

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở  
tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ  
và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật Xây dựng sửa  
đổi, bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;  
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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của  
Chính phủ: Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;  
Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của  
Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày  
20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều  
của Luật Nhà ở;  
Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của  
Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP  
ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở  
xã hội;  
Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ  
Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số  
99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và  
hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;  
Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ  
Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số  
19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD  
ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;  
Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ  
tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn  
2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Nghị quyết số 132/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng Nhân dân tỉnh thông qua Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Thừa Thiên Huế tại Tờ trình số 4860/TTr-SXD ngày 16 tháng 12 năm 2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh các chỉ tiêu cụ thể tại Khoản 3, Điều 1, Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:

a) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 29,0 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt 25,0 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 5.043.643 m<sup>2</sup> sàn.

b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

- Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 6.493.353 m<sup>2</sup> sàn.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 99%, trong đó: Đô thị đạt 100%, tại nông thôn 98%.

2. Điều chỉnh dự báo nhu cầu tại Khoản 4, Điều 1, Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:

a) Nhu cầu về nhà ở

- Dự báo đến năm 2025: Nhà ở xã hội phát triển thêm khoảng 381.877 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở công vụ phát triển thêm khoảng 2.925 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở tái định cư phát triển thêm khoảng 120.540 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở thương mại phát triển thêm khoảng 2.625.866 m<sup>2</sup> sàn; còn lại khoảng 1.912.436 m<sup>2</sup> sàn phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Nhà ở xã hội phát triển thêm khoảng 476.042 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở công vụ phát triển thêm khoảng 1.015 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở tái định cư phát triển thêm khoảng 130.104 m<sup>2</sup> sàn; nhà ở thương mại phát triển thêm khoảng 3.745.325 m<sup>2</sup> sàn; còn lại khoảng 2.140.867 m<sup>2</sup> sàn phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

### b) Nhu cầu về quỹ đất

- Dự báo đến năm 2025: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 2.802,04 ha, trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 212,16 ha; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 1,63 ha; quỹ đất phát triển nhà ở tái định cư khoảng 66,97 ha; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 1.458,81 ha; còn lại khoảng 1.062,47 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Nhu cầu đất ở tăng thêm khoảng 3.671,31 ha; trong đó: Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 328,36 ha; quỹ đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,56 ha; quỹ đất phát triển nhà ở tái định cư khoảng 72,28 ha; quỹ đất phát triển nhà ở thương mại khoảng 2.080,74 ha; còn lại khoảng 1.189,37 ha phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

### c) Nhu cầu về vốn

- Dự báo đến năm 2025: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 41.705,43 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 2.675,48 tỷ đồng; nhà ở công vụ khoảng 20,49 tỷ đồng; nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 966,15 tỷ đồng; nhà ở thương mại khoảng 22.714,75 tỷ đồng; còn lại khoảng 15.328,56 tỷ đồng phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

- Dự báo đến năm 2030: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 53.943,12 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội khoảng 3.335,21 tỷ đồng; nhà ở công vụ khoảng 7,11 tỷ đồng; nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 1.042,81 tỷ đồng; nhà ở thương mại khoảng 32.398,51 tỷ đồng; còn lại khoảng 17.159,49 tỷ đồng phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

3. Điều chỉnh bổ sung một số giải pháp tại Khoản 4, Điều 1, Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế:

#### a) Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

#### b) Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở,

ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

#### c) Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

#### d) Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

đ) Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu,... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, thực hiện cải cách hành chính tại các địa phương.

*(Chi tiết điều chỉnh nhu cầu, chỉ tiêu phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030; bổ sung danh mục dự án phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 theo báo cáo thuyết minh điều chỉnh chương trình kèm theo)*

## **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và các nội dung tại Quyết định số 2814/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 không trái với nội dung Quyết định này vẫn giữ nguyên.

## **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Lao động Thương binh và Xã hội, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nội vụ; Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã và các huyện; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Thường vụ tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- CT và các PCT tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, QHXT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Phương**