang thành phố Bắc Giang để bố trí tái định cư cho cư dân tại khu chung cư cũ Trần Nguyên Hãn. Trong thời gian tới, tỉnh cần quan tâm chỉ đạo thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ Đồng Cửa, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang.

3.2. Hiện trạng về 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. Chất lượng nhà ở⁴ được phân loại theo độ bền chắc của vật liệu được sử dụng để xây dựng ba thành phần chính của ngôi nhà (cột, mái, tường). Theo đó:

- Nhà kiên cố: là nhà có cả 3 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà bán kiên cố: là nhà có 2 trong 3 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 1 trong 3 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 3 thành phần (cột, mái, tường) không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

Bảng 3.5: Phân loại các vật liệu sử dụng làm cột, mái, tường

TT	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói(xi măng, đất nung);	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Gỗ/kim loại;

⁴ Theo tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở áp dụng trong Tổng điều tra dân số và nhà ở của Tổng Cục Thống kê

2	Không bền chắc	4. Gỗ tạp/tre; 5. Khác.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) 4. Lá/rom rạ/giấy dầu; 5. Khác.	4. Đất/vôi/rom; 5. Phiên/liếp/ván ép; 6. Khác.
---	----------------	----------------------------	--	--

Qua khảo sát thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tổng hợp số liệu báo cáo của các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang như sau:

Bảng 3.6: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến 1/4/2019

DVT: căn nhà

STT	Đơn vị	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Khu vực đô thị	63.604	617
2	Khu vực nông thôn	397.894	10.910
Tổng số		461.498	11.527

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và TT BĐS)

Bảng 3.7: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

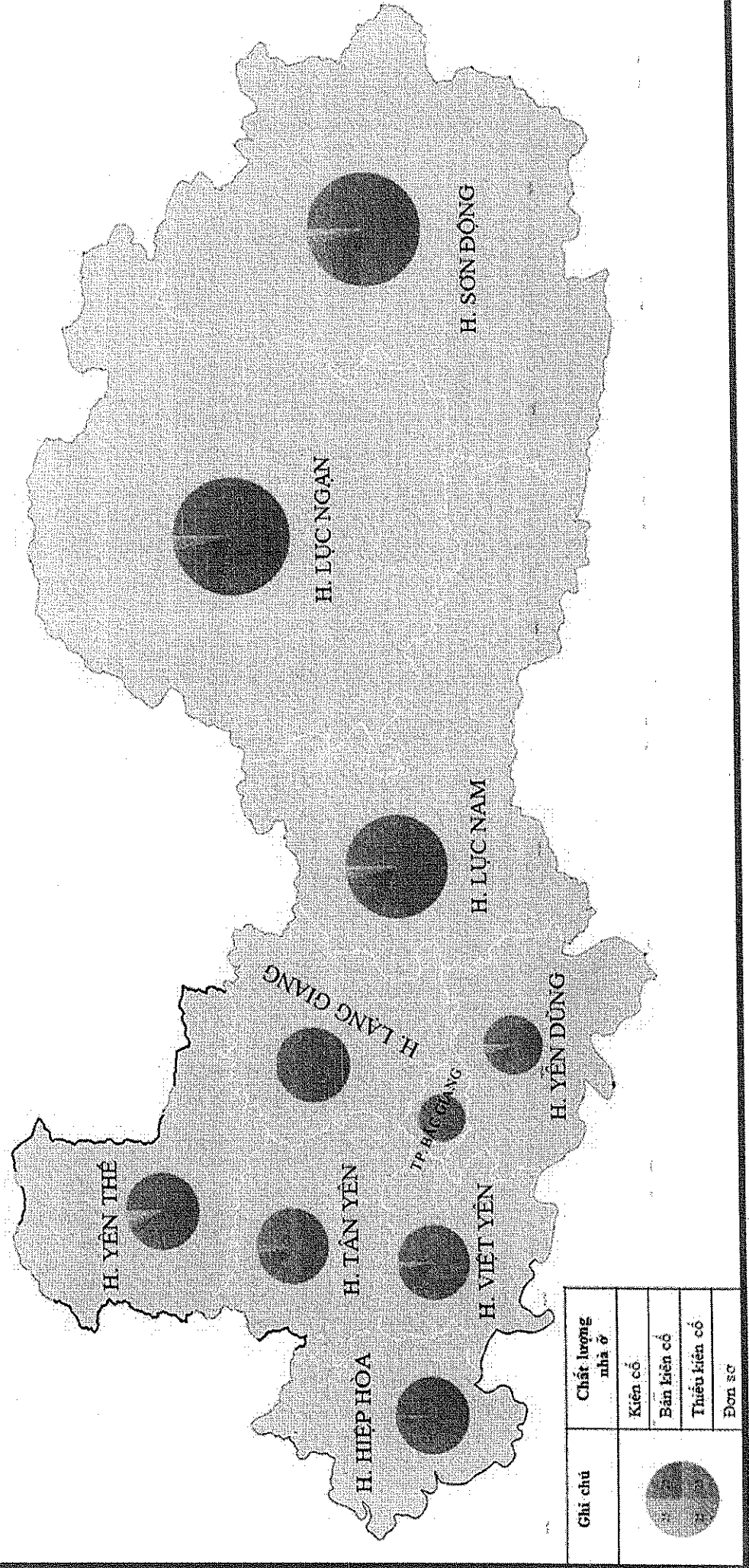
DVT: %

STT	Loại nhà ở	Năm 2009	1/4/2019
1	Nhà kiên cố và bán kiên cố	94,2	97,5
2	Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	5,8	2,5
Tổng cộng		100	100

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 2009, 2019 và kết quả nghiên cứu, tính toán Trung tâm nghiên cứu nhà ở và TT BĐS)

Chất lượng nhà ở trong những năm vừa qua trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã có nhiều thay đổi. Nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng lên còn nhà ở đơn sơ đang dần được xóa bỏ.

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH BẮC GIANG NĂM 2019



3.3. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

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

a. Người có công với cách mạng⁵

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 Bắc Giang ban hành Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở tỉnh Bắc Giang và Quyết định số 63/NQ-CP ngày 25/7/2018 UBND tỉnh đã rà soát điều chỉnh Đề án được duyệt theo chỉ đạo của Chính phủ, tổng số hộ người có công có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang theo đề án là 2.739 hộ, trong đó số hộ xây mới là 1.744 hộ; số hộ sửa chữa nhà ở 995 hộ, tính đến nay trên địa bàn đã hoàn thành hỗ trợ cho 2.731 hộ gia đình (trong đó xây dựng mới là 1736 hộ, sửa chữa là 995 hộ).

Ngoài chương trình hỗ trợ theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ, theo rà soát trên địa bàn tỉnh có trên địa bàn tỉnh có 535 người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở trong đó 8 hộ thuộc đề án người có công nằm trong vùng thiên tai sông Cầu đã di dời nhưng chưa bố trí đất ở và 527 hộ gia đình người có công với cách mạng chưa được hỗ trợ về nhà ở nằm ngoài Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg (trong đó có 262 hộ xây dựng mới và 265 hộ sửa chữa).

Phần lớn các hộ được nhận hỗ trợ đã thực hiện cải tạo, xây mới lại nhà ở cơ bản đạt bán kiên cố, chất lượng cuộc sống được đảm bảo. Một số hộ gia đình người có công với cách mạng chưa nhận được hỗ trợ hiện tại đang sống trong điều kiện xuống cấp về nhà ở hoặc nhà ở tạm bợ, chất lượng chỉ đạt thiếu kiên cố. Những hộ gia đình này trong thời gian tới cần nhận được sự quan tâm của các cấp chính quyền và hỗ trợ của các doanh nghiệp, nhà hảo tâm để cải thiện chất lượng nhà ở.

b. Người nghèo⁶

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. Hiện trạng

⁵ Báo cáo Sở Xây dựng Bắc Giang về tình hình thực hiện hỗ trợ người có công với cách mạng

⁶ Theo công văn số 900/SXD-QLN ngày 22/4/2019 của Sở Xây dựng về việc triển khai thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ và Đề án hỗ trợ hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang



nhà ở của các đối tượng này chủ yếu là nhà bán kiên cố, nhưng xuống cấp nghiêm trọng, tường, mái bị nứt, vỡ, dột nát nhiều,.. có nguy cơ không thể ở được, hoặc những ngôi nhà quá tạm bợ, tường làm bằng đất bị sói mòn chân tường, có nhà tường xây bằng lá, cốt,.. mái lợp bằng tre, nứa lá, nhà xiêu vẹo, khi có mưa bị dột; một phần nhỏ là các hộ không có nhà ở, phải ở nhờ; một số nhà 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.

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh đã có Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015 và Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 27/2/2019 về việc điều chỉnh Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015, tổng số hộ nghèo đã phê duyệt trong đề án là 4.126 hộ. Tính đến nay, tỉnh đã hỗ trợ cho 1.827 hộ xây dựng nhà ở (đạt 44%).

Bên cạnh các chương trình mục tiêu hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội của Chính phủ, hằng năm Ủy ban nhân dân mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội thực hiện Chương trình: “Đại đoàn kết”. Trong 5 năm (2014-2019), Chương trình đã thực hiện xây dựng hỗ trợ cho 1.831 ngôi nhà cho các hộ có khó khăn về nhà ở.

Nhà ở của hộ nghèo sau khi xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa thì đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 24 m² và đảm bảo 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng); tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên. Nhà ở phải đảm bảo an toàn khi xảy ra bão, tố, lốc.

3.3.2. Nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập

a. Nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề

Hiện nay, số học sinh, sinh viên theo học tại các trường trung học chuyên nghiệp, cao đẳng và đại học trên toàn tỉnh năm 2018-2019 là 11.700 người.⁷

Đến nay, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã có 01 công trình Khu nhà ở sinh viên được xây dựng tại thành phố Bắc Giang với tổng diện tích sàn là 13.370 m² đáp ứng nhu cầu cho 1.440 sinh viên. Ngoài ra trên địa bàn tỉnh còn có các trường đại học, cao đẳng cũng có ký túc xá cho sinh viên là: Ký túc trường Cao đẳng Ngô Gia Tự có diện tích 2.703 m² sàn đáp ứng cho 480 sinh viên, ký túc trường đại học nông lâm Bắc Giang có diện tích 7.620 m² sàn đáp ứng cho 708 sinh viên, ký túc trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghiệp có diện tích 3.756 m²

⁷ Tổng hợp số liệu từ niên giám thống kê Bắc Giang 2018

sản đáp ứng cho 528 sinh viên, ký túc trường Cao đẳng nghề Công nghệ Việt Hàn có diện tích 3.712 m² sản đáp ứng cho khoảng 400 sinh viên.

Nhìn chung nhà ở sinh viên trên địa bàn tỉnh đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu. Tuy nhiên, một số ký túc xá xây dựng từ lâu, chất lượng nhà ở đã xuống cấp, bên cạnh đó trong giai đoạn tới số lượng sinh viên sẽ tiếp tục tăng lên nên cần tiếp tục quan tâm đầu tư xây dựng thêm nhà ở sinh viên để đáp ứng nhu cầu.

b. Nhà ở cho học sinh trường trung học phổ thông dân tộc nội trú

Theo số liệu điều tra, tổng hợp, trên địa bàn tỉnh hiện nay có 5 trường phổ thông dân tộc nội trú bao gồm trường PTDTNT Sơn Động, trường PTDT nội trú tỉnh Bắc Giang, trường PTDTNT Lục Ngạn, trường PTDTNT Lục Nam, trường PTDTNT huyện Yên Thế. Các trường dân tộc nội trú đều xây dựng ký túc xá cho học sinh của trường với tổng diện tích ký túc xá là 9.237,3 m² sản đáp ứng cho 1.307 học sinh (đáp ứng cho 100% số lượng học sinh đang theo học tại trường). Nhìn chung nhà ở của học sinh nội trú đã được đáp ứng cơ bản nhu cầu của phần lớn học sinh trên địa bàn tỉnh, trong thời gian tới cần có kế hoạch duy tu, sửa chữa để chất lượng nhà ở của học sinh luôn được đảm bảo an toàn. Bên cạnh đó, tiếp tục xây mới nhà ở tại những địa phương có phát sinh nhu cầu về nhà ở cho học sinh dân tộc nội trú.

3.3.3. Nhà ở cho lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 6 khu công nghiệp bao gồm: Khu công nghiệp Đình Trám, Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Vân Trung, Khu công nghiệp Việt Hàn và khu công nghiệp Hoà Phú. Các khu công nghiệp được quy hoạch nằm dọc theo Quốc lộ 1A mới Hà Nội – Lạng Sơn, đường tỉnh lộ 295, gần với các đô thị lớn, thuận lợi cả về đường bộ, đường sông, đường sắt, đường hàng không và các cảng sông, cảng biển.

Theo số liệu điều tra, tổng hợp, trên địa bàn tỉnh có 05 khu công nghiệp đang hoạt động (KCN Đình Trám, Vân Trung, Quang Trung, Song Khê - Nội Hoàng (phía Bắc), Song Khê - Nội Hoàng (phía Nam) với tổng số 123.020 công nhân đang làm việc. Số công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chủ yếu là người địa phương và một phần đến từ các địa phương khác lân cận.

Qua khảo sát trên địa bàn tỉnh hiện nay có 2 dự án nhà ở công nhân bao gồm Dự án khu nhà ở công nhân của Công ty TNHH Fuhong Precision Component (giáp khu công nghiệp Đình Trám) và dự án nhà ở công nhân Đồng Ri, huyện Sơn Động. Các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng với tổng diện



tích sàn nhà ở là 72.745 m² sàn tương đương 1.140 căn nhà đáp ứng cho khoảng 7000 công nhân.

Bên cạnh đó, còn một số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở hiện đang ở trọ những khu gần khu công nghiệp để tiện đi lại và sinh hoạt. Trên địa bàn tỉnh hiện nay có khoảng 15.563 phòng trọ với tổng diện tích sàn khoảng 169.055 m² (diện tích trung bình 01 phòng trọ khoảng 9 m²) tập trung tại các huyện Việt Yên, thành phố Bắc Giang, huyện Lạng Giang, huyện Hiệp Hòa, huyện Lục Ngạn và huyện Tân Yên, trong đó tập trung cao nhất tại huyện Việt Yên (chiếm khoảng 80% tổng số nhà trọ trên địa bàn tỉnh), có một vài khu trọ đã đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở, tuy nhiên vẫn còn một số nhà trọ có diện tích nhỏ hẹp, không đảm bảo về điều kiện ăn ở cho công nhân.

Đối với công nhân đang làm việc tại các cụm công nghiệp, phần lớn công nhân là lao động địa phương, một số là người từ địa phương khác đến có phương tiện đi lại và đường xá di chuyển thuận tiện, một số người có nhu cầu về nhà ở thường ở trọ tại nhà dân gần nơi họ làm việc.

3.3.4. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực đô thị

Trên địa bàn tỉnh hiện nay đã đưa vào sử dụng 3 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị bao gồm dự án nhà ở khu dân cư số 3 và dự án nhà ở xã hội khu dân cư số 01 trên địa bàn thành phố Bắc Giang. Tổng số căn là 390 căn hộ với diện tích sàn là 29.516 m² sàn, đáp ứng cho khoảng 1.200 người.

Bên cạnh đó, phần lớn số người thu nhập thấp khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh đã có nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp, tuy nhiên vẫn khoảng 15.000 người đang ở nhà có diện tích chật hẹp, chất lượng nhà ở thấp chủ yếu là nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

3.3.5. Nhà ở cán bộ, công chức, viên chức

Theo số liệu điều tra, tổng hợp, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 6.894 cán bộ công chức. Hầu hết số lượng cán bộ công chức đã có nhà ở ổn định, chất lượng kiên cố. Còn một số là hộ gia đình cá nhân trẻ độc thân, thu nhập còn hạn hẹp nên chưa đủ điều kiện để sở hữu nhà ở. Theo kết quả nghiên cứu của Trung tâm nghiên cứu nhà ở và thị trường bất động sản những cán bộ công chức có độ tuổi dưới 35 nếu có nhu cầu tách hộ là những người có nhu cầu về nhà ở. Vì thế căn cứ độ tuổi của cán bộ công chức tại tỉnh có khoảng 1.972 cán bộ (chiếm 26,8%) có nhu cầu về nhà ở.

3.3.6. Nhà ở hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo điều tra, tổng hợp về nhà ở hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 5.559 hộ thuộc khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; trong đó có khoảng 2.385 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu nằm trong khu vực nguy hiểm phải di dời.

3.4. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở

3.4.1. Hiện trạng phát triển nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 1.140 nhà ở công vụ cho giáo viên được xây dựng theo Quyết định số 20/2008/QĐ-TTg ngày 1/2/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án kiên cố hóa trường, lớp học và nhà ở công vụ cho giáo viên giai đoạn 2008 -2012.

3.4.2. Hiện trạng phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

Hiện nay, tỉnh đang triển khai dự án chung cư tại khu dân cư cạnh đường Xương Giang thành phố Bắc Giang để tái định cư khu chung cư cũ phường Trần Nguyên Hãn và dự án khu tái định cư thuộc Khu du lịch tâm linh – sinh thái Tây Yên Tử, xã Tuấn Mậu, huyện Sơn Động. Khu tái định được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng một phần đất ở cho người dân, tạo không gian sống, sinh hoạt, tiện nghi.

3.4.3. Hiện trạng phát triển nhà ở thương mại

a. Hiện trạng phát triển nhà ở thương mại có sản phẩm là nhà ở

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có 13 dự án nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng, thực hiện từ 2014 đến nay với tổng quy mô sử dụng đất khoảng 10,28 ha⁸, tổng diện tích sàn nhà ở 493.677 m² sàn, dự kiến khi hoàn thành sẽ đáp ứng cho 19.771 người.

Trong số 13 dự án nhà ở thương mại:

+ Có 06 dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng với tổng số căn hộ là 773 căn hộ, diện tích sàn là 76.920 m² sàn đáp ứng cho khoảng 2.706 người.

+ Có 07 dự án đã công nhận chủ đầu tư và đang triển khai các bước xây dựng với tổng quy mô dự án 7,12 ha, số căn hộ dự kiến khoảng 4.500 căn hộ, diện tích sàn là 416.757 m² sàn, dự kiến khi hoàn thành sẽ đáp ứng cho khoảng 17.066 người.

Hiện nay, trong giai đoạn 2014-2019, dân số đô thị tại thành phố Bắc Giang tăng thêm 21.545 người. Trung bình 1 năm tăng 4.309 người. Với 7 dự án

⁸ Báo cáo số 245/BC-SXD ngày 26/7/2019 của Sở Xây dựng về tình hình sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội và cập nhật các dự án mới triển khai trên địa bàn

nhà ở dự kiến sẽ hoàn thành trong tương lai, dự kiến đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở đang ngày một gia tăng tại thành phố Bắc Giang.

Bảng 3.8: Hiện trạng nhà ở thương mại có sản phẩm là nhà ở

STT	Tên dự án	Quy mô (ha)	Dự kiến đáp ứng	
			Diện tích sàn (m ²)	Người
Dự án đã hoàn thành		3,16	76.920	2.706
1	Nhà ở TM chung cư Đồng cửa	0,28	8.258	462
2	Khu nhà ở TM Shophouse	1,23	19.975	231
3	Chung cư thương mại 15 tầng	0,13	12.300	725
4	Nhà ở thương mại Vĩnh Ninh	0,39	9.699	123
5	Nhà ở thương mại Trần Nguyên Hãn	0,81	8.688	123
6	Chung cư Bách Việt Areca Garden thuộc Khu đô thị Bách Việt Lake Garaden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang	0,32	18.000	1.043
Dự án đang triển khai		7,12	416.757	17.066
1	Chung cư hỗn hợp tại lô TM7 theo quy hoạch đường Nguyễn Văn Cừ	0,15	13.363	655
2	Chung cư hỗn hợp tại lô OCT5 và OCT8A theo quy hoạch đường Nguyễn Văn Cừ	0,89	59.993	3.371
3	Chung cư thương mại tại Khu dân cư cạnh đường Xương Giang thành phố Bắc Giang (để tái định cư chung cư cũ P. Trần Nguyên Hãn)	1,61	140.800	4.550
4	Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất CO1 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2 thành phố Bắc Giang	2,52	50.000	2.310
5	Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (lô HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang	1,05	47.485	1.899
6	Nhà ở thương mại tại lô A-LK36 và A-LK38	0,37	59.091	2.364
7	Chung cư thương mại tại lô CT3 thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang	0,53	46.025	1.918
Tổng cộng		10,28	493.677	19.771

b. Hiện trạng phát triển nhà ở thương mại có sản phẩm là đất ở cho người dân tự xây dựng

Tính từ năm 2014 (thời điểm sau khi phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020) đến hết năm 2019, trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai dự án hạ tầng kỹ thuật tạo quỹ đất. Tổng số lô đất theo quy hoạch là 63.886 lô đất, số lô đất đã bán, chuyển nhượng, đấu giá quyền sử dụng đất là

22.841 lô, số lô chưa bán, đấu giá quyền sử dụng đất là 41.045 lô đất (chiếm 64% tổng số lô).

Đánh giá khả năng đáp ứng của số lượng dự án trên, số liệu tính toán được như sau:

- Tổng số 506 dự án với 63.886 lô đất dự kiến khi hoàn thành nhà ở sẽ đáp ứng được cho khoảng 192.000 người; trong đó:

+ 22.841 lô đã bán, chuyển nhượng, đấu giá dự kiến khi hoàn thành nhà ở sẽ đáp ứng cho khoảng 60.000 người;

+ 41.045 lô đất chưa bán, chuyển nhượng, đấu giá dự kiến khi hoàn thành nhà ở sẽ đáp ứng cho khoảng 132.000 người.

- Trong khoảng thời gian từ năm 2013 đến năm 2019, theo Niên giám thống kê tỉnh Bắc Giang, dân số tỉnh đã tăng thêm 198.000 người. Như vậy, nếu toàn bộ số lượng lô đất theo quy hoạch được hoàn thành xây dựng nhà ở (đáp ứng cho 191.650 người), sẽ đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở của sự gia tăng dân số trong giai đoạn 2013-2019. Tuy nhiên, giữa nhu cầu và khả năng chi trả của người dân có sự chênh lệch, dẫn đến sự tồn, dư của một số dự án.

- Theo tốc độ tăng dân số tỉnh Bắc Giang, dự kiến từ năm 2019 đến năm 2025 sẽ tăng thêm khoảng 175.000 người. Như vậy, nhu cầu nhà ở sẽ tiếp tục gia tăng trong tương lai, cần tiếp tục triển khai các dự án nhà ở để đáp ứng lượng nhu cầu này. Tuy nhiên, việc đầu tư dự án cần tính toán, cân nhắc kỹ giữa nhu cầu và khả năng chi trả, cũng như “sức mua” của người dân tại mỗi khu vực, tránh xảy ra tình trạng lệch pha cung cầu, dẫn đến lãng phí vốn, tài nguyên và các nguồn lực xã hội.

* Hiện trạng nhà ở của 38 dự án sử dụng vốn doanh nghiệp

Trong số 506 dự án đã nêu trên, có 38 dự án nhà ở sử dụng vốn doanh nghiệp. Đó là các dự án khu đô thị, khu dân cư, với tổng quy mô 780 ha, khi hoàn thành xây dựng nhà ở, dự kiến sẽ cung ứng khoảng 6.026.619 m² sàn cho thị trường, đáp ứng cho hơn 77.625 người.

Bảng 3.9: Nhà ở dân tự xây tại các dự án khu đô thị, khu dân cư đang thực hiện trên địa bàn tỉnh

STT	Địa phương	Số lượng dự án	Quy mô (ha)	Dự kiến đáp ứng	
				m ² sàn	Người
1	Thành phố Bắc Giang	10	154,1	1.661.752	12.972
2	Huyện Việt Yên	8	186,3	1.581.715	21.789
3	Huyện Hiệp Hòa	3	67,4	552.690	6.138
4	Huyện Yên Thế	4	41,2	373.388	4.515
5	Huyện Tân Yên	2	59,5	339.785	4.518

6	Huyện Lạng Giang	4	159,0	683.521	16.500
7	Huyện Lục Nam	3	59,2	443.625	5.910
8	Huyện Yên Dũng	4	53,3	390.143	5.283
Tổng cộng		38	780,0	6.026.619	77.625

3.4.4. Hiện trạng phát triển nhà ở xã hội

Trên địa bàn tỉnh hiện nay đã đưa vào sử dụng 5 dự án nhà ở xã hội trong đó:

+ Có 3 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị với quy mô khoảng 1,02 ha. Tổng số căn là 390 căn hộ với diện tích sàn là 29.516 m² sàn, đáp ứng cho khoảng 1.200 người;

+ Có 2 dự án nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp với tổng quy mô khoảng 22,2 ha, tổng diện tích sàn xây dựng là 67.745 m² sàn tương đương 1.140 căn nhà đáp ứng cho khoảng 7.050 công nhân.

Ngoài ra, trên địa bàn hiện đang triển khai xây dựng 02 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân bao gồm

+ Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên: Diện tích dự án khoảng 16,7ha với tổng diện tích sàn 270.000 m² sàn tương đương 2.482 căn. Dự kiến dự án hoàn thành đáp ứng cho khoảng 15.000 công nhân.

+ Dự án khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Đình Trám, huyện Việt Yên: Diện tích dự án khoảng 2,9 ha với tổng diện tích sàn khoảng 37.300 m² sàn tương đương 411 căn. Dự kiến dự án hoàn thành đáp ứng cho khoảng 5.000 công nhân.

Bảng 3.10: Danh mục dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

STT	Dự án	Quy mô	Diện tích sàn (m ²)	Người
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH		23,22	102.261	8.250
Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp		1,02	29.516	1.200
1	Nhà ở xã hội Quang Minh 18 Tầng	0,43	16.168	700
2	Nhà ở xã hội Quang Minh 15 Tầng	0,13	10.598	380
3	Nhà ở xã hội khu dân cư số 3 (1 tòa)	0,46	2.750	120
Nhà ở xã hội cho công nhân		22,20	72.745	7.050
1	Dự án khu nhà ở công nhân của Công ty TNHH Fuhong Precision Component	2,20	58.345	6.500



2	Dự án khu nhà ở công nhân Đồng Rì, huyện Sơn Động	20,00	14.400	550
DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI		19,6	307.300	20.000
1	Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên	16,7	270.000	15.000
2	Dự án khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Đình Trám, huyện Việt Yên	2,9	37.300	5.000

3.4.5. Hiện trạng phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

- Tại khu vực đô thị:

Đối với thành phố Bắc Giang: Các phường khu vực trung tâm như: phường Trần Nguyên Hãn, Phường Lê Lợi, phường Ngô Quyền, phường Hoàng Văn Thụ, Phường Trần Phú là khu vực nhà ở đã phát triển ổn định cả về số lượng và chất lượng, nhà ở do người dân xây dựng, là nhà bê tông cốt thép, liền kề cao trung bình từ 2-3 tầng, diện tích xây dựng trung bình mỗi căn nhà khoảng 120-150 m². Tại các đường phố chính, phát triển nhà ở kết hợp với kinh doanh buôn bán, nhà ở tại các tuyến phố này đã hình thành từ lâu, hằng năm người dân thường cải tạo, sửa sang lại nhà góp phần duy trì diện mạo đô thị luôn khang trang.

Các khu vực còn lại như phường Đa Mai, Dĩnh Kế, Xương Giang, Thọ Xương, Mỹ Độ: nhà ở được xây dựng nhiều hơn so với các phường trung tâm. Nhà ở phát triển tập trung tại các tuyến phố để phục vụ kinh doanh, buôn bán, là nhà liền kề có tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, diện tích trung bình mỗi căn 140-200 m². Ngoài ra còn có những kiểu kiến trúc đặc trưng như: nhà chia lô, nhà vườn với kiểu dáng đa dạng và hiện đại.

Đối với các đô thị khác trên địa bàn: nhà ở do người dân tự xây dựng, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, diện tích xây dựng mỗi căn nhà từ 120-150 m². Nhà ở tại đây chủ yếu phát triển trên các trục giao thông chính từng huyện 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.

- Tại khu vực nông thôn: Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của tỉnh thì ngày càng có nhiều ngôi nhà với kiến trúc hiện đại được xây dựng. Bên cạnh đó, Chương trình xây dựng nông thôn mới đã mang đến cho khu vực nông thôn một diện mạo mới đặc biệt là phát triển hạ tầng giao thông để người dân di chuyển thuận lợi.

+ Khu vực nông thôn thuộc các xã trung du, đồng bằng nhà ở tập trung từng làng bản gần ruộng trồng cây. Tại các trung tâm xã nhà ở kết hợp kinh doanh, buôn bán, nhà ở chủ yếu là nhà mái bằng có diện tích 80-100 m², một số

gia đình có điều kiện hơn thì xây dựng nhà 2 -3 tầng với diện tích trung bình từ 120 - 200 m².

+ Khu vực nông thôn huyện miền núi: nhà ở thưa thớt hơn, nhiều khu vực người dân xây dựng nhà gắn liền với khu vực canh tác của gia đình như tại huyện Lạng Giang, Lục Ngạn,.. Nhà ở được người dân quan tâm đầu tư xây dựng kiên cố, chủ yếu là nhà mái bằng, bên cạnh đó một số gia đình có điều kiện hơn xây dựng nhà cao tầng 1,5-2 tầng. Ngoài ra, một số xã thuộc khu vực núi cao, có số lượng người dân tộc thiểu số sinh sống, nhà ở của họ mang nét kiến trúc đặc trưng, tuy nhiên vật liệu xây dựng đã được thay bằng những vật liệu kiên cố hơn như bê tông cốt thép giúp nâng cao tuổi thọ căn nhà.

3.5. Thực trạng công tác quản lý nhà ở

3.5.1. Vấn đề quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch, công tác cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng nhà ở

Ngày 30/01/2015, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 44/2015/QĐ-UBND ban hành quy định một số nội dung về kiểm tra trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; qua đó công tác quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả tích cực, quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cùng với việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đã tạo nên diện mạo mới cho khu vực đô thị, các công trình đưa vào sử dụng phát huy được hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Nhằm tiếp tục tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, ngày 16/3/2017, UBND tỉnh ban hành Chỉ thị số 01/CT-UBND về việc nâng cao chất lượng công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Trong nội dung Chỉ thị đã nêu rõ trách nhiệm của Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu công nghiệp, UBND các huyện, thành phố, các Sở, ban, ngành, cơ quan nhằm nâng cao hơn nữa hiệu lực quản lý nhà nước, chấn chỉnh công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, vấn đề quản lý xây dựng nhà ở và công tác cấp phép xây dựng, quản lý xây dựng nhà ở vẫn còn một số tồn tại sau:

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ dân cư và nhà ở riêng lẻ nằm tại khu đô thị: Tình trạng vi phạm trật tự xây dựng còn xảy ra, nhiều công trình và nhà ở riêng lẻ xây dựng không có giấy phép, sai giấy phép; Công tác cấp giấy phép xây dựng mới chủ yếu thực hiện được tại các khu vực đô thị trong tỉnh. Tại khu vực nông thôn, việc cấp giấy phép xây dựng vẫn chưa được thực hiện, hoạt động xây dựng ở đây vẫn theo thói quen và diễn ra tự do. Bên cạnh đó, nhiều địa phương chưa ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc nên chưa có sự đồng bộ về xây dựng nhà ở trên toàn khu vực, đặc biệt tại một số đô thị thuộc khu vực miền núi của tỉnh.



- Đối với nhà ở thương mại: Tình hình quản lý xây dựng nhà ở chưa sát sao, dẫn đến tiến độ xây dựng nhà ở một số dự án không đạt kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do một số chủ đầu tư không chấp hành đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, công tác kiểm tra, giám sát một số ngành, địa phương chưa chủ động và thường xuyên, việc xử lý các công trình vi phạm không kịp thời và thiếu kiên quyết.

3.5.2. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh

Hiện nay, bộ máy và cơ cấu tổ chức quản lý nhà nước về nhà ở của tỉnh bao gồm:

- Sở Xây dựng: là cơ quan tham mưu của UBND tỉnh về công tác quản lý, quy hoạch, cấp phép xây dựng công trình, quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, trong đó chức năng quản lý về nhà ở có phòng Quản lý nhà ở và thị trường bất động sản. Hiện tại, phòng có 04 cán bộ và phải kiêm nhiệm nhiều nội dung.

- Tại cấp thành phố (huyện), cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về nhà ở là phòng Kinh tế - Hạ tầng hoặc phòng Quản lý đô thị thực hiện, số lượng cán bộ phụ trách về nhà ở từ 1 đến 2 người và phải kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực.

- Tại cấp phường (xã) không có cán bộ chuyên trách riêng về nhà ở mà do cán bộ địa chính cấp phường (xã) đảm nhận.

Công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực quản lý nhà ở đã được chính quyền địa phương các cấp quan tâm. Tuy nhiên, lực lượng cán bộ phụ trách về vấn đề nhà ở còn mỏng về số lượng trong khi phạm vi địa bàn quản lý rộng, dẫn đến công tác quản lý nhà ở chưa hiệu quả cao.

3.6. 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.

Hiện nay, thị trường bất động sản Bắc Giang diễn ra sôi động nhờ đòn bẩy về kinh tế và mở rộng các khu công nghiệp. Trên địa bàn hiện có 6 khu công nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng, được quy hoạch nằm dọc theo Quốc lộ 1A mới Hà Nội – Lạng Sơn, đường tỉnh lộ 295, gần với các đô thị lớn, thuận lợi cả về đường bộ, đường sông, đường hàng không... thu hút một số lượng lao động lớn từ các khu vực khác đến tỉnh. Vì thế, tạo nên nhu cầu lớn về nhà ở cho các đối tượng này.

Loại hình bất động sản trên địa bàn ngày càng phong phú bao gồm các loại giao dịch về nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà xưởng, khu công nghiệp, căn hộ chung cư, nhà ở phát triển theo dự án... Trong đó, loại hình được người dân quan tâm là đất nền, nhà ở riêng lẻ trong dự án và khu dân cư hiện hữu. Vì thế, trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua đã kêu gọi đầu tư phát triển các loại hình dự án nhà ở với số lượng như sau:

- Có 38 dự án khu đô thị, khu dân cư mới đã được chấp thuận đầu tư tổng quy mô 780 ha với 25.875 lô đất.

- 17 dự án xây dựng nhà ở với tổng diện tích xây dựng là 595.938 m² sàn trong đó có: 4 Dự án xây dựng nhà ở xã hội, công nhân với tổng diện tích sàn là 102.261 m² sàn và 13 dự án nhà ở thương mại với tổng diện tích sàn là 493.677 m² sàn trong đó có 6 dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành và đi vào sử dụng.

- 506 dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với quy mô sử dụng đất khoảng 1.400 ha; đã cung cấp ra thị trường khoảng 22.841 lô đất ở.

Theo số liệu thu thập từ Sở tư pháp về số lượng giao dịch bất động sản để bán, thấy rằng loại hình bất động sản được người dân quan tâm lựa chọn nhiều nhất là đất nền để ở tập trung cao trên địa bàn thành phố Bắc Giang và huyện Việt Yên, đặc biệt là các khu đất có vị trí thuận lợi và được đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng. Bên cạnh đó, loại hình về nhà ở phát triển theo dự án là loại hình bất động sản cũng thu hút nhiều sự quan tâm của người dân, đặc biệt là các gia đình trẻ. Dự báo trong thời gian tới loại hình nhà ở phát triển theo dự án và đất nền trong khu đô thị, khu dân cư vẫn là loại hình được giao dịch chủ yếu trên thị trường.

3.7. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh và tình hình thực hiện các chỉ tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt

3.7.1. Đánh giá Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 đã phê duyệt tại Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 7/01/2014 của UBND tỉnh

Kết quả thực hiện các mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 7/01/2014 của UBND tỉnh tính đến thời điểm 01/4/2019 như sau:

Bảng 3.11: Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020

STT	Nội dung	Mục tiêu		Đánh giá
		Chương trình phát triển nhà ở đã phê duyệt	Thực tế đạt được đến 01/4/2019	
1	Diện tích bình quân (m ² /người)	24,0	26,0	Đạt
	<i>Khu vực đô thị</i>	<i>29,6</i>	<i>35,0</i>	
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>22,4</i>	<i>24,9</i>	
2	Tổng diện tích sàn nhà ở (m ² sàn)	40.560.000	46.965.869	Đạt
3	Chất lượng nhà ở	- Nhà ở kiên cố và bán kiên cố 94,2% - Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ: 5,8%	- Nhà ở kiên cố và bán kiên cố 97,5% - Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ: 2,5%	Đạt
4	Diện tích nhà ở chung cư tăng thêm (m ² sàn)	951.800	93.075	Không đạt
5	Nhà ở công nhân (m ² sàn)	179.000	72.745	Không đạt
6	Tổng diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng khác tăng thêm (m ² sàn)	40.000	29.516	Không đạt
7	Nhà ở cho người có công với cách mạng (m ² sàn)	89.300	Thực hiện theo đề án, tính đến nay đã hoàn thành hỗ trợ 100%	Đạt
8	Nhà ở cho hộ nghèo (m ² sàn)	250.000	Thực hiện theo đề án, tính đến nay đã hoàn thành hỗ trợ 43,1%	Không đạt

Tính đến nay, so với Chương trình đã được phê duyệt các chỉ tiêu thực hiện đã đạt được 4/8 chỉ tiêu cụ thể như sau:

a) Diện tích bình quân đầu người đã đạt và vượt mục tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người tại Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 7/01/2014 là 26,0 m²/người (mục tiêu đặt ra là 24 m²/người).

b) Chất lượng nhà ở: Chất lượng nhà ở thực tế thực hiện đến nay đã hoàn thành mục tiêu đặt ra: Nhà ở kiên cố đạt 97,5% (kế hoạch đặt ra 94,2%); Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 2,5% (kế hoạch đặt ra 5,8%)

c) Tỷ lệ nhà ở chung cư thương mại: Diện tích nhà ở chung cư xây mới chưa đạt so với mục tiêu đặt ra (đạt 9,8% so với kế hoạch đặt ra).

d) Phát triển nhà ở xã hội

- Hiện nay, nhà ở công nhân đã xây dựng được 72.745 m² sàn (đạt 23,3% so với kế hoạch đặt ra trong Chương trình).



- Nhà ở xã hội tại khu vực đô thị đạt 73,8 % so với mục tiêu đề ra trong Chương trình, thực tế xây dựng được 29.516 m² sàn nhà ở xã hội (kế hoạch đặt ra 40.000 m² sàn).

e) Công tác hỗ trợ nhà ở cho người nghèo và người có công được triển khai và đạt nhiều kết quả quan trọng:

- Chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Tổng số hộ đã hoàn thành xây dựng mới hoặc sửa chữa cải tạo nhà ở là 1.827 hộ. Còn 2.299 hộ chưa xây dựng, dự kiến đến năm 2020 toàn tỉnh sẽ hoàn thành hỗ trợ.

- Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành xây dựng nhà ở cho các hộ gia đình người có công với cách mạng theo Đề án, cơ bản đã được hỗ trợ kinh phí xây dựng, sửa chữa nhà ở. Đến nay, trên địa bàn tỉnh có 535 người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở trong đó 8 hộ thuộc đề án người có công nằm trong vùng thiên tai sông Cầu đã di dời nhưng chưa bố trí đất ở và 527 hộ gia đình người có công với cách mạng chưa được hỗ trợ về nhà ở nằm ngoài Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg.

Nhận xét: Theo kết quả trên đến nay, diện tích bình quân về nhà ở toàn tỉnh (26 m²/người) đã vượt mục tiêu so với Chiến lược nhà ở quốc gia năm 2020 (25 m²/người). Do vậy, trong giai đoạn tiếp, bên cạnh công tác phát triển nhà ở thương mại có phân khúc phù hợp với thị trường cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở như công nhân, người lao động các khu công nghiệp và cán bộ công chức, viên chức, người thu nhập thấp khu vực đô thị.

3.7.2. Những tồn tại

Trong quá trình tổ chức, triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, một số cấp chính quyền cơ sở chưa có kế hoạch, giải pháp cụ thể để triển khai chương trình một cách có hiệu quả; thiếu kiểm tra, giám sát, thống kê việc xây dựng nhà ở của nhân dân tại địa phương; Công tác tham mưu, chỉ đạo, phối hợp giữa các cấp, các ngành trong công tác xây dựng, phát triển và quản lý nhà ở thiếu đồng bộ, điều kiện hoạt động của tổ chức còn gặp nhiều khó khăn đặc biệt là ở cấp cơ sở.

- Trình tự thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở, chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới còn nhiều bất cập, chồng chéo, mất nhiều thời gian.

- Chính sách thu hút xây dựng nhà ở xã hội còn hạn chế, vốn đầu tư lớn, trình tự thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phức tạp.

- Việc hỗ trợ nhà ở cho người nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ tiến độ chậm, chưa đảm bảo được kế hoạch đề ra, do Chương trình này chưa hấp dẫn được người dân tham gia như giai đoạn 1 do phương thức hỗ trợ đã chuyển sang hỗ trợ tín dụng hoàn toàn, cũng như số vốn hỗ trợ cho mỗi hộ dân vay thấp, không đủ để người dân làm nhà trong thời điểm hiện tại.

- Một số dự án phát triển nhà ở có tình trạng xây dựng không phép, sai phép, chưa phù hợp với quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị được duyệt. Đặc biệt là việc quản lý kiến trúc công trình, và tiến độ xây dựng nhà ở tại một số khu vực được phép bán đất nền thuộc các dự án khu đô thị, khu nhà ở rất khó khăn do người dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tỷ lệ chung cư trong dự án chưa đạt mục tiêu đề ra, người dân chủ yếu lựa chọn mua đất nền và tự tạo lập nhà ở.

- Công tác quản lý đất đai còn vướng mắc trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng của các dự án còn gặp nhiều khó khăn. Phần lớn các dự án đều được giải phóng mặt bằng theo dạng “xôi đỗ”, nên không có mặt bằng để triển khai dự án một cách đầy đủ.

- Cán bộ làm công tác quản lý phát triển nhà ở ở cấp huyện, cấp xã thường kiêm nhiệm không có cán bộ chuyên trách.

3.7.2. Nguyên nhân

a. Nguyên nhân khách quan

- Do bối cảnh nền kinh tế thế giới và nền kinh tế trong nước sau khủng hoảng còn gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn thu và công tác thu hút đầu tư của tỉnh ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư các dự án khu nhà ở nói riêng và khu đô thị nói chung;

- Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý phát triển nhà ở, khu đô thị thay đổi, thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành tăng thủ tục hành chính (như Luật Nhà ở 2014, Luật Đầu tư 2014; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Xây dựng, Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Nghị định 11/2013/NĐ-CP, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ...);

- Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở:

+ Do nguồn hỗ trợ từ ngân hàng chính sách xã hội phân bổ chậm và thiếu (đến nay phân bổ được 45/103 tỷ)

+ Do vốn vay ưu đãi tối đa chỉ được 25 triệu đồng, nhưng lại không được hỗ trợ thêm từ các nguồn khác, trong khi chi phí để xây mới, sửa chữa lại nhà ở



nhiều khi vượt so với mức vốn vay ưu đãi tối đa, nhiều hộ nghèo không đủ nguồn vốn đối ứng để bổ sung chi phí xây mới, sửa chữa lại nhà ở;

+ Công tác rà soát nhu cầu vay vốn xây dựng nhà ở của hộ nghèo vẫn chưa thể kịp thời cập nhật theo thực tế, số hộ nghèo có nhu cầu vay vốn biến động liên tục, nhiều hộ đi lao động ở tỉnh xa nên không phối hợp chặt chẽ với cán bộ ngân hàng để giải ngân vốn. Ảnh hưởng không nhỏ đến việc thực hiện tiến độ hỗ trợ theo đề án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Về đầu tư Nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân

+ Hiện nay trên địa bàn tỉnh thực hiện chủ yếu từ vốn của doanh nghiệp; do vốn đầu tư bỏ ra lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao; mặt khác gói hỗ trợ lãi suất vay của trung ương chậm triển khai, lượng vốn hỗ trợ cho vay lãi suất thấp thông qua ngân hàng chính sách địa phương thấp. Do vậy, không nhiều nhà đầu tư không mặn mà đầu tư vào lĩnh vực này dẫn đến việc thu hút đầu tư chậm (mặc dù Nhà nước có nhiều chính sách ưu đãi đầu tư đối với lĩnh vực này như: hỗ trợ nhà đầu tư về bồi thường, giải phóng mặt bằng về đầu tư hạ tầng; chi phí lập Quy hoạch xây dựng, Dự án, Thiết kế, phí trước bạ...). Mặt khác Thủ tục hành chính lựa chọn chủ đầu tư còn vướng mắc do quy định của pháp luật về công tác lựa chọn chủ đầu tư còn chồng chéo, chưa cụ thể, quy trình thực hiện nhiều bước, thủ tục phức tạp nên trong thực hiện còn rất lúng túng gây mất rất nhiều thời gian (trên 450 ngày làm việc. gây ảnh hưởng lớn đến việc thu hút đầu tư.

+ Công tác giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn do người dân không đồng thuận, mặt khác người dân có nhà trọ cho thuê, cho rằng sẽ bị cạnh tranh bởi các dự án có nhà ở cho công nhân.

- Việc chưa thể thực hiện tốt mục tiêu phát triển nhà ở chung cư chủ yếu là do các nguyên nhân sau:

+ Dự án nhà chung cư trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại đô thị loại I, loại II (nhất là ở thành phố Bắc Giang), các huyện chưa có thói quen phát triển loại hình nhà chung cư.

+ Do yếu tố về văn hóa, đời sống và tập quán sinh hoạt lâu đời của người dân trên địa bàn tỉnh gắn liền với loại hình nhà ở riêng lẻ nên tâm lý mong muốn sở hữu nhà đất để cho con cái thừa kế vẫn còn phổ biến; ngoài ra dân cho rằng ở chung cư phải đóng phí dịch vụ của tòa nhà (thang máy, vệ sinh, phí bảo trì,...).

+ Chi phí mua đất nền tại các dự án và xây dựng nhà ở riêng lẻ chưa có sự chênh lệch đáng kể so với chi phí mua nhà chung cư nên việc thay đổi tâm lý của người dân để chuyển tới sinh sống tại nhà ở chung cư còn gặp nhiều khó khăn dẫn tới nhu cầu về loại hình nhà chung cư trên địa bàn tỉnh thấp;

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế và thấp so với các địa



phương lân cận; còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án...

b. Nguyên nhân chủ quan

- Nhận thức về việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở còn chưa đầy đủ và hoàn thiện ở các cấp, các ngành và nhân dân trong tỉnh;

- Công tác chỉ đạo điều hành tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa có kế hoạch thực hiện tổng thể, việc chỉ đạo còn chưa toàn diện và quyết liệt, chưa có sự phối hợp nhịp nhàng, chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong công tác tuyên truyền, quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở... Việc huy động nguồn lực xã hội hóa cho đầu tư phát triển các dự án nhà ở đạt kết quả thấp;

- 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 hoàn thiện.

- 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.

- Năng lực, trách nhiệm của một bộ phận cán bộ, công chức thuộc các Sở, ban ngành, địa phương còn hạn chế, thiếu sự chủ động, sáng tạo, chưa sâu sát với thực tiễn, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý còn hạn chế.

CHƯƠNG 4. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030

4.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

4.1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

Để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh cần những yếu tố sau:

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao.

- Bên cạnh sử dụng nguồn vốn Ngân sách và nguồn vốn của doanh nghiệp, cần huy động được nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở.

- Bố trí đủ quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thực hiện nâng cấp, đầu tư mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đảm bảo tính đồng bộ với công tác phát triển nhà ở.

4.1.2. Cơ sở tính toán

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Cụ thể:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2019 trên địa bàn tỉnh;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

4.1.3. Các loại nhà ở được dự báo

Các loại nhà ở được dự báo bao gồm:

- Nhà ở thương mại là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường.

- Nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội (bao gồm: người có công với Cách mạng; hộ nghèo; người thu nhập thấp tại đô thị; công nhân; cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang; học sinh, sinh viên; hộ thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa và di dời theo quy định của pháp luật; hộ thuộc khu vực chịu nhiều thiên tai, bão lụt



và các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ) có khó khăn về nhà ở; nhà ở xã hội cho sinh viên, nhà ở xã hội cho công nhân.

- Nhà ở tái định cư được dự báo thông qua định hướng phát triển hạ tầng đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị, phát triển các khu công nghiệp, dự án xây dựng liên quan đến tái định cư trên địa bàn tỉnh.

- Nhà ở do dân tự xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo các hình thức tự xây dựng nhà ở, thuê các tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở hoặc hỗ trợ, giúp đỡ nhau xây dựng nhà ở.

4.2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

4.2.1. Dự báo dân số

- Căn cứ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, dân số toàn tỉnh đến năm 2019 là 1.803.950 người để làm căn cứ tính toán tỷ lệ tăng dân số bình quân trong từng giai đoạn

- Căn cứ vào kế hoạch sát nhập các đô thị trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 để tính toán dân số đô thị và dân số nông thôn cho từng giai đoạn.

- Căn cứ vào tỷ lệ di cư nông thôn – đô thị trên địa bàn tỉnh theo Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2014 là 0,48%.

Dự báo dân số toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 và năm 2030 như sau:

Bảng 4.1: Dự báo dân số tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 và năm 2030

ĐVT: người

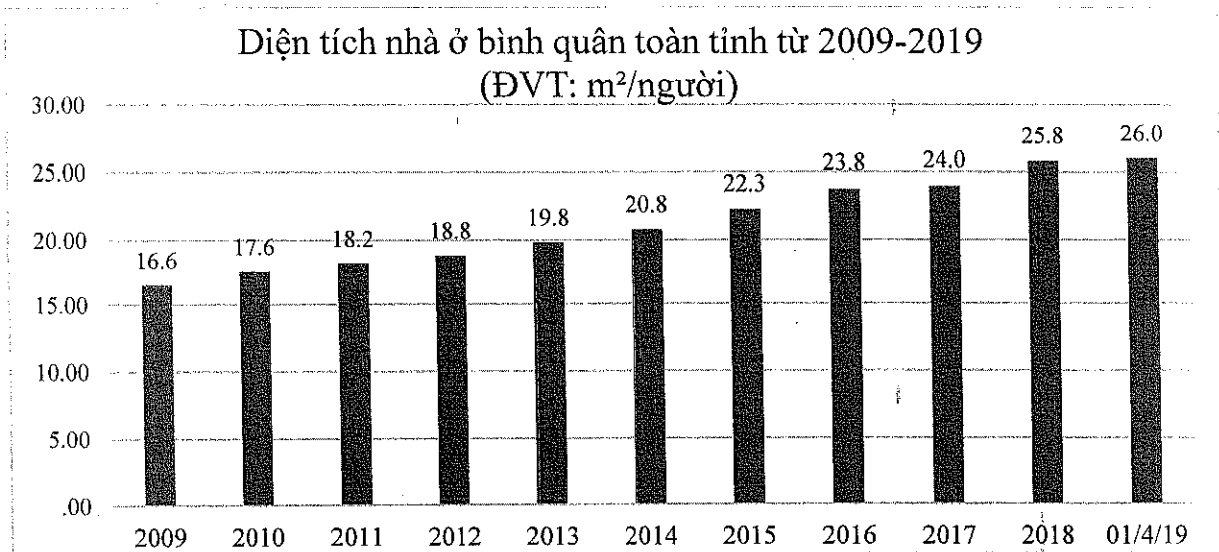
STT	Nội dung	Hiện trạng 01/4/2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
Tổng dân số		1.803.950	1.972.725	2.125.372
Khu vực đô thị		205.623	636.561	1.040.000
1	Tăng tự nhiên		14.733	37.787
2	Tăng cơ học		27.666	24.881
3	Di cư từ nông thôn - đô thị		7.992	6.681
4	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính		380.548	334.090
Khu vực nông thôn		1.598.327	1.336.164	1.085.373
1	Tăng tự nhiên		114.520	79.316
2	Tăng cơ học		11.857	10.663
3	Di cư từ nông thôn - đô thị		- 7.992	- 6.681
4	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính		- 380.548	- 334.090

4.2.2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030



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

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế⁽⁹⁾ đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người, 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. 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 trong giai đoạn 10 năm trở lại (từ năm 2009 đến 2018) và căn cứ dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP 15,1%/năm¹⁰ (giai đoạn 2016-2020) và 14-15%/năm (giai đoạn 2021-2030).



- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh¹¹ từ năm 2009 -01/4/2019:

Sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính để dự báo diện tích nhà ở bình quân: Kết quả của dự báo cho thấy, đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 30,3 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 33,7 m²/người.

Đối với phần dân số gia tăng tự nhiên đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở với mức 15 m²/người.

Đối với phần dân số gia tăng cơ học (người nhập cư từ ngoại tỉnh) và dân số di cư nông thôn – đô thị là những người phải tạo lập nhà ở mới, vì vậy đáp

⁹Modeling 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. Belzr (2015); Chinese Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia,...

¹⁰Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

¹¹Số liệu diện tích nhà ở bình quân đầu người được tổng hợp từ các ấn phẩm điều tra của Tổng Cục thống kê (Tổng điều tra dân số nhà ở 2009 và 2019, Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ 2016), Cục Thống kê (Niên giám thống kê tỉnh Bắc Giang các năm 2009-2018) và Tính toán của Đơn vị tư vấn

ứng nhu cầu cho phần dân số này với mức 24 m²/người (bằng mức diện tích tối thiểu được cấp phép xây dựng nhà ở)¹².

4.2.3. Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030

Căn cứ dự báo dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030, dự báo tổng diện tích sàn ở toàn tỉnh như sau:

a. Khu vực đô thị

Bảng 4.2. Tổng diện tích sàn nhà ở tại khu vực đô thị đến năm 2030

STT	Nội dung	Dân số (người)	Diện tích bình quân dự kiến đáp ứng (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn (m ² sàn/)
1	Năm 2025	636.561	29,6	18.837.756
	Dân số hiện trạng 2019	205.623	30,3	6.230.377
	Dân số tăng tự nhiên đến 2025	14.733	15,0	220.993
	Dân số tăng cơ học đến năm 2025	27.666	24,0	663.978
	Di cư từ nông thôn - đô thị	7.992	24,0	191.799
	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính	380.548	30,3	11.530.609
2	Năm 2030	1.040.000	32,7	34.035.234
	Dân số hiện trạng 2025	636.561	33,7	21.452.119
	Dân số tăng tự nhiên đến 2030	37.787	15,0	566.807
	Dân số tăng cơ học đến năm 2030	24.881	24,0	597.133
	Di cư từ nông thôn - đô thị	6.681	24,0	160.340
	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính	334.090	33,7	11.258.836

b. Khu vực nông thôn

Bảng 4.3. Tổng diện tích sàn nhà ở tại khu vực nông thôn đến năm 2030

STT	Nội dung	Dân số (người)	Diện tích bình quân dự kiến đáp ứng (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn (m ² sàn/)
1	Năm 2025	1.336.164	29,0	38.709.261
	Dân số hiện trạng 2019	1.598.327	30,3	48.429.308
	Dân số tăng tự nhiên đến 2025	114.520	15,0	1.717.799

¹² Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về quy định hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

	Dân số tăng cơ học đến năm 2025	11.857	24,0	284.562
	Di cư từ nông thôn - đô thị	- 7.992	24,0	- 191.799
	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính	- 380.548	30,3	- 11.530.609
	Năm 2030	1.085.373	32,3	35.055.209
2	Dân số hiện trạng 2025	1.336.164	33,7	45.028.724
	Dân số tăng tự nhiên đến 2030	79.316	15,0	1.189.746
	Dân số tăng cơ học đến năm 2030	10.663	24,0	255.914
	Di cư từ nông thôn - đô thị	- 6.681	24,0	- 160.340
	Dân số sát nhập, thay đổi địa giới hành chính	- 334.090	33,7	- 11.258.836

Như vậy, đến năm 2025 tổng diện tích sàn toàn tỉnh là: 57.547.100 m² sàn tăng 10.581.231 m² sàn.

Đến năm 2030 tổng diện tích sàn toàn tỉnh là: 69.090.400 m² sàn tăng 11.543.300 m² sàn.

4.3. Nhu cầu về nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được Ủy ban nhân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 đã có đề cập đến nhu cầu nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng, tuy nhiên sau khi Luật Nhà ở 2014 được ban hành, các nhóm đối tượng được hưởng hỗ trợ về nhà ở xã hội đã có thay đổi.

Nội dung của Điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 bên cạnh việc điều chỉnh bổ sung các mục tiêu không còn phù hợp với tình hình phát triển nhà ở thực tế trên địa bàn tỉnh, cần phải điều chỉnh, dự báo thêm nhu cầu về nhà ở cho cho các nhóm đối tượng xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 2014.

4.3.1. Người có công với cách mạng

Hiện nay, tỉnh đã hoàn thành 100% Đề án hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, theo số liệu rà soát, trên địa bàn tỉnh có 535 người có công với cách mạng có nhu cầu về nhà ở trong đó 8 hộ thuộc đề án người có công nằm trong vùng thiên tai sông Cầu đã di dời nhưng chưa bố trí đất ở và 527 hộ gia đình người có công với cách mạng chưa được hỗ trợ về nhà ở nằm ngoài Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg. Vì vậy, dự kiến đến năm 2020, toàn tỉnh sẽ hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho 535 hộ

Đến năm 2025 và 2030, tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở của người có công với cách mạng, thực hiện chương trình mục tiêu về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo chính sách của Trung ương trong giai đoạn mới.

4.3.2. Hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn

Theo kế hoạch 2 năm 2019-2020, toàn tỉnh sẽ dự kiến hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho 2.299 hộ nghèo theo kế hoạch chưa được hỗ trợ theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg.

Đến năm 2025 và 2030, tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở của hộ nghèo, cận nghèo, thực hiện chương trình mục tiêu về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng theo chính sách của Trung ương trong giai đoạn mới.

4.3.3. Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo số liệu tổng hợp của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn, đến năm 2025 toàn tỉnh có 2.444 hộ và đến năm 2030 có 2.366 hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở.

4.3.4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực đô thị

Theo Niên giám thống kê tỉnh Bắc Giang năm 2018, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 104.000 lao động tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 80% số lượng người lao động có thu nhập dưới 9 triệu đồng/tháng, tương đương 83.000 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác (như cán bộ, công chức, viên chức, học sinh, sinh viên, công nhân, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị có nhu cầu hỗ trợ nhà ở khoảng 30.000 người), toàn tỉnh còn lại khoảng 53.000 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Tại địa phương, phần lớn nhóm đối tượng thu nhập thấp đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), với lực lượng người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến thì ở chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà, người thân. Theo khảo sát của Trung tâm HRC, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chiếm khoảng 30% tổng số người thu nhập thấp, tương đương 15.000 người. Dự kiến đến năm 2025, có khoảng 25.000 người và đến năm 2030 có khoảng 30.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

4.3.5. Công nhân, người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Toàn tỉnh hiện có 05 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng số công nhân khoảng 123.070 người, tỷ lệ lấp đầy của các KCN đạt cao từ 80 - 100% trong đó KCN Đình Trám đạt 100%, KCN Vân Trung đạt 100%, KCN Quang Châu đạt 80%, KCN Song Khê - Nội Hoàng đạt 93%, chỉ có KCN Hòa Phú - Hiệp Hòa mới chỉ đạt 10%. Hiện tại, số lượng công nhân, người lao động có nhu cầu nhà ở là 52.000 công nhân.

Trong thời gian tới, khi khu công nghiệp Hòa Phú – Hiệp Hòa và Khu công nghiệp Việt Hàn đi vào hoạt động đạt tỷ lệ lấp đầy 100% và các khu công nghiệp trong quy hoạch đến năm 2030 đi vào hoạt động gồm: KCN Châu Mai – Mai Đình, KCN Xuân Cẩm – Hương Lâm, KCN Yên Lư, KCN Hòa Yên, KCN Yên Sơn – Bắc Lũng, KCN Nghĩa Hưng, KCN Tự Lan – Bích Sơn – Trung Sơn, KCN Đoàn Bái – Lương Phong, KCN Châu Minh – Bắc Lý thì dự kiến số lượng công nhân đến năm 2030 là 526.708 người. Như vậy, theo dự báo đến năm 2025 có 87.000 người có nhu cầu nhà ở và đến năm 2030 có 263.354 công nhân có nhu cầu nhà ở.

4.3.6. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, hiện tại trên địa bàn tỉnh có 2.076 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu hỗ trợ nhà ở. Đến năm 2025 và năm 2030 lần lượt có 1.653 và 1.822 cán bộ chiến sỹ có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

4.3.7. Cán bộ, công chức, viên chức

Qua kết tổng hợp của Sở Nội vụ, toàn tỉnh hiện có 6.894 cán bộ công chức, ước tính khoảng 30% cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở là 1.900 người. Đến năm 2025, dự kiến có 1.000 cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu hỗ trợ nhà ở, và đến năm 2030 có khoảng 1.500 cán bộ, có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

4.3.8. Đối tượng trả lại nhà ở 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 người 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 các giai đoạn đến năm 2020 và 2021-2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

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

Theo kết quả tổng hợp của các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn tỉnh, toàn tỉnh hiện có 11.700 sinh viên, số lượng sinh viên có nhu cầu nhà ở hiện tại là 3.525 sinh viên, dự báo đến năm 2025 có 6.650 sinh viên và năm 2030 có 8.650 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

Theo số liệu tổng hợp của Sở Giáo dục và Đào tạo, trên địa bàn tỉnh hiện có 736 học sinh các trường THPT nội trú có nhu cầu hỗ trợ nhà ở, dự báo đến năm 2025 và năm 2030 sẽ có thêm 1.355 học sinh có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

4.3.10. Hộ gia đình thuộc diện thu hồi, giải tỏa theo quy định của pháp luật nhưng chưa được đền bù bằng nhà ở, đất ở

Tổng hợp báo cáo của các huyện, thành phố, đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh có khoảng 184 hộ và đến năm 2030 có khoảng 394 hộ gia đình thuộc diện thu hồi, giải tỏa có nhu cầu hỗ trợ chỗ ở.

Bảng 4.4: Tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

STT	Đối tượng	ĐVT	Nhu cầu hỗ trợ nhà ở		
			Hiện tại	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Người có công với CM	Hộ	535	-	-
2	Hộ nghèo, cận nghèo	Hộ	2.299	-	-
3	Hộ gia đình bị ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	Hộ	2.385	2.444	2.366
4	Người thu nhập thấp	Người	15.000	25.000	30.000
5	Công nhân và người lao động	Người	52.000	87.000	263.354
6	Sỹ quan, quân nhân	Người	2.076	1.653	1.822
7	Cán bộ, công chức, viên chức	Người	1.972	1.000	1.500
8	Đối tượng trả lại nhà ở công vụ	Người	-	-	-
9	Học sinh, sinh viên	Người	4.261	8.005	10.005
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>	<i>Người</i>	<i>3.525</i>	<i>6.650</i>	<i>8.650</i>
<i>b</i>	<i>Học sinh trường THPT nội trú</i>	<i>Người</i>	<i>736</i>	<i>1.355</i>	<i>1.355</i>
10	Hộ gia đình thuộc diện thu hồi, giải tỏa nhà ở, đất ở	Hộ	100	184	394

CHƯƠNG 5. QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

5.1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với chủ trương đường lối của Đảng chính sách của Nhà nước và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, chương trình phát triển đô thị, quy hoạch nông thôn mới và các quy hoạch lĩnh vực liên quan trong từng giai đoạn.

- Phát triển nhà ở là nhiệm vụ của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép nguồn vốn các chương trình mục tiêu của trung ương, nguồn vốn ngân sách địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội, người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo và đồng bào các dân tộc thiểu số.

- Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn truyền thống các dân tộc tại địa phương. Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với bản sắc văn hóa từng khu vực, từng vùng trên địa bàn tỉnh.

- Phát triển nhà ở phải bảo đảm đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, môi trường; đảm bảo các điều kiện về an toàn, tiện nghi, đủ khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu, tiết kiệm các nguồn lực (đặc biệt là tài nguyên đất đai).

- Thực hiện chính sách xã hội hóa về nhà ở thông qua cơ chế hỗ trợ Nhà nước để người dân tạo lập chỗ ở; đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước, chủ đầu tư và người dân trong phát triển nhà ở.

5.2. Định hướng phát triển nhà ở

5.2.1. Định hướng chung

Phát triển nhà ở gắn kết chặt chẽ với phát triển các đô thị của tỉnh; Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ với 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 diện mạo khang trang, 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 Bắc Giang; 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;

Phấn đấu 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 chính 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 Bắc Giang, 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.

5.2.2. Định hướng phát triển theo khu vực

Định hướng phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang được phân chia theo 3 khu vực khác nhau, mỗi khu vực có định hướng riêng biệt, phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của từng khu vực đó.

a. Khu vực các đô thị động lực trung tâm tỉnh và tiểu vùng (thành phố Bắc Giang, thị trấn Thắng, thị trấn Bích Động, thị trấn Chũ)

- 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;

- Khuyến khích dành quỹ đất phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường; đặc biệt tại khu vực các đô thị lớn, nơi tập trung nhiều khu công nghiệp, các đô thị - dịch vụ - công nghiệp cần tăng tỷ lệ cao tầng đối với nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tiết kiệm quỹ đất, tăng tỷ lệ cây xanh – mặt nước và công trình công cộng.

* Tại các khu dân cư hiện hữu (đã hình thành từ lâu, người dân sinh sống ổn định)

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp nước, thoát nước và vệ sinh môi trường để đáp ứng áp lực hạ tầng đang dần gia tăng.

- 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.., nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị;

- Thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Bắc Giang;

- Rà soát, lập kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra

khỏi khu vực đô thị. Ưu tiên chuyển đổi mục đích sử dụng đất khu vực này thành đất công trình công cộng, khuôn viên cây xanh kết hợp với đất ở để phát triển nhà ở theo dự án.

* Tại các khu dân cư mới (danh sách xem tại Phụ lục)

- Tại các khu dân cư, khu đô thị mới đang xây dựng hoặc đã hoàn thành mới bàn giao đưa vào sử dụng, cần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để thu hút dân cư lấp đầy các khu đô thị trong giai đoạn ngắn hạn;

- Xây dựng mới một số khu nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng chi tiết cho phát triển không gian đô thị chung;

- Phát triển nhà ở khu dân cư, khu đô thị mới tại các khu vực tuân thủ theo Quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Phát triển các khu nhà ở thấp tầng, mật độ cây xanh cao.

b. Khu vực các đô thị dọc theo trục giao thông Quốc gia và đường tỉnh

(Bao gồm Thị trấn Nénh, Vôi, Đồi Ngô, Phố Kim, Kép, Cầu Gò, Neo, Nhã Nam, Tân Sơn và các thị tứ Lịch Sơn, Bảo Sơn)

- Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian của từng thị trấn để triển khai các khu đô thị, khu dân cư cho phù hợp;

- 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 trấn Nénh, thị trấn Vôi và một số thị trấn có kinh tế phát triển.

- Tập trung cao cho phát triển nhà ở tại các thị tứ dịch vụ - công nghiệp là thị trấn Đồi Ngô, Kép, thị tứ Lịch Sơn, Bảo Sơn.

- Ngoài khu vực nhà phố dọc các tuyến đường chính, các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có không gian phụ trợ như sân, vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp;

- Đặc biệt cần quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển



bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

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. Chú 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 2025 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.

- 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; 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.

5.2.3. Định hướng phát triển các loại hình nhà ở

a. Nhà ở thương mại

* *Giai đoạn 2020-2025:*

- Tại khu vực đô thị trung tâm (thành phố Bắc Giang, thị trấn Thăng, thị trấn Bích Động, thị trấn Chũ):

+ Tại khu vực trung tâm của các đô thị, khuyến khích 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;

+ Tiếp tục thực hiện kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án đã quy hoạch khu dân cư, khu đô thị đã được phê duyệt diện tích đất xây dựng.

+ Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tại các khu đô thị trên địa bàn toàn tỉnh làm cơ sở phát triển các dự án nhà ở.



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

- Các đô thị dọc các trục giao thông: 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, thiết kế được phê duyệt.

- Tại khu vực đô thị của các huyện Lạng Giang, Yên Dũng, Lục Nam, Lục Ngạn 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, 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.

** Giai đoạn 2026-2030*

- Khu vực đô thị trung tâm (thành phố Bắc Giang, thị trấn Thắng, thị trấn Bích Động, thị trấn Chũ):

+ Đẩy mạnh phát triển nhà ở chung cư cao tầng, chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, tạo điểm nhấn hiện đại, khang trang cho diện mạo đô thị;

+ Phát triển nhà ở chung cư tại trung tâm các đô thị;

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

+ Kêu gọi các nhà đầu tư phát triển 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 dọc các trục đường giao thông: Khuyến khích phát triển dự án nhà ở thương mại với loại nhà ở riêng lẻ dạng biệt thự, liền kề (nếu thị trường có nhu cầu) để tạo điểm nhấn hiện đại, khang trang cho diện mạo đô thị các huyện; xem xét phát triển nhà ở chung cư tại khu vực trung tâm của các đô thị để tiết kiệm quỹ đất.

b. Nhà ở xã hội

** Giai đoạn 2020-2025*

- Tiếp tục thực hiện các dự án nhà ở xã hội đã chấp thuận đầu tư. 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.

- 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 trữ 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.

** Giai đoạn 2026-2030*

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, kêu gọi đầu tư dự án trên quỹ đất phát triển nhà ở xã hội đã tạo lập giai đoạn 2020 – 2025.

c. Nhà ở tái định cư

- Đối với 02 nhóm đối tượng là các hộ gia đình thuộc diện di dời, giải tỏa, thu hồi đất và các hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu sẽ được hỗ trợ tái định cư bằng đất ở hoặc nhận tiền đền bù tự lo chỗ ở nên sẽ không xây dựng nhà ở tái định cư.

- Đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn cụ thể cho các chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và 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 Bắc Giang, 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.

d) Loại hình nhà trọ dân tự xây

** Đến năm 2025*

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 2026-2030*

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.

5.3. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Bắc Giang

Trước thực trạng chất lượng công trình nhà chung cư tại phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang đã xuống cấp, gây nguy hiểm đến sự an toàn của người



dân trên địa bàn. Các công việc cần triển khai khẩn trương để đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ Đồng Cửa, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang bao gồm:

- Khẩn trương tổ chức di dời và bố trí tạm cư cho các hộ gia đình đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ đã được xác định thuộc diện nguy hiểm (cấp D), đảm bảo tuyệt đối an toàn về tính mạng và tài sản của các hộ dân trước mùa mưa bão.

- Tổ chức phổ biến, tuyên truyền rộng rãi các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các cấp, các ngành và người dân trên địa bàn hiểu và thực hiện có hiệu quả chính sách này.

- Phân giao và xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan chức năng tại địa phương trong việc thực hiện quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để thúc đẩy nhanh việc thực hiện chính sách này.

- Tập trung ưu tiên thực hiện trước và hoàn thành việc rà soát, đánh giá, kiểm định an toàn chịu lực đối với nhà chung cư theo Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/2/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; hoàn thành việc lập, phê duyệt, công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo đúng quy định tại Điều 6, Điều 7 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

- 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.

- Nghiên cứu, ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách cụ thể nhằm khuyến khích hỗ trợ đầu tư xây dựng và việc bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn.

- Chủ động tạo lập quỹ nhà để bố trí tái định cư, bố trí tạm cư và tổ chức di dời các hộ gia đình đang sinh sống tại các nhà chung cư cũ thuộc diện nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ, cần phải phá dỡ để xây dựng lại; hướng dẫn việc lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định để đẩy nhanh việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư theo kế hoạch và quy hoạch đã được duyệt.

- Xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn trong hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5.4. Mục tiêu phát triển nhà ở chung toàn tỉnh

Dựa trên tình hình triển khai thực tế của các dự án nhà ở và dự báo nhu cầu của các loại nhà ở, mục tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030 như sau:

Bảng 5.1. Tổng hợp mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	6.380	524.346	8.353	885.600
II	Nhà ở xã hội	16.579	869.227	28.399	1.468.048
1	Công nhân	15.520	776.000	26.335	1.316.770
2	Người thu nhập thấp	893	79.927	1.678	114.278
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	166	13.300	386	37.000
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>	<i>166</i>	<i>13.300</i>	<i>216</i>	<i>20.760</i>
<i>b</i>	<i>Học sinh trường dân tộc nội trú</i>			<i>169</i>	<i>16.260</i>
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	2.834	141.700	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	48.357	9.045.958	41.127	9.189.652
1	Nhà ở hộ gia đình xây dựng tại KDC hiện hữu	24.117	4.256.658	9.472	1.894.306
2	Nhà ở hộ gia đình xây dựng KĐT, KDC mới	24.240	4.931.000	31.655	7.295.346
Tổng cộng		74.151	10.581.231	77.879	11.543.300

5.5. Mục tiêu phát triển nhà ở thương mại

Giai đoạn 2020- 2025, hoàn thành 08 dự án đang triển khai đầu tư xây dựng, tập trung trên địa bàn thành phố Bắc Giang (Chung cư hỗn hợp tại lô TM7, Chung cư hỗn hợp tại lô OCT5 và OCT8A đường Nguyễn Văn Cừ; Chung cư cạnh đường Xương Giang; chung cư hỗn hợp tại lô đất CO1 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2; Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4; thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang; Nhà ở thương mại tại lô A-LK36 và A –LK38; Dự án chung cư thương mại tại lô CT3 thuộc quy hoạch khu dân cư cạnh đường Xương Giang); Dự án nhà ở tuyến phố đi bộ khu phía Nam thành phố Bắc Giang, với diện tích sàn dự kiến khi hoàn thành khoảng 374.300 m² sàn, tổng số 4.614 căn hộ. Bên cạnh đó, kêu gọi đầu tư phát triển khoảng 150.000 m² sàn tương ứng khoảng 1.766 căn hộ.

Giai đoạn 2026-2030, tiếp tục chấp thuận đầu tư tại các vị trí đang kêu gọi đầu tư. Đặt mục tiêu đến năm 2030, toàn tỉnh hoàn thành thêm 885.600 m² sàn nhà ở thương mại, tương ứng khoảng 8.353 căn hộ.

5.6. Mục tiêu phát triển nhà ở xã hội**5.6.1. Phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp****a. Giai đoạn 2020- 2025**

- Hoàn thành các dự án nhà ở xã hội cho công nhân đang triển khai xây dựng và kêu gọi đầu tư xây dựng mới các dự án nhà ở cho công nhân, người lao động các khu công nghiệp tại các huyện Việt Yên, Hiệp Hòa, Yên Dũng với



tổng quy mô 776.000 m² sàn, tương ứng 15.520 căn hộ, dự kiến đáp ứng cho 50% công nhân có nhu cầu về nhà ở.

- Hoàn thành các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đang xây dựng và kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức với khoảng 393 căn hộ, tương ứng 49.900 m².

- Dự kiến kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phát triển mới 30.000 m² sàn tương ứng 500 căn hộ

b. Giai đoạn 2026-2030

- Kêu gọi đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội cho đối tượng công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tại các huyện Việt Yên, Hiệp Hòa, Yên Dũng, Lục Nam và Lạng Giang với quy mô khoảng 26.335 căn, tương ứng khoảng 1.316.770 m² sàn, dự kiến đáp ứng cho 50% công nhân có nhu cầu về nhà ở.

- Kêu gọi đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và cán bộ công chức, viên chức với quy mô khoảng 1.678 căn, tương ứng 114.000 m² sàn.

5.6.2. Xây dựng quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên và học sinh các trường dân tộc nội trú

a. Giai đoạn 2020- 2025

Đầu tư nhà ở sinh viên đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 20% số lượng sinh viên có nhu cầu, bố trí mỗi phòng khoảng 8 sinh viên, số lượng phòng cần xây mới khoảng 166 phòng, tương ứng 13.300 m² sàn, diện tích sàn tối thiểu mỗi sinh viên 10 m²/người;

b. Giai đoạn 2026-2030

- Nhà ở cho sinh viên thuê: đầu tư nhà ở sinh viên đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 20% số lượng sinh viên có nhu cầu, bố trí mỗi phòng 8 sinh viên, số lượng phòng cần xây mới khoảng 216 phòng, tương ứng 20.700 m² sàn, diện tích sàn tối thiểu mỗi sinh viên 10 m²/người;

- Nhà ở cho học sinh dân tộc nội trú: dự kiến đầu tư xây dựng nhà ở cho tất cả các học sinh trường THPT nội trú trên địa bàn tỉnh, bố trí 8 học sinh mỗi phòng, số lượng phòng ở là 170 phòng, diện tích sàn nhà ở tương ứng 16.260 m² sàn, diện tích nhà ở tối thiểu mỗi học sinh 12 m²/người.

5.7. Chương trình mục tiêu hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

Giai đoạn 2020- 2025:



- Hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho 535 hộ người có công với cách mạng trong đó có 8 hộ thuộc đề án nằm trong vùng thiên tai sông Cầu đã di dời nhưng chưa bố trí được đất ở và 527 hộ người có công với cách mạng chưa được hỗ trợ theo kết quả, rà soát bổ sung ngoài Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg.

- Hoàn thành hỗ trợ 2.299 hộ nghèo chưa được hỗ trợ theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg.

Trong giai đoạn 2025-2030 toàn tỉnh tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chương trình mục tiêu theo chính sách hỗ trợ từ Trung ương nếu phát sinh các đối tượng có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

5.8. Mục tiêu phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình

- Giai đoạn 2020- 2025, toàn tỉnh hoàn thành 9.045.958 m² sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong đó:

+ Hoàn thành xây dựng mới 4.931.000 m² sàn xây dựng tại các khu đô thị, khu dân cư mới

+ Hoàn thành xây dựng mới 4.256.658 m² sàn tại các khu dân cư hiện hữu.

- Giai đoạn 2026-2030, toàn tỉnh hoàn thành 9.189.652 m² sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong đó:

+ Hoàn thành xây dựng mới 7.295.346 m² sàn xây dựng tại các khu đô thị, khu dân cư mới

+ Hoàn thành xây dựng mới 1.894.306 m² sàn tại các khu dân cư hiện hữu.

5.9. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở

a) Suất vốn đầu tư

Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng Quyết định Công bố Suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018, dự kiến suất vốn đầu tư xây dựng các loại nhà ở như sau:

- Dự án nhà ở thương mại có sản phẩm là nhà ở: 6,8 triệu đồng/m² sàn

- Dự án nhà ở xã hội: 5,8 triệu đồng/m² sàn;

- Xây mới nhà ở theo Chương trình mục tiêu: 3,9 triệu đồng/m² sàn;

- Nhà ở riêng lẻ người dân tự xây tại khu dân cư hiện hữu: 3,9 triệu đồng/m² sàn.

- Dự án nhà ở thương mại chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng bao gồm:

+ Nhà ở riêng lẻ người dân tự xây: 6,0 triệu đồng/m² sàn

+ Đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 6.602 triệu đồng/ha

PHỤ LỤC 4: CƠ CẤU NGUỒN VỐN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẾN NĂM 2030

Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025

STT	Các loại nhà ở	Đơn vị	Quy mô	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			Tổng
					Vốn Nhà nước	Xã hội hóa, Doanh nghiệp, người dân	Nguồn vốn khác	
I	Nhà ở thương mại	m2 sàn	524.346	6,8	4.719,11		4.719,11	
II	Nhà ở xã hội	m2 sàn	869.227		5.047,61		5.047,61	
1	Công nhân	m2 sàn	776.000	5,8	4.500,80		4.500,80	
2	Người thu nhập thấp; cán bộ CCVC	m2 sàn	79.927	5,8	463,58		463,58	
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	m2 sàn	13.300		65,84		65,84	
a	Sinh viên	m2 sàn	13.300	5,0	65,84		65,84	
b	Học sinh trường dân tộc nội trú	m2 sàn	0		0,00			
4	Dự án dự kiến phát triển mới	m2 sàn	30.000	5,8	17,40		17,40	
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	m2 sàn	141.700		473,75	21,40	552,63	
1	Nhà ở cho người có công với cách mạng	m2 sàn	26.750	3,9	82,93	21,40	104,33	
2	Nhà ở cho hộ nghèo	m2 sàn	114.950	3,9	390,83		448,31	
VI	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m2 sàn	9.045.958		49.507,53		49.507,53	
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng tại KDC hiện hữu	m2 sàn	4.256.658	3,9	16.600,97		16.600,97	
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng KĐT, KDC mới	m2 sàn	4.931.000	6,0	32.906,56		32.906,56	
	Tổng cộng		10.581.231		59.748,00	21,40	59.826,88	

Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030

STT	Các loại nhà ở	Đơn vị	Quy mô	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)			Tổng
					Vốn Nhà nước	Xã hội hóa	Nguồn vốn khác	
I	Nhà ở thương mại	m2 sàn	885.600	6,8		10.170,67		7.970,40
II	Nhà ở xã hội	m2 sàn	1.468.048		80,49	8.443,44		8.523,93
1	Công nhân	m2 sàn	1.316.770	5,8		7.637,27		7.637,27
2	Người thu nhập thấp; cán bộ CCVC	m2 sàn	114.278	5,8		662,81		662,81
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	m2 sàn	37.000		80,49	102,76		183,25
<i>a</i>	Sinh viên	m2 sàn	20.760	5,0		102,76		102,76
<i>b</i>	Học sinh trường dân tộc nội trú	m2 sàn	16.260	5,0	80,49	-		80,49
4	Dự án dự kiến phát triển mới	m2 sàn	70.000	5,8		40,60		40,60
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	m2 sàn	0		-	-		-
1	Nhà ở cho người có công với cách mạng	m2 sàn	0	3,9	-	-		-
2	Nhà ở cho hộ nghèo	m2 sàn	0	3,9	-	-		-
VI	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m2 sàn	9.189.652			51.159,87		53.360,14
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng tại KDC hiện hữu	m2 sàn	1.894.306	3,9		7.387,79		7.387,79
	Nhà ở hộ gia đình xây dựng KĐT, KDC mới	m2 sàn	7.295.346	6,0		45.972,35		45.972,35
	Tổng cộng		11.543.300		80,49	69.773,98		69.854,47

5.10. Diện tích đất để phát triển nhà ở

Diện tích đất để phát triển nhà ở của toàn tỉnh căn cứ vào dân số tăng trong từng giai đoạn bao gồm dân số tăng tự nhiên, dân số tăng cơ học và dân số dịch cư từ nông thôn lên đô thị với chỉ tiêu đất xây dựng đô thị đến năm 2025 là 100 m²/người, đến năm 2030 là 95 m²/người¹³; tại khu vực nông thôn do quỹ đất hiện hữu các hộ gia đình có sẵn có diện tích lớn vì thế dân số tăng thêm tại khu vực nông thôn được tính tương đương 3,5 người/chỉ tiêu đất.

Bảng 5.2: Nhu cầu diện tích đất tăng thêm để phát triển nhà ở đến năm 2030 phân theo khu vực

STT	Quỹ đất	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Dân số	Quy mô (ha)	Dân số	Quy mô (ha)
Quỹ đất toàn tỉnh			613,1		586,5
1	Khu vực đô thị		252,0		329,4
	Tăng tự nhiên	14.733	73,7	37.787	179,5
	Tăng cơ học	27.666	138,3	24.881	118,2
	Di cư từ nông thôn - đô thị	7.992	40,0	6.681	31,7
2	Khu vực nông thôn		361,1		257,1
	Tăng tự nhiên	114.520	327,2	79.316	226,6
	Tăng cơ học	11.857	33,9	10.663	30,5

Bảng 5.3: Nhu cầu diện tích đất tăng thêm để phát triển nhà ở đến năm 2030 tại khu vực đô thị

STT	Đơn vị hành chính	2020-2025		2026-2030	
		Dân số	Quỹ đất	Dân số	Quỹ đất
Toàn tỉnh		1.972.725	613	2.125.372	586,5
1	Thành phố Bắc Giang	190.530	59,2	205.273	56,64
2	Huyện Lục Ngạn	247.735	77,0	266.904	73,65
3	Huyện Lục Nam	247.356	76,9	266.497	73,54
4	Huyện Sơn Động	83.226	25,9	89.666	24,74
5	Huyện Yên Thế	110.597	34,4	119.155	32,88
6	Huyện Hiệp Hòa	270.612	84,1	291.552	80,45
7	Huyện Lạng Giang	237.298	73,7	255.660	70,55
8	Huyện Tân Yên	193.850	60,2	208.850	57,63
9	Huyện Việt Yên	225.164	70,0	242.587	66,94
10	Huyện Yên Dũng	166.358	51,7	179.230	49,46

¹³ Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2030



Căn cứ diện tích nhà ở tăng thêm của các loại nhà ở, diện tích đất dự kiến phát triển các khu dân cư, khu đô thị và quy hoạch sử dụng đất, dự báo diện tích đất ở đất để phát triển của các loại nhà ở (đã bao gồm đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội), bên cạnh đó đề xuất quỹ đất phát triển nhà chung cư chiếm 15% quỹ đất phát triển mới trên địa bàn tỉnh. Như vậy, quỹ đất phát triển các loại hình nhà ở như sau:

Bảng 5.4: Nhu cầu diện tích đất tăng thêm để phát triển nhà ở đến năm 2030 phân theo loại hình phát triển nhà ở

DVT: ha

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020- 2025	Giai đoạn 2026-2030
I	Đất ở thương mại, KĐT, KDC	552,0	473,9
1.1	Nhà chung cư	37,8	49,4
1.2	Nhà thấp tầng	42,8	138,0
1.3	Dự án KĐT, KDC chuyển quyền SDD người dân xây dựng nhà ở	471,4	286,5
II	Nhà ở xã hội	61,0	112,6
1	Công nhân	44,3	87,8
2	Người thu nhập thấp, CB, CC, VC	16,0	22,9
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	0,7	1,9
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>	<i>0,7</i>	<i>1,0</i>
<i>b</i>	<i>Học sinh trường dân tộc nội trú</i>		<i>0,8</i>
Tổng cộng		613,0	586,5

CHƯƠNG 6. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

6.1. Giải pháp hoàn thiện cơ sở pháp lý, cơ chế chính sách

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp.

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

6.2. Giải pháp huy động nguồn lực xã hội hóa phát triển nhà ở

- Đẩy mạnh xã hội hóa xây dựng nhà ở, kêu gọi các doanh nghiệp, đơn vị sử dụng lao động đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, giao đất có hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở.

- Vận động sự đóng góp của các doanh nghiệp, người hảo tâm trong, ngoài tỉnh và người ở nước ngoài; vận động làng, xóm dòng họ, cộng đồng dân cư, các đoàn thể chính trị xã hội thông qua việc giúp đỡ bằng tiền, vật liệu, ngày công... cùng chung tay giúp đỡ các đối tượng là hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, hộ gia đình người có công với cách mạng để xây dựng hoặc sửa chữa cải thiện nhà ở.

6.3. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

6.3.1. Về quy hoạch xây dựng

Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, di dân dân cư nông thôn một cách hài hòa, kết hợp hiện đại và truyền thống trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.



Rà soát các quy hoạch không khả thi, quy hoạch chậm triển khai ảnh hưởng đến công tác di dời, sửa chữa, cải tạo công trình nhà ở người dân trong vùng quy hoạch. Tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thiểu thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Bên cạnh đó, xử lý triệt để tình trạng xây dựng không phép, trái phép.

Đối với khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị trong tương lai cần chú trọng phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo việc phát triển nhà ở được xây dựng đồng bộ với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch, kết hợp giữa nhà ở theo khu dân cư tập trung tại những khu vực có điều kiện thuận lợi, đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội và phát triển nhà ở riêng lẻ tại khu vực địa hình phức tạp; 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.

6.3.2. Về kiến trúc nhà ở

Tăng cường công tác kiểm tra việc cấp phép xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc trên nguyên tắc kết hợp giữa nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

Đối với nhà ở nông thôn, tỉnh cần đưa ra các chính sách quản lý, định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà ở nông thôn giai đoạn mới hiện nay. Thực hiện việc quy hoạch phát triển nhà ở tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh, tránh tình trạng phát triển tự phát tại các vùng ven đô thị.

Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn phát huy các giá trị truyền thống; ban hành thiết kế các mẫu nhà phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

6.4. Giải pháp bình ổn thị trường bất động sản

- Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về thị trường bất động sản thống nhất, tin cậy từ Trung ương đến địa phương là cơ sở cho hoạch định chính sách, quản lý thị trường bất động sản; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động một cách công khai, minh bạch.

- Đổi mới công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn đảm bảo thị trường bất động sản phát triển theo quy hoạch, có kế hoạch.

- 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.

- Tái cơ cấu thị trường bất động sản, phát triển đa dạng các loại hàng hóa bất động sản, nhất là nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, khắc phục lệch pha cung - cầu hàng hóa trên thị trường bất động sản. Nhà nước chủ động điều tiết cung hàng hóa bất động sản thông qua quy hoạch phát triển, quy hoạch xây dựng đô thị, đặc biệt là nguồn cung đất đai cho thị trường bất động sản sơ cấp.

6.5. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Các báo, đài và các cơ quan truyền thông của tỉnh phải thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách mới về phát triển nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền cho nhân dân nhận thức xu hướng phát triển và vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyên sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư.

6.6. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội

Nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội, bao gồm: nguồn vốn từ ngân sách Trung ương và tỉnh (kể cả nguồn vốn trong nước và vốn vay ưu đãi của các tổ chức, cá nhân nước ngoài); nguồn vốn từ việc bán, cho thuê, thuê mua quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, tiền trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất của các dự án nhà ở và các nguồn thu ngân sách khác trên địa bàn theo quy định của pháp luật về ngân sách Nhà nước.

6.6.1. Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp (người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức;...)

Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp kết hợp khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với những người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

6.6.2. Hỗ trợ nhà ở cho công nhân

Với các khu công nghiệp (KCN) đang xây dựng hoặc còn đất trống cho phép lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết chuyển một phần đất công nghiệp sang làm nhà ở công nhân.



Đối với các KCN mới đang chuẩn bị đầu tư, quy hoạch KCN phải gắn với phát triển khu đô thị dịch vụ phục vụ khu công nghiệp, trong đó chú trọng phát triển nhà ở chung cư cho công nhân. Công ty xây dựng hạ tầng có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật và một phần nhà ở. Các doanh nghiệp lớn được giao đất để xây dựng nhà ở cho công nhân lao động trong doanh nghiệp mình.

Hỗ trợ và tìm kiếm thêm nhà đầu tư, thống nhất quản lý, cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ đầu tư đối với các dự án phục vụ các KCN đã hết quỹ đất trong KCN. Sử dụng quỹ đất của thành phố và các huyện, bên cạnh KCN hoặc quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại cho các dự án nhà ở công nhân.

Các hình thức xây dựng nhà ở cho công nhân là nhà ở xã hội do doanh nghiệp, tổ chức đầu tư xây dựng hoặc nguồn nhà trọ riêng lẻ của các hộ dân lân cận các khu công nghiệp.

Cần quản lý chặt chẽ số lượng công nhân ngoại tỉnh, nắm tình hình và dự báo nhu cầu về nhà ở cho công nhân. Đồng thời kiểm tra tình hình xây dựng, xử lý các vi phạm trong việc đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà trọ cho công nhân trên địa bàn các khu đô thị, khu công nghiệp

Giới thiệu địa điểm, tạo điều kiện trong việc hỗ trợ, bồi thường, giải tỏa và tái định cư đối với dự án phát triển nhà ở xã hội trong đó có nhà ở công nhân. Đẩy mạnh tổ chức kiểm tra, hướng dẫn các cơ sở kinh doanh nhà trọ cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang nhà trọ đảm bảo các điều kiện tối thiểu quy định tại Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

Triển khai Nghị định 100/2015/NĐ-CP để công bố rộng rãi trên đài phát thanh đến các cơ sở kinh doanh nhà trọ biết các chính sách ưu đãi của Nhà nước. Hỗ trợ cá nhân và doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

6.6.3. Hỗ trợ xây dựng ký túc xá cho học sinh, sinh viên

Đẩy mạnh kêu gọi xã hội hóa việc đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên thông qua các chính sách hỗ trợ như cho vay vốn kích cầu để đầu tư xây dựng.

Xem xét quy định mức hỗ trợ cụ thể bên cạnh chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà trọ đạt chuẩn để cho học sinh, sinh viên thuê trọ trên địa bàn tỉnh.

6.6.4. Nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu)

Thực hiện đầu tư dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách tại khu vực tập trung đông nhu cầu để bố trí cho thuê, thuê mua, mua theo quy định.

Bên cạnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách thì xem xét kêu gọi hỗ trợ từ Quỹ vì người nghèo, Quỹ xã hội từ thiện để hỗ trợ một phần kinh phí thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội cho các đối tượng thuộc nhóm này.

6.7. Giải pháp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ tại thành phố Bắc Giang

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,... sao cho khi hoàn 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.

b. Giải pháp ưu đãi về đất đai

- Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được tỉnh giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Các chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được 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.

- Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất được giao trong phạm vi dự án.

c. 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 tỉnh 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 các 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.

- Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm mà phải cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh thì Sở Xây dựng đề xuất phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

d. 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.

- Trường hợp các hộ gia đình có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà cũ. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư và các hộ gia đình tự thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên.

CHƯƠNG 7: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

7.1. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành

1. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện (thành phố) và các Sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ hàng năm.

Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh; được rà soát thường xuyên hàng năm để bổ sung, điều chỉnh theo nhu cầu thực tế.

Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện (thành phố) hướng dẫn lập kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở và thực hiện Thiết kế đô thị trong đó nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh tổ chức thực hiện, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh.

Phối hợp với Sở Nội vụ xây dựng phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh và của các huyện (thành phố) đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, người nghèo;

Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; soạn thảo quy định sửa đổi, bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh, trình UBND tỉnh ban hành; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng UBND tỉnh xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, xem xét bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hằng năm và 5 năm

Tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công trung hạn và hằng năm cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt

Tham mưu xây dựng danh mục các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo hình thức hợp đồng BT trả bằng quỹ đất đầu tư nhà ở 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 Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

4. Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước.

Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá.

Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới.

Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công

5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ.

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

6. Sở Nội vụ

Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

7. Sở Giao thông - Vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Bắc Giang

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội.

Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

10. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

7.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Tập trung nâng cao hiệu quả công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; nghiên cứu xem xét thực hiện giải phóng mặt bằng sạch, sau đó tổ chức lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn. Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, giải quyết những kiến nghị, phản ánh của người dân có đất bị thu hồi nhằm tạo được sự đồng thuận trong nhân dân, hạn chế tình hình phức tạp về an ninh trật tự trên địa bàn.

- 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. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ;

- 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 nhu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở các địa phương;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, phối hợp thực hiện lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn huyện, thành phố hàng năm;

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

7.3. 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. Định kỳ cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng các dự án cho Sở Xây dựng thực hiện điều tiết kế hoạch nhà ở hàng năm.

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, thực hiện dự án theo 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

I. Kết luận

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 đã nêu lên sự cần thiết để xây dựng chương trình nhà ở, phân tích đánh giá thực trạng về phát triển và quản lý nhà ở của tỉnh trong thời gian qua, đồng thời đã điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở của Chương trình nhà ở đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt năm 2014. Từ đó, dự báo các nhu cầu về nhà ở cho từng nhóm đối tượng xã hội, đưa ra các định hướng phát triển nhà ở và các nhóm giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025 và 2030.

Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để tỉnh chỉ đạo 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.

II. Kiến nghị

Đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang làm căn cứ để phát triển nhà ở. 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 đề tỉnh 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 Bắc Giang.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

1. Thành phố Bắc Giang

1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Bắc Giang là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh Bắc Giang, được công nhận là đô thị loại II tại Quyết định số 2168/QĐ-TTg ngày 3/12/2014 của Thủ tướng chính phủ.

Địa giới hành chính thành phố Bắc Giang như sau: phía Bắc giáp huyện Tân Yên; phía Đông giáp huyện Lạng Giang; phía Nam giáp huyện Yên Dũng và phía Tây giáp huyện Việt Yên.

Thành phố có diện tích 66,6 km² với tổng dân số là 174.299 người. Mật độ dân số 2.616,1 m²/người, cao nhất trên địa bàn toàn tỉnh¹⁴. Thành phố gồm 16 đơn vị hành chính trong đó có 10 phường: Đa Mai, Dĩnh Kế, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Mỹ Độ, Ngô Quyền, Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn, Trần Phú, Xương Giang và 6 xã: Dĩnh Trí, Đồng Sơn, Song Khê, Song Mai, Tân Mỹ, Tân Tiến.

Thành phố Bắc Giang có vị trí thuận lợi về giao thông cách thủ đô Hà Nội 50 km về phía Bắc, nằm trên tuyến hành lang kinh tế Nam Ninh (Trung Quốc)- Lạng Sơn - Hà Nội dọc theo quốc lộ 1 và cách cảng Hải Phòng 100km về phía Đông, thành phố Bắc Giang được xác định là trung tâm tiếp vận – trung chuyển hàng hoá của Vùng Thủ đô Hà Nội với cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, là đầu mối kinh doanh thương mại quan trọng của Vùng Thủ đô Hà Nội với các tỉnh miền núi phía Bắc.

1.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của thành phố là 5.982.780 m² với 53.614 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 36.582 căn, khu vực nông thôn 17.032 căn. Chất lượng nhà ở thành phố trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 53.256 căn, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 358 căn¹⁵.

1.2.1. Tại khu vực đô thị

- Khu dân cư trung tâm: được giới hạn bởi TL295B (phía Bắc), đường Hùng Vương (phía Đông), QL1A (phía Nam), sông Thương (phía Tây), thuộc Phường Ngô Quyền, Trần Phú, Lê Lợi. Đây là khu vực có mật độ cao, tập trung nhiều cơ quan hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa của thành

¹⁴ Kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019

¹⁵ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

phố và Tỉnh. Các khu phố cũ mang nét đặc trưng của phố thương mại truyền thống với các hoạt động buôn bán sầm uất (cửa hiệu nhỏ, buôn bán trên vỉa hè,..). Cấu trúc nhà ở dạng nhà ở lô phố cao 2-3 tầng, có cửa hàng buôn bán nhỏ, diện tích khoảng 80-120m²/hộ.

- Bên cạnh khu phố cũ, khu vực đô thị hình thành và phát triển từ không gian tĩnh lý của Hà Bắc (1963) đến nay đã tạo ra những không gian đô thị chính của thành phố. Các khu phố tương đối khang trang, là nơi chứa đựng các chức năng chính của thành phố (hành chính, thương mại, văn hóa...) với mật độ đường khá cao; Sự đan xen giữa không gian hành chính với khu vực dân cư tạo nên sự nhộn nhịp, tập nập trong đô thị cả ngày đêm song cũng có những bất cập: thiếu sự trật tự, chưa có hình ảnh đặc trưng riêng.

- Khu vực dân cư mới: Tại khu vực phía Đông thành phố, được hình thành từ năm 2000 đến nay. Khu dân cư mới được tổ chức chủ yếu theo hình thức phân lô nền, mật độ cao, tạo nên các tuyến phố thương mại mới với kiến trúc hiện đại, cao 3-5 tầng song không gian kiến trúc chưa tạo được nét đặc trưng, thiếu nhịp điệu và tính đồng nhất trên mặt đứng các tuyến phố, thiếu vắng các công trình giáo dục, các công trình dịch vụ đô thị thiết yếu, các khoảng xanh phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí của người dân đã làm không gian đô thị trở nên lạc hậu, đơn điệu ngay khi vừa hình thành. Không gian khu ở mới đan xen với các một số trụ sở cơ quan mới (Sở thông tin truyền thông, công an, kho bạc...) thiếu không gian đệm chuyển tiếp, thiếu gắn kết không gian với khu vực làng xóm cũ.

- Khu dân cư nhà máy Đạm: Tại khu vực phía Bắc QL1 cũ trên địa bàn thuộc các phường Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn. Tại đây dân cư chủ yếu là công nhân, lao động phục vụ nhà máy đạm Hà Bắc và khu vực phụ cận. Không gian đô thị không có nét đặc trưng, thiếu các công trình dịch vụ công cộng và các không gian xanh trong đô thị. Nhiều nhà ở xây dựng lấn chiếm hành lang an toàn đường sắt, mất an toàn về giao thông.

- Khu làng xóm: Các khu vực làng xóm ngoại thị trong thành phố đang có xu hướng đô thị hóa nhanh, đặc biệt dọc các trục đường tỉnh lộ 398, quốc lộ 31, tỉnh lộ 295B. Cấu trúc và cảnh quan làng xóm đang mất dần đi những nét đẹp truyền thống. Sự phát triển của nhà ở lô phố và xây dựng thiếu kiểm soát tại các khu dân cư nông thôn đã đem đến những hình ảnh lộn xộn ở khu vực xung quanh thành phố.

Khu vực nông thôn là những khu vực có địa hình thấp trũng. Cấu trúc xây dựng hiện trạng của các khu dân cư nông thôn tại khu vực này khá gắn bó với mặt nước, có sự kết hợp giữa nhà, vườn, ruộng và ao hồ, kênh mương.

1.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	6.380	524.346	4.454	439.953
II	Nhà ở xã hội	1.059	93.227	1.138	88.181
1	Công nhân	-	-	-	-
2	Người thu nhập thấp	893	79.927	832	58.781
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	166	13.300	306	29.400
a	Sinh viên	166	13.300	216	20.760
b	Học sinh trường dân tộc nội trú			90	8.640
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	31	1.550	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.804	549.722	3.681	948.367
Tổng cộng		9.275	1.168.845	9.273	1.476.500

2. Huyện Lục Ngạn

2.1. Vị trí địa lý

Lục Ngạn là một huyện miền núi của tỉnh, nằm trên trục đường Quốc lộ 31, có địa giới hành chính như sau: Phía Bắc giáp huyện Chi Lăng và huyện Hữu Lũng (tỉnh Lạng Sơn), phía Tây và Nam giáp huyện Lục Nam, phía Đông giáp huyện Sơn Động.

Trung tâm huyện lỵ cách trung tâm thành phố Bắc Giang 40 km, có tổng diện tích tự nhiên 1.032,5km². Dân số của huyện đến 1/4/2019 là 226.540 người, với mật độ dân số 219,4 người/km².

Huyện có 29 đơn vị hành chính gồm 1 thị trấn Chũ và 28 xã: Biên Động, Biên Sơn, Cẩm Sơn, Đèo Gia, Đồng Cốc, Giáp Sơn, Hộ Giáp, Hồng Giang, Kiên Lao, Kiên Thành, Kim Sơn, Mỹ An, Nam Dương, Phi Điền, Phong Minh, Phong Vân, Phú Nhuận, Phượng Sơn, Quý Sơn, Sa Lý, Sơn Hải, Tân Hoa, Tân Lập, Tân Mộc, Tân Quang, Tân Sơn, Thanh Hải, Trù Hựu.

Huyện Lục Ngạn là trung tâm kinh tế, giáo dục và y tế của tiểu vùng Đông Bắc tỉnh Bắc Giang (với 3 huyện miền núi phía Bắc của Bắc Giang gồm Lục Nam, Lục Ngạn và Sơn Động); Với vai trò cân bằng vùng tỉnh, động lực phát triển nông nghiệp hàng hóa gắn với công nghiệp, kinh tế du lịch và di sản có khả năng trở thành một trong những động lực phát triển cho toàn tỉnh.

2.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 4.625.722 m² với 60.201 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 2.686 căn, khu vực nông thôn là 57.515 căn. Chất lượng nhà ở

huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 58.245 căn, nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ 1.956 căn¹⁶.

- Tại khu vực đô thị: nhà ở tập trung tại khu vực thị trấn Chũ hiện hữu trong đó tập trung với mật độ khá cao ở 2 bên các trục đường phố chính và các khu phố cũ, bao gồm các loại hình nhà sau:

+ Nhà ở phân lô liền kề, được xây dựng dọc trục tuyến đường chính, phố thương mại, tại các khu vực thuận lợi nhà ở xây dựng kết hợp kinh doanh, buôn bán. Nhà có tầng cao trung bình từ 2-3 tầng với diện tích từ 120-150 m².

+ Nhà ở trong ngõ 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 trục 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 dao động 60-100m²/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.

- Tại khu vực nông thôn: các điểm dân cư được tổ chức theo kiểu làng xóm, nghề chính là nông nghiệp, ngư nghiệp và TCN. Tại các xã này dân cư ở tản mạn hầu hết các công trình nhà ở đều mang dáng dấp nhà ở nông thôn truyền thống vùng đồng bằng sông Hồng: nhà xây gạch mái ngói, vì kèo gỗ, 3-5 gian. Các công trình nhà ở thấp tầng, nhà tạm và bán kiên cố, phân bố mật độ thấp. Một số ít nhà 2-3 tầng nằm ở mặt đường chính mới được xây dựng trong vài năm gần đây có hình thức kiến trúc chấp vá, lai tạp.

+ Nhà chia lô: tập trung tại khu vực trung tâm xã kết hợp kinh doanh buôn bán, nhà ở có chiều cao từ 1-2 tầng, diện tích trung bình 100 - 120 m² đan xen với nhà cấp 4, chưa có phát triển đồng bộ nên nhìn chung cảnh quan còn lộn xộn và tính thẩm mỹ chưa cao.

+ Nhà ở được xây dựng kết hợp với đất canh tác, mỗi gia đình xây dựng nhà ở tại nơi gia đình trồng cây, nhà ở chủ yếu là nhà vườn 1 tầng có diện tích 180-200 m².

2.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	-	-
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	934	46.700	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.145	1.234.584	6.434	1.295.221
Tổng cộng		7.079	1.281.284	6.734	1.329.500

¹⁶ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC



3. Huyện Lục Nam

3.1. Vị trí địa lý

Lục Nam là một huyện miền núi của tỉnh Bắc Giang, phía Bắc giáp huyện Lục Ngạn; phía Tây giáp tỉnh Lạng Sơn và huyện Lạng Giang, huyện Yên Dũng; phía Nam giáp tỉnh Hải Dương và Quảng Ninh.

Diện tích tự nhiên của huyện là 608,6 km². Dân số huyện đến 1/4/2019 là 226.194 người với mật độ dân số 371,7 m²/người.

Huyện Lục Nam có 25 đơn vị hành chính trong đó có 1 thị trấn: thị trấn Đồi Ngô và 24 xã: Bắc Lũng, Bảo Đài, Bảo Sơn, Bình Sơn, Cẩm Lý, Chu Điện, Cương Sơn, Đan Hội, Đông Hưng, Đông Phú, Huyền Sơn, Khám Lạng, Lan Mẫu, Lục Sơn, Nghĩa Phương, Phương Sơn, Tam Dị, Thanh Lâm, Tiên Nha, Trường Giang, Trường Sơn, Vô Tranh, Vũ Xá, Yên Sơn

Là tỉnh có nhiều tiềm năng phát triển do nằm kề cận 2 hành lang kinh tế là Nam Ninh – Lạng Sơn – Hà Nội – Hải Phòng và vành đai kinh tế ven biển, đồng thời có 2 tuyến đường quốc lộ kết nối liên vùng đi qua. Huyện nằm tại điểm hội tụ của 2 quốc lộ (QL31 và QL37) và 2 đường tỉnh (ĐT295+293) vì vậy có hệ thống giao thông mở tạo điều kiện thuận lợi để giao lưu với nhiều vùng khác trong tỉnh Bắc Giang và các tỉnh nằm trong vùng Bắc Bộ.

3.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 5.789.054 m² với 60.489 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 3.834 căn, khu vực nông thôn 56.655 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 57.882 căn, nhà ở thiếu kiên cố 2.607 căn¹⁷.

- Tại khu vực đô thị: gồm khu vực thị trấn Đồi Ngô bao gồm loại hình nhà:

+ Nhà ở chia lô được xây dựng tập trung trong khu vực trung tâm thị trấn và nhà ở bám dọc hai bên quốc lộ 31, 37 và đường tỉnh 293, 295, khu vực dân cư phát triển mới được xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án; Những khu vực xây mới chủ yếu là nhà chia lô theo mặt phố tầng cao phổ biến 2 - 3 tầng, kiên cố, tuy nhiên những khu vực này mật độ xây dựng tương đối cao. Tại các khu vực thuận lợi, nhà ở được xây dựng kết hợp kinh doanh buôn bán. Mặc dù một số công trình đơn lẻ có hình thức kiến trúc đẹp nhưng tổng quan chung toàn đô thị hoặc theo từng trục đường phố tương đối lộn xộn do đa dạng về màu sắc, vật liệu sử dụng trang trí mặt ngoài, cao độ nhà và ban công, hình thức mái... nên chưa tạo được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị.

¹⁷ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC



Đại Sơn, Dương Hưu, Giáo Liêm, Hữu Sản, Lê Viễn, Long Sơn, Phúc Sơn, Thanh Luận, Tuấn Đạo, Văn Sơn, Yên Định.

Huyện nằm trong vùng có hệ thống giao thông thuận lợi là QL 31, QL 279, ĐT 293 và ĐT 291 đi qua kết nối huyện với các trung tâm kinh tế thương mại, dịch vụ như thành phố Bắc Giang, thị trấn Lục Nam, thị trấn Đồi Ngô là điều kiện thuận lợi cho việc giao lưu kinh tế, trao đổi hàng hóa, sản phẩm nông nghiệp và công nghiệp trên địa bàn huyện.

4.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 1.563.901 m² với 20.712 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 2.604 căn, khu vực nông thôn 18.108 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 19.198 căn, nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ 1.514 căn¹⁸.

- Tại khu vực đô thị bao gồm nhà ở thuộc thị trấn Tây Yên Tử và An Châu, trong đó có các loại hình nhà ở như sau:

+ Nhà ở chia lô được xây dựng tập trung trong khu vực trung tâm thị trấn Thanh Sơn, thị trấn An Châu, bám dọc 2 bên đường QL 279, QL 31, đường tỉnh 293 và 291. Toàn bộ quỹ nhà đều do dân tự xây nên mặc dù một số công trình đơn lẻ có hình thức kiến trúc đẹp nhưng tổng quan chung toàn đô thị hoặc theo từng trục đường phố tương đối lộn xộn, đa dạng về màu sắc, vật liệu sử dụng trang trí mặt ngoài, ban công, hình thức mái chưa tạo được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị. Nhà ở có tầng cao trung bình từ 1- 3 tầng, có diện tích xây dựng 120-150 m², nhà được xây với kết cấu cột bê tông cốt thép chịu lực giúp nâng cao tuổi thọ nhà trên 30 năm, mật độ xây dựng trên 80%. Tại những vị trí thuận lợi thường kết hợp kinh doanh buôn bán.

+ 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 trục 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 dao động 60 – 100 m²/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 căn nhà.

- Tại khu vực nông thôn: Chủ yếu là nhà 1 tầng, mật độ xây dựng trung bình, nhiều khu vực có mật độ xây dựng thấp, giao thông thôn xóm còn là đường đất và cấp phối. Hệ thống thoát nước là mương hở chưa đảm bảo vệ sinh, do vậy chất lượng môi trường ở chưa cao.

¹⁸ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

+ Nhà vườn: loại hình nhà nằm phía trong các trục đường chính, tại trung tâm thị trấn, nhà ở có chất lượng tương đồng với nhà tại trục đường chính, mật độ xây dựng cao, nhà ở từ 1-2 tầng có sân vườn với diện tích nhà ở 60-100 m². Càng xa trung tâm thị trấn, nhà ở tập trung thưa thớt hơn và chất lượng nhà thấp hơn.

- Tại khu vực nông thôn: Nhà ở tại 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 từ 50 - 100m² sàn, chủ yếu là nhà từ 1 - 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 là để ở và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh phục vụ cộng đồng dân cư tại khu vực đó.

3.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	835	43.360
1	Công nhân	-	-	800	40.000
2	Người thu nhập thấp	-	-	-	-
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	35	3.360
a	Sinh viên				
b	Học sinh trường dân tộc nội trú			35	3.360
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	350	17.500	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	5.797	1.183.134	7.125	1.454.561
Tổng cộng		6.147	1.200.634	8.260	1.532.200

4. Huyện Sơn Động

4.1. Vị trí địa lý

Huyện Sơn Động nằm ở phía tây tỉnh Bắc Giang, cách thành phố Bắc Giang 75 km. Phía đông giáp huyện Đình Lập (tỉnh Lạng Sơn) và huyện Ba Chẽ (tỉnh Quảng Ninh), phía Nam giáp huyện Hoàn Bô thành phố Uông Bí và thị xã Đông Chiêu (tỉnh Quảng Ninh), phía Tây giáp huyện Lục Ngạn và Lục Nam.

Huyện Sơn Động có diện tích 860,3 km², dân số của huyện đến 1/4/2019 là 76.106 người, mật độ dân số 88,5 m²/người.

Huyện Sơn Động có 17 đơn vị hành chính trong đó có 2 thị trấn là thị trấn An Châu, thị trấn Tây Yên Tử và 15 xã: An Bá, An Lạc, Vĩnh An, Cẩm Đàn,

+ Nhà ở tại khu vực trung tâm xã: là nhà ở của các hộ kinh doanh thương mại dịch vụ, các hộ mở xưởng sản xuất TTCN: Các hộ xây dựng tự do, mật độ xây dựng cao, nhà ở là nhà mái bằng hoặc mái ngói với chiều cao trung bình 1-2 tầng, diện tích 80-120 m², mật độ xây dựng 60-70%.

+ Nhà ở nằm rải rác trong các khu đất canh tác nông, lâm nghiệp. Nhà ở xây dựng chủ yếu tự phát, thiếu quy hoạch với kiến trúc dạng nhà ở nông thôn có kết cấu thô sơ, đơn giản nên không đảm bảo an toàn khi có thiên tai. Một số gia đình có điều kiện xây dựng xây dựng nhà mái bằng kiên cố, diện tích 100-150 m², cao 1-2 tầng.

4.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	14	1.380
1	Công nhân	-	-	-	-
2	Người thu nhập thấp	-	-	-	-
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	14	1.380
a	Sinh viên				
b	Học sinh trường dân tộc nội trú			14	1.380
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	410	20.500	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	2.734	546.727	3.123	624.641
Tổng cộng		3.144	567.227	3.438	660.300

5. Huyện Yên Thế

5.1. Vị trí địa lý

Yên Thế là một huyện miền núi nằm ở phía Tây Bắc của huyện Bắc Giang, có diện tích 306,4 km², phía Đông Bắc giáp huyện Hữu Lũng (Lạng Sơn); phía Đông Nam giáp huyện Lạng Giang; phía Tây Bắc giáp huyện Phú Bình, Đông Hỷ, Võ Nhai (Thái Nguyên); phía Nam giáp huyện Tân Yên.

Dân số huyện đến 01/4/2019 là 101.135 người, mật độ dân số 330,1 người/km². Huyện Yên Thế có 2 thị trấn: Thị trấn Phồn Xương, thị trấn Bô Hạ và 17 xã: An Thượng, Canh Nậu, Đồng Hưu, Đồng Kỳ, Đồng Lạc, Đồng Sơn, Đồng Tâm, Đồng Tiến, Đồng Vương, Hồng Kỳ, Hương Vĩ, Tam Hiệp, Tam Tiến, Tân Hiệp, Tân Sỏi, Tiên Thắng, Xuân Lương.

Trung tâm huyện cách thành phố Bắc Giang 27km và cách thủ đô Hà Nội 75 km. Nằm trong vùng có hệ thống giao thông phát triển, từ thị trấn có tuyến QL 17 liên kết thị trấn đến vùng kinh tế Đông Nam tỉnh Thái Nguyên, đường sắt Hà Nội – Lạng Sơn đi khu vực phát triển kinh tế cửa khẩu vùng Đông Bắc và

vùng công nghiệp thuộc các tỉnh Bắc Ninh, thành phố Hà Nội và Tây nam tỉnh Bắc Giang; ĐT 292 liên kết thị trấn đến vùng kinh tế Đông Nam tỉnh Thái Nguyên; ĐT 242 đi vùng kinh tế Tây Nam tỉnh Lạng Sơn.

5.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 2.328.828 m² với 25.091 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 1.940 căn, khu vực nông thôn 23.151 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 23.669 căn, nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơn sơ 1.422 căn¹⁹.

- Tại khu vực đô thị:

Nhà chia lô xây dựng bám dọc QL17 và ĐT 292, tầng cao chủ yếu từ 2-4 tầng, hầu hết các hộ dân đều kết hợp ở với kinh doanh dịch vụ. Mật độ xây dựng nhà ở tại khu trung tâm thị trấn khá cao, khu vực xa trung tâm mật độ xây dựng thấp phổ biến là nhà vườn. Do được xây dựng ở nhiều thời kỳ khác nhau, khả năng tài chính khác nhau lại chưa có quy chế quản lý quy hoạch – kiến trúc đô thị nên hình thức kiến trúc thiếu thống nhất về màu sắc, kiểu dáng, tầng cao tạo nên hình ảnh đường phố lộn xộn chưa đẹp.

- Tại khu vực nông thôn:

Khu vực này có 3 loại nhà ở khác nhau là nhà ở truyền thống, nhà biệt thự, nhà ở chia lô bám theo mặt đường QL17, ĐT 292.

+ Nhà ở chia lô xây dựng dọc 02 bên mặt đường chủ yếu là các hộ kinh doanh, diện tích trung bình 80-100m²/hộ, có nhiều nhà đã được xây dựng kiên cố, tầng cao 2-3 tầng. Hình thức kiến trúc còn lộn xộn, nhiều hộ kinh doanh lấn chiếm hành lang an toàn giao thông.

+ Nhà ở nông thôn truyền thống còn giữ được khá nhiều, phổ biến là nhà vườn, diện tích rộng từ 600 - 800m², xây dựng kiên cố, bán kiên cố. Trong khuôn viên mỗi hộ gia đình đều có nhà ở, vườn, sân, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm nên ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường ở.

+ Nhà biệt thự của các hộ dân có thu nhập khá nên có điều kiện xây dựng nhà 1-3 tầng, tiện nghi và hình thức kiến trúc đẹp

5.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	30	2.880

¹⁹ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

1	Công nhân	-	-	-	-
2	Người thu nhập thấp	-	-	-	-
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	30	2.880
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>				
<i>b</i>	<i>Học sinh trường dân tộc nội trú</i>			30	2.880
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	217	10.850	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	3.138	641.745	3.430	700.141
Tổng cộng		3.355	652.595	3.759	737.300

6. Huyện Hiệp Hòa

6.1 Vị trí địa lý

Huyện Hiệp Hòa là huyện trung du nằm ở phía Tây – Nam tỉnh Bắc Giang, Phía Đông giáp huyện Tân Yên, Việt Yên; Phía Tây giáp huyện Sóc Sơn (thành phố Hà Nội); phía Nam giáp huyện Yên Phong (tỉnh Bắc Ninh); Phía Bắc giáp huyện Phú Bình (Tỉnh Thái Nguyên).

Diện tích tự nhiên của huyện 206 km², Dân số huyện đến 01/4/2019 là 247.460 người, mật độ dân số 1.201,3 người/km².

Huyện Hiệp Hòa có 25 đơn vị hành chính trong đó có 1 thị trấn Thắng và 24 xã: Bắc Lý, Châu Minh, Đại Thành, Danh Thắng, Đoàn Bái, Đông Lỗ, Đồng Tân, Hòa Sơn, Hoàng An, Hoàng Lương, Hoàng Thanh, Hoàng Vân, Hợp Thịnh, Hùng Sơn, Hương Lâm, Lương Phong, Mai Đình, Mai Trung, Ngọc Sơn, Quang Minh, Thái Sơn, Thanh Vân, Thường Thắng, Xuân Cẩm.

Huyện nằm ở vị trí cửa ngõ phía Tây của tỉnh Bắc Giang, tiếp giáp với thủ đô Hà Nội, tỉnh Thái Nguyên và tỉnh Bắc Ninh. Huyện là cửa ngõ giao lưu kinh tế, văn hóa của tỉnh với thủ đô Hà Nội và các tỉnh đồng bằng sông Hồng. Huyện có chức năng là trung tâm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của vùng phía Tây tỉnh Bắc Giang, có QL37 và các tuyến đường tỉnh quan trọng đi qua, với dự án xây dựng đường giao thông kết nối với các tuyến đường cao tốc trong tương lai gần Hà Nội – Lạng Sơn và Hà Nội – Thái Nguyên, thuận lợi trong việc giao lưu phát triển kinh tế, thu hút đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp và nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao.

6.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 6.577.162 m² với 54.751 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 1.610 căn, khu vực nông thôn 53.141 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 54.751 căn, không còn nhà thiếu kiên cố và đơn sơ²⁰.

²⁰ Báo cáo của UBND huyện Hiệp Hòa và kết quả nghiên cứu của HRC

- Tại khu vực đô thị: Nhà ở tập trung tại trung tâm thị trấn Thăng bao gồm các loại nhà

+ Nhà ở chia lô: tập trung tại các tuyến phố sầm uất dọc hai bên các tuyến đường tỉnh - đường chính đô thị hội tụ về khu vực quảng trường - hồ Thống Nhất. Tại khu vực này, nhà ở kết hợp với thương mại, dịch vụ, có tầng cao trung bình 2-3 tầng với diện tích 100-120 m².

+ Nhà ở trong các tuyến đường trong trục chính, tại các khu vực xã trung tâm, vùng dân cư tập trung đan xen các quỹ đất nông nghiệp quy mô nhỏ phân bố chủ yếu. Nhà ở nằm đan xen trong khu đất canh tác của gia đình, nhà ở chủ yếu là nhà 1 tầng, mái bằng, diện tích trung bình 80-120 m².

- Tại khu vực nông thôn: Nhà ở có diện tích trung bình từ 80-120 m² có tầng cao trung bình từ 1-2 tầng. Khu vực dân cư phân bố rải rác thành cụm quy mô nhỏ, nằm đan xen với các khu đất canh tác nông nghiệp. Hiện nay, các khu dân cư hiện hữu đang có xu hướng phát triển dọc theo các tuyến đường chính đô thị, đường liên xã, đường chính của xã tạo các dải đô thị mỏng, khó có thể hình thành các quần cư tốt, khó khăn trong đầu tư hạ tầng, nâng cao chất lượng người dân cũng như kiểm soát phát triển đô thị. Mô hình nhà ở kết hợp kinh tế vườn. Nhà ở theo dạng nhà vườn, biệt thự, khuyến khích xây dựng nhà theo hình thức truyền thống mái ngói.

6.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	2.900	145.000	5.667	290.000
1	Công nhân	2.900	145.000	5.000	250.000
2	Người thu nhập thấp	-	-	667	40.000
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	-	-
a	Sinh viên				
b	Học sinh trường dân tộc nội trú				
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	246	12.300	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	5.894	1.207.764	5.133	1.057.921
Tổng cộng		9.040	1.365.064	11.100	1.382.200

7. Huyện Lạng Giang

7.1. Vị trí địa lý

Huyện Lạng Giang nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Bắc Giang, là huyện có vị trí cửa ngõ nối liền các tỉnh Đông Bắc với thành phố Bắc Giang, phía Bắc giáp Hữu Lũng (tỉnh Lạng Sơn) và huyện Yên Thế, phía Nam giáp thành phố



Bắc Giang và huyện Yên Dũng, phía Đông giáp huyện Lục Nam, phía tây giáp huyện Tân Yên.

Hiện nay, diện tích tự nhiên là 244,1 km². Dân số của huyện 216.996 người với mật độ dân số 889,0 người/km². Huyện có 21 đơn vị hành chính trong đó có 2 thị trấn: Thị trấn Vôi, thị trấn Kép và 19 xã: An Hà, Đại Lâm, Đào Mỹ, Dương Đức, Hương Lạc, Hương Sơn, Mỹ Hà, Mỹ Thái, Nghĩa Hòa, Nghĩa Hưng, Quang Thịnh, Tân Dĩ, Tân Hưng, Tân Thanh, Thái Đào, Tiên Lục, Xuân Hương, Xương Lâm, Yên Mỹ.

Huyện Lạng Giang có vị trí địa lý tương đối thuận lợi, có một số trục giao thông quan trọng của Quốc gia chạy qua. Thị trấn Vôi và thị trấn Kép cách thành phố Bắc Giang 20km và cách thủ đô Hà Nội 70 km tính theo đường ô tô, nằm trên Quốc lộ 1A và đường sắt Hà Nội – Lạng Sơn lên cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng, nơi giao lưu buôn bán sầm uất hiện nay, là vị trí thuận lợi trong việc hợp tác kinh tế với Trung Quốc và phát triển sản xuất hàng hóa và giao lưu kinh tế trong tỉnh, trong nước.

7.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 5.434.587 m² với 57.005 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 2.804 căn, khu vực nông thôn 54.201 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 57.005 căn, không còn nhà thiếu kiên cố và đơn sơ²¹.

Tại khu vực đô thị

- Nhà ở chia lô thường kết hợp ở và kinh doanh dịch vụ. Loại nhà ở này tập trung xung quanh ngã tư QL1A và ĐT 292, dọc các đường phố chính của thị trấn Kép, thị trấn Vôi dọc ĐT 292 và dọc QL1A; TL295. Nhà ở chủ yếu được xây dựng cao 2-4 tầng kiên cố, diện tích khoảng 80-120m²/hộ

- 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 trục 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 dao động 60-120m²/sàn, tầng cao 1-3 tầng với kết cấu bê tông cốt thép giúp nâng cao chất lượng và tuổi thọ của ngôi nhà.

Tại khu vực nông thôn:

Chủ yếu là khu nhà ở theo cấu trúc làng xóm truyền thống. Các khu vực làng xóm đang có xu hướng đô thị hóa nhanh, đặc biệt dọc các trục tỉnh lộ 295, QL1A. Cấu trúc và cảnh quan làng xóm đang mất dần đi những nét đẹp truyền

²¹ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

thống. Sự phát triển của nhà ở lô phố và xây dựng thiếu kiểm soát tại các khu dân cư nông thôn đã đem đến những hình ảnh lộn xộn. Nhà ở truyền thống xây dựng phổ biến 01 tầng mái ngói hoặc mái bằng, khuôn viên mỗi hộ gia đình rộng có nhà ở, vườn, sân, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm. Loại hình nhà ở này tập trung tại các thôn và chiếm tỷ lệ lớn.

7.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	600	30.000
1	Công nhân	-	-	600	30.000
2	Người thu nhập thấp	-	-	-	-
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	-	-
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	104	5.200	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.823	1.314.100	7.682	1.495.821

8. Huyện Tân Yên

8.1. Vị trí địa lý

Tân Yên là huyện miền núi của tỉnh Bắc Giang, có tổng diện tích đất tự nhiên 208,3 km². Phía Bắc giáp huyện Yên Thế và huyện Phú Bình (tỉnh Thái Nguyên), phía Đông giáp huyện Lạng Giang, phía Tây giáp huyện Hiệp Hòa, phía Nam giáp huyện Việt Yên và thành phố Bắc Giang.

Dân số của huyện đến 01/4/2019 là 177.265 người, mật độ dân số 851,0 m²/người. Huyện có 22 đơn vị hành chính gồm 2 thị trấn: Thị trấn Cao Thượng, thị trấn Nhã Nam và 20 xã: An Dương, Cao Xá, Đại Hóa, Hợp Đức, Lam Cốt, Lan Giới, Liên Chung, Liên Sơn, Ngọc Châu, Ngọc Lý, Ngọc Thiện, Ngọc Vân, Phúc Hòa, Phúc Sơn, Quang Tiến, Quế Nham, Song Vân, Tân Trung, Việt Lập, Việt Ngọc.

Huyện nằm trong vùng có hệ thống giao thông thuận lợi, đi qua giữa thị trấn có Quốc lộ 17 và ĐT 294, nối khu vực lập quy hoạch với các trục đường quan trọng của tỉnh và Quốc gia là QL1A mới và ĐT 295B; nối TP. Bắc Giang trung tâm hành chính – kinh tế - văn hóa – giáo dục của tỉnh.

8.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 4.608.925 m² với 49.730 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 3.034 căn, khu vực nông thôn 46.696 căn. Chất lượng nhà ở

huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 48.160 căn, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 1.570 căn²².

Trên địa bàn chưa có nhà ở xã hội, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng

- Tại khu vực đô thị: Nhà ở chia lô được xây dựng kiên cố, tầng cao phổ biến từ 2-3 tầng, chủ yếu tập trung tại khu vực thị trấn, dọc các đường phố chính ĐT 294, ĐT 398; Mật độ xây dựng cao tập trung, đây là khu vực dân cư kết hợp với kinh doanh dịch vụ vì vậy tạo được bộ mặt sầm uất cho đô thị.

- Tại khu vực nông thôn: Nhà ở phần lớn là nhà vườn một tầng, mật độ xây dựng thấp, nhưng hiện nay đời sống kinh tế được cải thiện các hộ gia đình có xu hướng xây dựng kiên cố hơn đã tạo nên kiến trúc nhà ở đa dạng phong phú trong khu dân cư làng xóm.

8.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	-	-	-	-
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	302	15.100	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.357	1.279.610	3.499	708.721
Tổng cộng		6.659	1.294.710	3.799	743.000

9. Huyện Việt Yên

9.1. Vị trí địa lý

Việt Yên là huyện trung du miền núi, nằm giữa lưu vực sông Cầu và sông Thương, ở khoảng 21⁰16' - 21⁰17' vĩ độ Bắc; 106⁰01' - 107⁰07' độ kinh Đông; có diện tích 171,0 km². Phía Bắc giáp huyện Tân Yên; phía Nam và Tây Nam giáp huyện Yên Phong, thành phố Bắc Ninh và huyện Quế Võ của tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp huyện Yên Dũng và thành phố Bắc Giang; phía Tây và Tây Bắc giáp huyện Hiệp Hòa.

Dân số Việt Yên đến 01/4/2019 là 205.900 người, mật độ dân số 1.204,1 m²/người. Địa hình Việt Yên chia làm hai vùng khác nhau: Vùng phía Tây- Tây Bắc tỉnh lộ 295B (Quốc lộ 1A cũ) gồm 12 xã, 1 thị trấn, chiếm diện tích 131 km², có nhiều đồi núi, độ dốc theo hướng Đông Bắc- Tây Nam. Vùng phía Đông tỉnh lộ 295B gồm 5 xã, 1 thị trấn, với diện tích 40,4 km², độ dốc nhiều, hướng về hai phía Tăng Tiến và Hoàng Ninh - Quang Châu.

²² Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

Việt Yên có 17 đơn vị hành chính trong đó có 2 thị trấn: thị trấn Nénh, thị trấn Bích Động và 15 xã: Hồng Thái, Hương Mai, Minh Đức, Nghĩa Trung, Ninh Sơn, Quang Châu, Quảng Minh, Tăng Tiến, Thượng Lan, Tiên Sơn, Trung Sơn, Tự Lan, Vân Hà, Vân Trung, Việt Tiến, Việt Yên.

Mạng lưới giao thông đường bộ ở Việt Yên khá thuận tiện gồm: Quốc lộ 1A, tỉnh lộ 295 B, tuyến đường sắt xuyên Việt chạy qua huyện, nối liền Việt Yên với Thủ đô Hà Nội và biên giới Việt Nam – Trung Quốc. Các quốc lộ 37, tỉnh lộ 172, 289, 398 cùng mạng lưới đường liên xã, liên thôn nối liền các thôn xã. Việt Yên là địa bàn khá lý tưởng cho phát triển kinh tế, đồng thời cũng là một địa bàn rất quan trọng về an ninh quốc phòng.

9.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 5.431.541 m² với 52.023 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 5.223 căn, khu vực nông thôn 46.799 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 50.676 căn, nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơn sơ 1.347 căn²³.

- Khu vực đô thị: Khu dân cư xây dựng mật độ cao, bám trục QL37, TL298. Tại các tuyến phố chính, nhà ở chủ yếu là nhà chia lô có tầng cao từ 1-2 tầng, diện tích 100-120 m², mật độ xây dựng 80%, tại những khu vực thuận lợi nhà ở kết hợp kinh doanh buôn bán. Nhà ở tại các tuyến phố nằm trong trục đường chính, nhà vườn kết hợp nhà chia lô và nhà cấp 4, diện tích khu đất rộng hơn so với nhà ở tại các tuyến phố chính với mật độ xây dựng từ 60-80%.

- Tại khu vực nông thôn: Đây là khu vực có mật độ xây dựng thấp. Nhà ở phần lớn là nhà thấp tầng, được xây dựng theo hình thức nhà vườn kiểu mái ngói một số nhà đã được cải tạo chỉnh trang sạch đẹp, số còn lại là nhà ngói hoặc cấp 4 có dân vườn rộng.

9.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	1.500	171.395
II	Nhà ở xã hội	6.940	347.000	4.075	210.297
1	Công nhân	6.940	347.000	3.896	194.800
2	Người thu nhập thấp	-	-	179	15.497
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	-	-
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	104	5.200	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	3.525	741.740	3.510	730.108
Tổng cộng		10.569	1.093.940	9.085	1.111.800

²³ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

10. Huyện Yên Dũng

10.1. Vị trí địa lý

Yên Dũng là một huyện nằm ở tiểu vùng miền núi và trung du của tỉnh Bắc Giang được bao bọc bởi 3 con sông là sông Cầu, sông Thương và sông Lục Nam. Phía Bắc giáp thành phố Bắc Giang, huyện Lạng Giang; phía Đông giáp huyện Lục Nam; phía Nam giáp với huyện Quế Võ (Bắc Ninh), huyện Chí Linh (Hải Dương) và phía Tây giáp với huyện Việt Yên.

Huyện có diện tích tự nhiên là 191,8 km². Dân số của huyện tính đến 01/4/2019 là 152.125 người. Mật độ dân số là 793,1 người/km². Huyện có 18 đơn vị hành chính gồm 2 thị trấn: thị trấn Nham Biền, thị trấn Tân An và 16 xã: Cảnh Thụy, Đồng Phúc, Đồng Việt, Đức Giang, Hương Gián, Lãng Sơn, Lão Hộ, Nội Hoàng, Quỳnh Sơn, Tân Liễu, Tiến Dũng, Tiên Phong, Trí Yên, Tư Mại, Xuân Phú, Yên Lư.

Yên Dũng có nhiều thế mạnh để phát triển kinh tế - xã hội. Với vị trí tương đối thuận lợi: là cửa ngõ của thành phố Bắc Giang ở phía Bắc, nằm trên trục đường Quốc lộ 1A, được bao bọc bởi ba con sông lớn là sông Cầu, sông Thương và sông Lục Nam nên rất thuận lợi trong việc liên kết vùng, giao thương và tiếp cận thị trường tiêu thụ sản phẩm cũng như tiếp cận tiến bộ khoa học kỹ thuật.

10.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng diện tích nhà ở của huyện là 4.623.370 m² với 39.409 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 3.903 căn, khu vực nông thôn 35.506 căn. Chất lượng nhà ở huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 38.656 căn, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 753 căn.²⁴

Toàn bộ quỹ nhà ở trên địa bàn đều do người dân tự xây dựng.

- Tại khu vực đô thị bao gồm thị trấn Nham Biền và thị trấn Tân An, nhà ở phát triển dọc theo các trục đường tỉnh 398, 299 đi qua thị trấn chủ yếu có các loại hình nhà ở như sau:

+ Nhà chia lô: là loại hình nhà ở phổ biến tập trung trên các trục đường phố lớn và trung tâm của thị trấn, loại hình nhà ở kết hợp với kinh doanh buôn bán tại những khu vực thuận lợi. Diện tích trung bình mỗi căn nhà từ 80-150 m², tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, được xây dựng bằng bê tông, cốt thép có niên hạn sử dụng 50-80 năm. Mật độ xây dựng trung bình 80%. Tuy nhiên, các tuyến phố chưa được phát triển đồng bộ do việc phát triển nhà ở do mỗi người dân tự xây dựng, nên hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu trang trí mặt ngoài đa dạng chưa tạo được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị;

+ Nhà vườn: là loại hình nhà ở nằm trong các trục đường chính của khu vực thị trấn, nhà ở có tầng cao từ 1-3 tầng, diện tích trung bình 80-120 m², mật độ xây dựng 60-70%,

²⁴ Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 và tính toán nhóm nghiên cứu HRC

- Tại khu vực nông thôn: Dân cư tập trung đông tại trung tâm các xã và ven trục đường giao thông chính. Nhìn chung, hệ thống cơ sở hạ tầng tại đây còn thấp, đường giao thông thôn xóm có nhiều nơi là đường cấp phối, đường đất. Phần lớn nhà ở được xây dựng trên các ô đất lớn hơn so với khu vực đô thị, nhưng diện tích nhà xây dựng dao động từ 50-100 m²/sàn, nhà từ 1-3 tầng có sân vườn, mái bằng hoặc mái chày, mật độ xây dựng dao động từ 50-80%.

10.3. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2030

STT	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	-	-	300	34.279
II	Nhà ở xã hội	3.000	150.000	3.200	160.000
1	Công nhân	3.000	150.000	3.200	160.000
2	Người thu nhập thấp	-	-	-	-
3	Nhà ở cho học sinh, sinh viên	-	-	-	-
<i>a</i>	<i>Sinh viên</i>				
<i>b</i>	<i>Học sinh trường dân tộc nội trú</i>				
III	Nhà ở theo chương trình mục tiêu	136	6.800	-	-
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.999	474.000	3.908	816.221
Tổng cộng		5.135	630.800	7.408	1.010.500

PHỤ LỤC 2: BẢNG HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH BẮC GIANG NĂM 01/4/2019

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Diện tích sàn (m ² sàn)	Diện tích bình quân (m ² /người)	Số căn	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ	
						Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn
	Toàn tỉnh	1.803.950	46.965.869	26,0	473.024	46.314.715,0	461.497	651.154,4	11.527
	Khu vực đô thị	205.623	7.189.421	35,0	64.220	7.149.326,2	63.604	40.095,1	617
	Khu vực nông thôn	1.598.327	39.776.448	24,9	408.804	39.165.388,8	397.894	611.059,3	10.910
1	Thành phố Bắc Giang	174.229	5.982.780	34,3	53.614	5.960.003,4	53.256	22.776,4	358
	Khu vực đô thị	109.367	3.959.085	36,2	36.582	3.942.440,6	36.326	16.644,8	256
	Khu vực nông thôn	64.862	2.023.694	31,2	17.032	2.017.562,8	16.930	6.131,6	102
2	Huyện Lục Ngạn	226.540	4.625.722	20,4	60.201	4.518.169,1	58.245	107.553,1	1.956
	Khu vực đô thị	8.113	257.182	31,7	2.686	257.182,1	2.686	-	-
	Khu vực nông thôn	218.427	4.368.540	20,0	57.515	4.260.987,0	55.559	107.553,1	1.956
3	Huyện Lục Nam	226.194	5.789.054	25,6	60.489	5.644.922,6	57.882	144.131,8	2.607
	Khu vực đô thị	12.975	437.258	33,7	3.834	433.346,8	3.776	3.910,7	58
	Khu vực nông thôn	213.219	5.351.797	25,1	56.655	5.211.575,8	54.106	140.221,1	2.549
4	Huyện Sơn Động	76.106	1.563.901	20,5	20.712	1.486.119,4	19.198	77.781,2	1.514
	Khu vực đô thị	9.504	265.162	27,9	2.604	256.190,8	2.466	8.970,8	138
	Khu vực nông thôn	66.602	1.298.739	19,5	18.108	1.229.928,6	16.732	68.810,4	1.376
5	Huyện Yên Thế	101.135	2.328.828	23,0	25.091	2.239.228,4	23.669	89.599,8	1.422
	Khu vực đô thị	7.816	257.146	32,9	1.940	256.515,9	1.930	630,5	10
	Khu vực nông thôn	93.319	2.071.682	22,2	23.151	1.982.712,5	21.739	88.969,3	1.412
6	Huyện Hiệp Hòa	247.460	6.577.162	26,6	54.751	6.577.161,8	54.751	-	-
	Khu vực đô thị	5.931	249.102	42,0	1.610	249.102,0	1.610	-	-
	Khu vực nông thôn	241.529	6.328.060	26,2	53.141	6.328.059,8	53.141	-	-
7	Huyện Lạng Giang	216.996	5.434.587	25,1	57.005	5.434.587,0	57.005	-	-
	Khu vực đô thị	9.746	336.237	34,5	2.804	336.237,0	2.804	-	-
	Khu vực nông thôn	207.250	5.098.350	24,6	54.201	5.098.350,0	54.201	-	-



STT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Diện tích sàn	Diện tích bình quân	Số căn	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ	
						Nhà ở kiên cố	Nhà ở bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố	Đơn sơ
8	Huyện Tân Yên	177.265	4.608.925	26,0	49.730	4.521.810,4	48.160	87.114,8	1.570
	Khu vực đô thị	9.141	321.763	35,2	3.034	316.833,2	2.958	4.930,0	76
	Khu vực nông thôn	168.124	4.287.162	25,5	46.696	4.204.977,3	45.202	82.184,7	1.494
9	Huyện Việt Yên	205.900	5.431.541	26,4	52.023	5.353.234,8	50.676	78.305,7	1.347
	Khu vực đô thị	18.357	592.931	32,3	5.223	590.627,6	5.187	2.303,5	37
	Khu vực nông thôn	187.543	4.838.609	25,8	46.799	4.762.607,3	45.489	76.002,1	1.310
10	Huyện Yên Dũng	152.125	4.623.370	30,4	39.409	4.579.478,1	38.656	43.891,7	753
	Khu vực đô thị	14.673	513.555	35,0	3.903	510.850,2	3.860	2.704,8	43
	Khu vực nông thôn	137.452	4.109.815	29,9	35.506	4.068.627,8	34.796	41.187,0	710

PHỤ LỤC 3: NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH BẮC GIANG ĐẾN NĂM 2025 VÀ NĂM 2030

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng 1/4/2019				Đến năm 2025				Đến năm 2030			
		Dân số (người)	Diện tích sàn (m ² sàn)	Diện tích bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Diện tích sàn (m ² sàn)	Diện tích bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Diện tích sàn (m ² sàn)	Diện tích bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Diện tích sàn (m ² sàn)	Diện tích bình quân (m ² /người)
	Toàn tỉnh	1.803.950	46.965.869	26,0	1.972.725	57.547.100	29,2	2.125.372	69.090.400	32,5			
	Khu vực đô thị	205.623	7.189.421	35,0	636.561	18.837.800	29,6	1.040.000	34.035.200	32,7			
	Khu vực nông thôn	1.598.327	39.776.448	24,9	1.336.164	38.709.300	29,0	1.085.373	35.055.200	32,3			
1	Thành phố Bắc Giang	174.229	5.976.055	34,3	190.530	7.144.900	37,5	205.273	8.621.400	42,0			
	Khu vực đô thị	109.367	3.959.085	36,2	190.530	7.144.900	37,5	205.273	8.621.400	42,0			
	Khu vực nông thôn	64.862	2.023.694	31,2	-	-	-	-	-	-			
2	Huyện Lục Ngạn	226.540	4.621.416	20,4	247.735	5.902.700	23,8	266.904	7.232.200	27,1			
	Khu vực đô thị	8.113	257.182	31,7	17.163	369.000	21,5	74.903	1.760.200	23,5			
	Khu vực nông thôn	218.427	4.368.540	20,0	230.572	5.533.700	24,0	192.001	5.472.000	28,5			
3	Huyện Lục Nam	226.194	5.790.566	25,6	247.356	6.991.200	28,3	266.497	8.523.400	32,0			
	Khu vực đô thị	12.975	437.258	33,7	30.357	698.200	23,0	45.909	1.354.300	29,5			
	Khu vực nông thôn	213.219	5.351.797	25,1	216.999	6.293.000	29,0	220.588	7.169.100	32,5			
4	Huyện Sơn Động	76.106	1.560.173	20,5	83.226	2.127.400	25,6	89.666	2.787.700	31,1			
	Khu vực đô thị	9.504	265.162	27,9	17.375	382.300	22,0	20.407	571.400	28,0			
	Khu vực nông thôn	66.602	1.298.739	19,5	65.851	1.745.100	26,5	69.259	2.216.300	32,0			
5	Huyện Yên Thế	101.135	2.326.105	23,0	110.597	2.978.700	26,9	119.155	3.716.000	31,2			
	Khu vực đô thị	7.816	257.146	32,9	20.926	512.700	24,5	31.309	861.000	27,5			
	Khu vực nông thôn	93.319	2.071.682	22,2	89.671	2.466.000	27,5	87.846	2.855.000	32,5			
6	Huyện Hiệp Hòa	247.460	6.582.436	26,6	270.612	7.947.500	29,4	291.552	9.329.700	32,0			
	Khu vực đô thị	5.931	249.102	42,0	47.096	1.130.300	24,0	291.552	9.329.700	32,0			
	Khu vực nông thôn	241.529	6.328.060	26,2	223.516	6.817.200	30,5	-	-	-			
7	Huyện Lạng Giang	216.996	5.446.600	25,1	237.298	6.765.900	28,5	255.660	8.326.000	32,6			
	Khu vực đô thị	9.746	336.237	34,5	33.064	843.100	25,5	36.935	1.108.100	30,0			
	Khu vực nông thôn	207.250	5.098.350	24,6	204.234	5.922.800	29,0	218.725	7.217.900	33,0			
8	Huyện Tân Yên	177.265	4.608.890	26,0	193.850	5.903.600	30,5	208.850	6.646.600	31,8			



	Khu vực đô thị	9.141	321.763	35,2	23.843	548.400	23,0	56.417	1.692.500	30,0
	Khu vực nông thôn	168.124	4.287.162	25,5	170.007	5.355.200	31,5	152.433	4.954.100	32,5
9	Huyện Việt Yên	205.900	5.435.760	26,4	225.164	6.529.700	29,0	242.587	7.641.500	31,5
	Khu vực đô thị	18.357	592.931	32,3	225.164	6.529.700	29,0	242.587	7.641.500	31,5
	Khu vực nông thôn	187.543	4.838.609	25,8	-	-	-	-	-	-
10	Huyện Yên Dũng	152.125	4.624.600	30,4	166.358	5.255.500	31,6	179.230	6.265.900	35,0
	Khu vực đô thị	14.673	513.555	35,0	31.044	679.200	21,9	34.709	1.095.100	31,6
	Khu vực nông thôn	137.452	4.109.815	29,9	135.314	4.576.300	33,8	144.521	5.170.800	35,8



**PHỤ LỤC 5: DANH MỤC QUỸ ĐẤT DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
ĐẾN 2030**

STT	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2020-2025	Giai đoạn 2026-2030
Đang triển khai		752,43	
1	TPBG	126,54	
2	Yên Thế	41,21	
3	Hiệp Hòa	67,44	
4	Việt Yên	186,29	
5	Lạng Giang	159	
6	Yên Dũng	53,33	
7	Tân Yên	59,47	
8	Lục Nam	59,15	
Đang xin chấp thuận		145,67	
	TPBG	90,99	
	Lục Nam	54,68	
Các dự án phát triển mới		203,3	1.152,4
1	TPBG	70,0	396,4
2	Yên Thế	0,0	0,0
3	Hiệp Hòa	7,2	40,8
4	Việt Yên	12,9	73,0
5	Lạng Giang	29,4	166,8
6	Yên Dũng	59,3	336,3
7	Tân Yên	2,3	13,2
8	Lục Nam	17,2	97,5
9	Lục Ngạn	5,0	28,4
Tổng cộng		1.101,5	1.152,4

PHỤ LỤC 6: DANH MỤC QUỸ ĐẤT DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN

ST T	Dự án	Quy mô (ha)
Đang triển khai		19,68
1	Dự án nhà ở công nhân Vân Trung	16,7
2	Nhà ở công nhân khu công nghiệp Đình Trám	2,98
Dự án đã có quy hoạch chi tiết		73,4
1	Khu nhà ở xã hội Solar, xã Hoàng Ninh, Việt Yên	12,6
2	Khu đô thị Quang Châu	30
3	Nhà ở xã hội Nham Sơn, huyện Yên Dũng	5
4	Nhà ở công nhân thị trấn Nénh huyện Việt Yên	10
5	Nhà ở công nhân xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	10
6	Khu nhà ở công nhân xóm Chiền xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng	5,8
Dự án đang lập quy hoạch chi tiết		178,8
1	Khu nhà ở công nhân xã Nội Hoàng	5,7
2	Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Nénh	5,5
3	Khu nhà ở xã hội xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng	44
4	Khu nhà ở xã hội xã Ninh Sơn và xã Quảng Minh, huyện Việt Yên	47
5	Khu đô thị Nội Hoàng, huyện Yên Dũng	9,5
6	Khu nhà ở công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu	3
7	Khu nhà ở công nhân xã Quang Châu huyện Việt Yên	3
8	Khu nhà ở công nhân thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu	3,3
9	Khu nhà ở công nhân thôn Vân Cốc 1,2,3,4, xã Vân Trung, huyện Việt Yên	50
10	Khu nhà ở công nhân xã Mai Đình huyện Hiệp Hòa	7,8

BẢNG GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN GÓP Ý XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH BẮC GIANG

(Theo Công văn số 2338/SXD-QLN ngày 24/9/2019 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh và công văn số 3078/SXD-QLN ngày 18/12/2020 về việc tham gia ý kiến dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang (lần 2))

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
I		UBND HUYỆN, THÀNH PHỐ		
1	UBND huyện Việt Yên	320/UBND-KTHT ngày 10/2/2020	Nhất trí với Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở	
2	UBND huyện Tân Yên	144/UBND-KTHT ngày 06/02/2020	- Cấp nhật nội dung về hiện trạng đơn vị hành chính: + huyện Tân Yên, đến ngày 01/01/2020 còn 20 xã và 2 thị trấn + Đường tỉnh 398 đã nâng cấp lên thành đường Quốc lộ 17	Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 82 của Dự thảo
3	Thành phố Bắc Giang	3412/UBND-QLĐT ngày 31/12/2019	Yêu cầu xem xét diện tích bình quân nhà ở (m ² sản/người)	Đơn vị tư vấn xin giải trình về số liệu diện tích bình quân trên địa bàn thành phố cũng như trên địa bàn tỉnh căn cứ trên số liệu đơn vị tư vấn khảo sát và số liệu Tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2019 (đây là những số liệu chính thống được sử dụng để tính toán các chỉ tiêu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh)
4	Huyện Sơn Động	1903/UBND-KT ngày 27/12/2019	Nhất trí với Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở	
5	Huyện Yên Thế	1181/UBND-KT&HT ngày	Cấp nhật lại hiện trạng DDT292 thành QL 17 liên kết thị trấn đến vùng kinh tế Đông Nam tỉnh Thái	Đơn vị tư vấn cập nhật, chỉnh sửa tại trang 77 của Dự thảo

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
		07/10/2019	Nguyên	
6	Huyện Hiệp Hòa	138/KT&HT ngày 07/10/2019	Đề nghị đơn vị cập nhật các đơn vị hành chính trên địa bàn huyện	Đơn vị tư vấn cập nhật, chỉnh sửa tại trang 79 của Dự thảo
II	SỞ, BAN, NGÀNH			
1	Ban Quản lý các khu công nghiệp	120/KCN-TNMT ngày 10/2/2020	Đề nghị sửa nội dung tại trang 25 dự thảo: Theo quy hoạch tỉnh Bắc Giang có 06 khu công nghiệp (KCN Đình Trám, KCN Quang Châu, KCN Song Khê - Nội Hoàng, KCN Vân Trung, KCN Hòa Phú, KCN Việt Hàn), trong đó có 05 KCN đang hoạt động gồm: KCN Đình Trám, KCN Quang Châu, KCN Song Khê - Nội Hoàng, KCN Vân Trung, KCN Hòa Phú với tổng số công nhân lao động là 123.020 người	Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 25 của Dự thảo
2	Sở Lao động Thương binh và xã hội	173/LĐT&XH-KH ngày 10/2/2020	Nhất trí với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang	
3	Cục Thống kê Bắc Giang	36/CTK-TH ngày 06/02/2020	Các chỉ tiêu Bảng 2.5. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; bảng 2.6 Lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Bắc Giang phân theo nghề nghiệp; bảng 2. Tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành phân theo khu vực kinh tế; biểu đồ 1.2 Cơ cấu các ngành kinh tế trên địa bàn tỉnh Bắc Giang có sự thay đổi. Do vậy qua Ngành thống kê tính toán điều chỉnh lại quy mô từ năm 2015 đến năm 2019. Đề nghị đơn vị cập nhật số liệu mới	Đơn vị tư vấn tiếp thu, điều chỉnh tại trang 14-16 trong dự thảo Chương trình
4	Sở Tài chính	2562/STC-QLGCS ngày 24/12/2019	Đánh giá tình hình nhà trợ hiện nay có bao nhiêu công nhân đang ở trợ của các hộ gia đình, cá nhân	Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 25 của Dự thảo

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			<p>không đủ điều kiện sống tối thiểu theo quy định, trong đó số công nhân có bao nhiêu % có nhu cầu nhà ở</p> <p>Đề nghị phân tích, giải thích rõ về dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng chưa đạt mục tiêu phát triển nhà ở của UBND tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở, giai đoạn 2016-2020, gồm: công nhân lao động, nhà ở chung cư tại khu vực đô thị, nhà ở cho người người khu vực đô thị và khu vực nông thôn, nhà ở xã hội</p>	<p>Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được đưa ra trên cơ sở đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát điền hình kết hợp với thu thập số liệu từ các đơn vị quản lý như Ban quản lý khu công nghiệp (đối với công nhân); Sở Giáo dục và Đào tạo, các trường đại học, cao đẳng (đối với học sinh, sinh viên), công an tỉnh, sở nội vụ, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, (đối với cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang)... Từ cơ sở đó, đơn vị tư vấn đưa ra căn cứ xác định nhu cầu nhà ở cho từng nhóm đối tượng, bao gồm cả các nhóm đối tượng có chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 không đạt.</p>
			<p>Yêu cầu điều chỉnh lại trách nhiệm của Sở Tài chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước - Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá - Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới 	<p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 66 của Dự thảo</p>

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			<p>- Thẩm định phương án đầu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công</p> <p>Điều chỉnh nội dung trong mục sự cần thiết điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở: “ Từ năm 2015-2018, tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân toàn tỉnh trên 15%/năm” thành “tốc độ tăng trưởng kinh tế GRDP bình quân giai đoạn 2015-2018 ước đạt 14%”</p>	Đơn vị tư vấn tiếp thu, điều chỉnh tại mục sự cần thiết điều chỉnh Chương trình trang 1 dự thảo
5	Sở Kế hoạch và đầu tư	2851/SKHĐT-KTN ngày 20/12/2019	<p>Tại mục 4.2.2 Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030: đề nghị xem lại dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP giai đoạn 2016-2020 là 10-10,5%/năm và giai đoạn 2021-2030 là 9,5-10%/năm Theo số liệu đánh giá của Sở Kế hoạch và Đầu tư dự kiến tốc độ tăng trưởng GRDP giai đoạn 2016-2020 của tỉnh là 15,1%/năm và giai đoạn 2021-2025 là 14-15%</p> <p>Tại bảng 5.2 và bảng 5.3 về cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 có đề xuất cơ cấu ngân sách tỉnh cho phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2015 là 711 tỷ đồng, giai đoạn 2026-2030 là 65 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay tỉnh chưa có kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030. Đề nghị xem xét lại cơ cấu vốn ngân sách tỉnh cho phát triển nhà ở cho cả hai giai đoạn</p> <p>Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành – Sở Kế hoạch đầu tư:</p> <p>- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu,</p>	Đơn vị tư vấn tiếp thu chỉnh sửa tại trang 39 của Dự thảo
			<p>Tại bảng 5.2 và bảng 5.3 về cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 có đề xuất cơ cấu ngân sách tỉnh cho phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2015 là 711 tỷ đồng, giai đoạn 2026-2030 là 65 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay tỉnh chưa có kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030. Đề nghị xem xét lại cơ cấu vốn ngân sách tỉnh cho phát triển nhà ở cho cả hai giai đoạn</p>	Đơn vị tư vấn đã tính toán lại nguồn vốn ngân sách tỉnh cho 2 giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030. Nguồn vốn ngân sách đưa ra trong Chương trình là nguồn vốn đề xuất để thực hiện các dự án phục vụ cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người nghèo trong giai đoạn tiếp theo.
			Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành – Sở Kế hoạch đầu tư: <p>- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu,</p>	Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa trách nhiệm của Sở Kế hoạch đầu tư tại trang 62 của Dự thảo



STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			<p>xem xét bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hằng năm và 5 năm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt - Tham mưu xây dựng danh mục các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo hình thức hợp đồng BT trả bằng quỹ đất đầu tư nhà ở - Kiểm tra lại số liệu về nhà ở chung cư tại mục 3.1.2, chương 2 và biểu số liệu 3.4. 	<p>Đơn vị tư vấn đã điều chỉnh lại số liệu về nhà ở chung cư</p>
6	Sở Tài nguyên và môi trường	327/TNMT-QLDD ngày 14/02/2020	<p>- Đề nghị bổ sung thêm số liệu các cụm công nghiệp tại mục 3.6; Chương 3 (trang 31)</p>	<p>Theo quy định tại khoản 5 Điều 49 Luật Nhà ở 2014 quy định các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trong đó gồm người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp. Vì thế trong nội dung của Chương trình không đưa ra các số liệu chi tiết trong các cụm công nghiệp.</p>
			<p>Đề nghị chỉnh sửa nội dung tại trang 63, mục 2, Chương 7: “Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt” thành “Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng UBND tỉnh xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt</p> <p>Bổ nội dung: “Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai” do trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất</p>	<p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 61-62 của dự thảo</p>
				<p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa tại trang 62 của Dự thảo</p>



STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			đã được Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định	
7	Sở Công Thương	1318/SCT-QLNL ngày 25/12/2019	Nhất trí với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang	
8	Sở Nội vụ	1615/SNV-CCVC ngày 20/12/2019	Nhất trí với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang	
9	Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn	142/SNN-QLXDCT ngày 07/2/2020	Nhất trí với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang	
10	Cục thuế	5387/CT-VP ngày 04/10/2019	Nhất trí với dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang	Đơn vị tư vấn tiếp thu, bổ sung tại bảng 3.7 của dự thảo
11	Công an tỉnh	1154/CAT-ANKT ngày 07/10/2019	Đề nghị nghiên cứu, xem xét dành quỹ đất bố trí nhà ở và công vụ dành cho lực lượng Công an nhân dân.	Theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở 2014 quy định 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trong đó bao gồm: 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. Trong dự thảo Chương trình, đơn vị tư vấn đã tính toán nhu cầu về nhà ở, chỉ tiêu phát triển nhà ở và quỹ đất cho cán bộ, công chức, viên chức thuộc công an nhân dân để làm căn cứ xác định chỉ tiêu xây dựng nhà ở xã hội dành cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.
12	Sở Giao thông vận tải	3045/SGTVT-QLCL ngày 02/10/2019	Đề nghị bổ sung vào sự cần thiết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở như: thực trạng bất động sản hiện nay diễn ra rất sôi động nhờ đòn bẩy kinh tế và phát triển mạnh các cụm, khu công	Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa trong phần Sự cần thiết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tại trang 1 của dự thảo.

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			<p>nghiệp trên địa bàn tỉnh có tác động tới phát triển nhà ở; đồng thời các loại hình bất động sản ngày càng phong phú, đa dạng cũng là các yếu tố ảnh hưởng; ngoài ra kết quả hiện nay phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang cho thấy thực tế có nhiều định hướng khác so với nội dung đã được xây dựng trong chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang được phê duyệt tại QĐ số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh.</p> <p>- Đề nghị đánh giá thực trạng chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang: phân tích, đánh giá các chỉ tiêu đã đạt được so với chỉ tiêu chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đã được phê duyệt tại QĐ số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh và các chỉ tiêu mới theo quy định xây dựng tại dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang.</p> <p>- Đề nghị xây dựng các giải pháp thực hiện chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang phù hợp với thực tế của tỉnh, dự thảo nên có nội dung đi sâu phân tích, đánh giá tồn tại, hạn chế các giải pháp đã thực hiện trong chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang tại QĐ số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh để rút kinh nghiệm điều chỉnh trong thời gian tới.</p> <p>Đề nghị sửa nội dung tại mục 7.2.7. Trách nhiệm của Sở GT-VT: hiện tại Sở GTVT không còn tham gia là chủ đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông, vì vậy nội dung này</p>	<p>Đơn vị tư vấn giải trình về nội dung này như sau: Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập các số liệu, tài liệu hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh. Tổng hợp và so sánh với các chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh. Nội dung này đã được đề cập trong dự thảo Điều chỉnh Chương trình tại trang 34-35.</p> <p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, đánh giá về những tồn tại, nguyên nhân thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đã được phê duyệt tại trang 34-37 của dự thảo.</p> <p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa ý kiến tại trang 67 của dự thảo.</p>

STT	Đơn vị góp ý	Văn bản góp ý	Các ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
			<p>nên đưa vào mục trách nhiệm của các chủ đầu tư đang quản lý các dự án đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng trên địa bàn tỉnh.</p> <p>Đề nghị bổ sung nội dung về: đánh giá chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát của mặt trận tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội trong những năm qua, cụ thể trong 05 năm (2014 -2019) đã làm được 1.831 ngôi nhà "Đại đoàn kết" tại phần 3 (mục 3.3.1. trang 23, 24)</p> <p>Đề nghị sửa tên mục 7.2.10, trang 65 trách nhiệm của các đoàn thể cần bổ sung và sửa lại thành : Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.</p>	
13	Ủy ban nhân dân mặt trận Tổ quốc	46/MTTQ-BTT ngày 02/10/2019		<p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, cập nhật nội dung tại trang 24 của dự thảo</p> <p>Đơn vị tư vấn tiếp thu, cập nhật nội dung tại trang 67 của dự thảo</p>

