HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 98/2013/NQ-HĐND	*Tuy Hòa, ngày 12 tháng 12 năm 2013*

NGHỊ QUYẾT
Về Đề án Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN
KHÓA VI, KỲ HỌP THỨ 9

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Sau khi xem xét Tờ trình số 63/TTr-UBND, ngày 26/11/2013 của UBND tỉnh về việc đề nghị thông qua Đề án Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên; báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế và Ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến của các đại biểu HĐND tỉnh,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Đề án Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Phú Yên với những nội dung kèm theo Nghị quyết này.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày được HĐND tỉnh thông qua.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Hội đồng nhân dân tỉnh giao:

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

- Thường trực HĐND, các Ban của HĐND và các đại biểu HĐND tỉnh căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo luật định, tăng cường đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Yên khóa VI, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 12 tháng 12 năm 2013./.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Tấn Việt

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN

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

ĐỀ ÁN
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2020 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH PHÚ YÊN

(Kèm theo Nghị quyết số 98/2013/NQ-HĐND, ngày 12/12/2013 của HĐND tỉnh Phú Yên)

I. Quan điểm phát triển nhà ở

Trong đời sống xã hội, việc cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhằm nâng cao đời sống của nhân dân. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một quyền cơ bản của con người, là nhu cầu chính đáng của mỗi hộ gia đình và là điều kiện cần thiết để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội. Nhà nước đã từng bước thực hiện việc hỗ trợ, tạo điều kiện để hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở tự tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, góp phần khuyến khích và thu hút được nhiều nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, làm tăng quỹ nhà ở, đồng thời từng bước góp phần tạo nên bộ mặt đô thị văn minh hiện đại.

Phát triển nhà ở phải theo quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê, kể cả khu vực Nhà nước và tư nhân.

Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, theo hướng ngày càng hiện đại, tiện nghi thích nghi với không gian xanh; 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 có thẩm quyền ban hành.

Nhà ở chiếm khoảng 70% các công trình ở đô thị cho nên kiến trúc nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nên diện mạo và bản sắc kiến trúc đô thị. Quan tâm đến phát triển nhà ở đô thị cùng với phát triển kinh tế sẽ góp phần phát triển đô thị bền vững.

Lĩnh vực xây dựng nhà ở sử dụng sản phẩm của nhiều ngành kinh tế (trên 60 sản phẩm của các ngành kinh tế khác nhau); Nhà ở chiếm tỷ trọng đáng kể (từ 8% ÷ 15%) trong tổng sản phẩm quốc dân (GDP) và có vai trò kích thích các ngành kinh tế khác phát triển. Vì vậy, phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước và gián tiếp tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động.

II. Thực trạng và mục tiêu phát triển nhà ở

1. Thực trạng về nhà ở đến cuối năm 2011

1.1. Diện tích nhà ở bình quân: diện tích sàn bình quân: 16,35 m^2/người; diện tích sàn khu vực đô thị: 19,37 m^2/người; diện tích sàn bình quân khu vực nông thôn: 15,43 m^2/người;

1.2. Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà kiên cố: 46,65%; tỷ lệ nhà bán kiên cố: 51,53%; tỷ lệ nhà đơn sơ: 1,82%;

1.3. Tỷ lệ nhà ở chung cư khu vực đô thị: Hiện tại trên địa bàn tỉnh chưa có nhà chung cư.

2. Mục tiêu phấn đấu phát triển nhà ở

2.1. Mục tiêu đến năm 2015:

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 17,5 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 22 m^2 sàn/người), trong đó tại đô thị đạt 21,01 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 26 m^2 sàn/người) và tại nông thôn đạt 15,35 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 19 m^2 sàn/người); phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 6 m^2 sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

Trong giai đoạn năm 2012-2015, giải quyết tối thiểu 20% chỗ ở học sinh, sinh viên trên địa bàn thành phố có nhu cầu về chỗ ở tại các ký túc xá; 50% số công nhân có nhu cầu có nhu cầu về nhà ở tại các khu nhà ở công nhân tập trung; giải quyết cơ bản nhà ở cho các hộ thu nhập thấp ở đô thị.

Nâng tỷ lệ nhà kiên cố cả ở khu vực đô thị và nông thôn đạt 57%, giảm tỷ lệ nhà bán kiên cố xuống còn 42%; xóa dần nhà đơn sơ xuống còn 1%; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình hợp vệ sinh lên 70%, trong đó tại các phường trong đô thị đạt 95% và tại nông thôn, các xã thuộc đô thị đạt 50%.

Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị loại II (thành phố Tuy Hòa) phấn đấu đạt tỷ lệ 10% trên tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới.

2.2. Mục tiêu đến năm 2020:

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 20 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 25 m^2 sàn/người), trong đó tại đô thị đạt 23,13 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 29 m^2 sàn/người) và tại nông thôn đạt 17,54 m^2

sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 22 m^2 sàn/người); phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m^2 sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

Trong giai đoạn năm 2016-2020, giải quyết tối thiểu 50% chỗ ở học sinh, sinh viên trên địa bàn thành phố có nhu cầu về chỗ ở tại các Ký túc xá; 70% số công nhân có nhu cầu về nhà ở tại các khu nhà ở công nhân tập trung.

Nâng tỷ lệ nhà kiên cố cả ở khu vực đô thị và nông thôn đạt 64%, giảm tỷ lệ nhà bán kiên cố xuống còn 36%; xóa dần nhà đơn sơ, cơ bản không còn nhà đơn sơ từ 2020 trở đi; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại các phường trong đô thị đạt 100% và tại nông thôn, các xã thuộc đô thị đạt 80%.

Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị loại II (thành phố Tuy Hòa) phấn đấu đạt tỷ lệ 20%, đô thị loại III (thị xã Sông Cầu) trong khu vực các phường đạt tỷ lệ 10% trên tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới.

2.3. Tầm nhìn đến năm 2030:

Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh khoảng 24 m^2 sàn/người (so với bình quân toàn quốc là: 30 m^2 sàn/người), trong đó tại đô thị đạt 26,21 m^2 sàn/người và tại nông thôn đạt 19,89 m^2 sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m^2 sàn/người (bằng với chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu của quốc gia).

3. Các chỉ tiêu chủ yếu

3.1. Diện tích nhà ở năm 2011 và dự báo nhu cầu nhà ở theo tốc độ phát triển dân số cho từng giai đoạn:

Năm 2011		**Năm 2015**		**Năm 2020**		**Năm 2030**	
Diện tích (m^2sàn)	Dân số (người)	Diện tích (m^2sàn)	Dân số (người)	Diện tích (m^2sàn)	Dân số (người)	Diện tích (m^2sàn)	Dân số (người)
14.252.503	871.949	16.170.000	924.000	19.098.000	954.900	26.400.000	1.100.000

3.2. Nhu cầu nhà ở tăng thêm theo đối tượng theo các giai đoạn:

Loại nhà ở	**Giai đoạn từ năm 2012-2015** Diện tích (m^2sàn)	**Giai đoạn từ năm 2016-2020** Diện tích (m^2sàn)
Nhà ở thương mại	**130.935**	**366.960**
Nhà ở xã hội	**325.146**	**509.498**
- Nhà ở thu nhập thấp tại đô thị	98.563	131.418
- Nhà ở công nhân khu công nghiệp	25.785	144.079
- Nhà ở sinh viên	9.920	106.912
- Nhà ở tái định cư	7.000	35.000

- Nhà ở cho gia đình có công với cách mạng	45.000	22.650
- Nhà ở vùng thiên tai	40.910	20.455
- Nhà ở cho hộ nghèo	97.968	48.984
Nhà ở công vụ	**1.850**	**4.200**
- Nhà ở công vụ cho CB, CC, VC …	770	2.520
- Nhà ở công vụ cho giáo viên	1.080	1.680
Nhà ở hộ gia đình tự xây	**1.459.566**	**2.047.342**

3.3. Cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:

a) Nguồn vốn từ ngân sách:

- Nguồn vốn ngân sách trung ương:

+ Đầu tư nhà ở công vụ giáo viên;

+ Hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở; các đối tượng chính sách; người có công cách mạng; hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở trong vùng lũ, lụt,...; đồng bào dân tộc thiểu số vùng sâu, vùng xa khó khăn về nhà ở;

+ Nhà ở cho học sinh, sinh viên bằng nguồn trái phiếu Chính phủ (được phê duyệt tại Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 21/7/2009 của UBND Tỉnh);

+ Đầu tư hạ tầng ngoài dự án cho các dự án: Nhà ở thu nhập thấp (TNT) đô thị; Nhà ở công nhân khu công nghiệp (KCN); Nhà ở tái định cư (TĐC);

- Nguồn vốn ngân sách địa phương:

+ Đầu tư xây dựng nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức của địa phương;

+ Hỗ trợ người nghèo khó khăn về nhà ở; các đối tượng chính sách; người có công cách mạng; hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở trong vùng lũ, lụt,...; đồng bào dân tộc thiểu số vùng sâu, vùng xa khó khăn về nhà ở;

+ Đầu tư hạ tầng ngoài dự án cho các dự án: Nhà ở TNT đô thị; Nhà ở công nhân KCN; Nhà ở TĐC;

+ Hỗ trợ gián tiếp cho các đối tượng như: sinh viên, học sinh; cán bộ công nhân viên chức; lực lượng vũ trang nhân dân; các đối tượng thu nhập thấp trong đô thị; công nhân các khu công nghiệp thông qua việc quản lý giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội của các đối tượng này thông qua các chính sách ưu đãi đối với các dự án nhà ở xã hội như: giá trị quyền sử dụng đất, chi phí chuyển quyền sử dụng đất, các khoản thuế,...;

b) Nguồn vốn huy động từ doanh nghiệp và người có nhu cầu về nhà ở: Nguồn vốn xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật. Nguồn vốn xây dựng nhà ở riêng lẻ là do các hộ dân tự huy động.

c) Nguồn vốn huy động từ cộng đồng: Sử dụng các vốn đóng góp của các tổ chức, cá nhân qua các hoạt động như xây dựng nhà ở tình nghĩa, sử dụng quỹ vì người nghèo, quỹ phòng chống thiên tai từ các tổ chức hảo tâm.

Nguồn vốn cụ thể như sau:

Nguồn vốn	Từ năm 2012-2015 (tỷ đồng)	Từ năm 2016-2020 (tỷ đồng)
Vốn ngân sách	147,87	921,46
Vốn huy động từ doanh nghiệp, người có nhu cầu	8.369,42	11.632,33
Vốn huy động từ cộng đồng	86,03	126,81
Tổng cộng	**8.603,32**	**12.680,60**

3.4. Nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

Các chỉ tiêu	Từ năm 2012-2015 (tỷ đồng)	Từ năm 2016-2020 (tỷ đồng)
Vốn xây dựng nhà ở (xây mới)	4.935,64	8.221,82
Vốn chỉnh trang, cải tạo nhà ở	1.989,57	1.663,35
Vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật	690,99	1.151,06
Vốn xây dựng hạ tầng xã hội	740,35	1.233,28
Giải phóng mặt bằng	246,78	411,09
Tổng cộng	**8.603,32**	**12.680,60**

III. Các giải pháp cơ bản để thực hiện chương trình phát triển nhà ở

1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách

Tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách hiện có của tỉnh liên quan đến quản lý và phát triển nhà ở, cụ thể:

- Hằng năm ban hành chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế của địa phương và xác định đó là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Nghiên cứu, đề xuất các chủ trương, chính sách; ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định của pháp luật các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn về nhà ở, kinh doanh bất động sản; tổ chức rà soát để bãi bỏ, thay thế hoặc bổ sung các quy định không còn phù hợp hoặc trái với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật khác.

- Ban hành cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội phù hợp với các quy định của Chính phủ, nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội. Xúc tiến thành lập quỹ phát triển nhà ở để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội. Nghiên cứu mô hình, tổ chức thành lập tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý quỹ nhà ở xã hội.

- Rà soát cải cách thủ tục hành chính đơn giản hóa trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Nghiên cứu quy định cho phép áp dụng hình thức cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là xây dựng nhà ở để cho thuê; quy định cụ thể về việc thu hồi đất hai bên đường khi giải phóng mặt bằng làm đường giao thông để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhằm điều tiết được chênh lệch địa tô do Nhà nước đầu tư hạ tầng; điều chỉnh cách tính giá đất và thu tiền sử dụng đất để giảm tỷ lệ giá đất trong cơ cấu giá thành nhà ở phù hợp với điều kiện thu nhập của nhân dân.

- Tăng cường và củng cố công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở, kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy của các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở. Xây dựng hệ thống thông tin đầy đủ, tin cậy, minh bạch và dễ tiếp cận làm công cụ để quản lý và định hướng thị trường nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh.

2. Giải pháp về đất ở

2.1. Đối với cụm đô thị Bắc - Nam lấy thành phố Tuy Hòa làm trung tâm, đây là vùng có lợi thế lớn nhất trong tỉnh là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, thương mại và dịch vụ. Do đó, quỹ đất dành cho việc phát triển nhà ở phải được chú trọng đảm bảo tỷ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của vùng. Trước mắt, tập trung hoàn thành các dự án nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt. Nhà ở khu vực này xây dựng theo hướng mật độ cao, nhà nhiều tầng hiện đại, tiện nghi gắn bó với môi trường sinh thái và bền vững.

2.2. Đối với vùng ven biển: vùng ven biển của tỉnh đã được xác định là những đô thị công nghiệp và du lịch quan trọng thúc đẩy phát triển toàn vùng. Giải pháp tạo quỹ đất cho vùng ven biển là phải sắp xếp dân cư ven biển kết hợp với xây dựng đồng bộ hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, phù hợp với quy hoạch vùng Tỉnh nhằm hình thành và phát triển các khu sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, dịch vụ chất lượng cao, tạo các khu du lịch ven biển, thúc đẩy phát triển các làng nghề truyền thống theo hướng tập trung, chuyên nghiệp hoá, vừa giải quyết việc làm cho người dân, vừa tạo cơ sở cho việc phát triển nhà ở tại vùng dân cư ven biển. Nhà ở khu vực này xây dựng theo hướng mật độ xây dựng trung bình, nhà thấp tầng kiên cố đảm bảo sinh hoạt, bền vững có khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

2.3. Đối với nông thôn và vùng núi:

- Đối với các đô thị theo các trục giao thông miền Tây, các đô thị trên các trục giao thông theo hướng Đông Tây và khu vực giao lộ của các tuyến đường trên xây dựng nhà ở theo hướng mật độ xây dựng thấp hoặc trung bình chủ yếu là nhà thấp tầng, tiện nghi, bền vững gắn với cảnh quan thiên nhiên.

- Đối với khu vực nông thôn: Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương, đồng bộ với quy hoạch các công trình công cộng, công trình sự nghiệp bảo đảm thuận tiện cho sản xuất, đời sống của nhân dân, vệ sinh môi trường và theo hướng hiện đại hóa nông thôn. Có chính sách tạo điều kiện cho những người sống ở nông thôn có chỗ ở trên cơ sở tận dụng đất trong những khu dân cư sẵn có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp.

3. Giải pháp về quy hoạch

Tập trung hoàn thành công tác lập, điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch chung phát triển không gian đô thị và quy hoạch các điểm dân cư nông thôn; đẩy mạnh công tác lập quy hoạch chi tiết để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở cho việc phát triển nhà ở bền vững và phát triển đô thị một cách hài hòa, kết hợp hiện đại và truyền thống.

Sau khi quy hoạch được phê duyệt phải công bố công khai quy hoạch xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh. Nâng cao trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp xã trong công tác quản lý xây dựng. Việc xử lý vi phạm đối với các trường hợp xây dựng trái phép, sai phép, lấn chiếm đất công... trên địa bàn xã, phường do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính.

Quy hoạch xây dựng khu nhà ở mới kết hợp với cải tạo sửa chữa nhà ở hiện có với chỉnh trang đô thị để trở thành đô thị hoàn chỉnh.

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt cần ban hành Quy chế quản lý xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch, trong đó đặc biệt quan tâm đến việc công bố công khai quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng đô thị để nhân dân biết và tuân thủ thực hiện; việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan phải tuân thủ theo các quy định nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc cho đô thị.

Bên cạnh đó, cần quan tâm đến quy hoạch các khu dân cư ở một số làng nghề truyền thống, các khu du lịch sinh thái và khu du lịch biển ...

4. Giải pháp về kiến trúc

Kiến trúc nhà ở đô thị phải đảm bảo các nguyên tắc thích dụng, bền vững, kinh tế, đồng thời phải tôn trọng nguyên tắc kết hợp giữa công trình 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 cảnh quan và bản sắc dân tộc của từng vùng, địa phương trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị phải tuân thủ các quy định nêu tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Việc lập quy hoạch xây dựng cần dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà cao tầng nhằm tạo điểm nhấn cho đô thị hiện đại, đồng thời dành quỹ đất cho cây xanh và các sinh hoạt công cộng khác tại đô thị, tạo ra môi trường xanh, sạch, đẹp.

Việc chỉnh trang đô thị phải được quan tâm và thực hiện đồng bộ, từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, thông tin liên lạc...) cho đến việc xây dựng nhà ở, công trình xây dựng. Phương án chỉnh trang đô thị được thực hiện theo từng khu dân cư, tuyến phố, trong đó ưu tiên chỉnh trang tại các khu dân cư nơi có điều kiện hạ tầng kỹ thuật thấp kém nhằm từng bước nâng cao điều kiện sống cho các khu dân cư và tạo diện mạo mới cho đô thị.

5. Giải pháp về hạ tầng

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở để thu hút đầu tư, tăng trưởng kinh tế và thúc đẩy đô thị phát triển. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai.

Đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, chủ động điều tiết chênh lệch địa tô do nhà nước đầu tư hạ tầng mà có, thực hiện chủ trương khai thác tiềm năng từ đất đai để phát triển kinh tế, vừa tăng được nguồn tài chính hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội vừa xây dựng được hệ thống hạ tầng kỹ thuật mới theo quy hoạch, khắc phục được tình trạng xây dựng nhà ở bám theo mặt đường.

6. Giải pháp về vốn và thu hút đầu tư

6.1. Nguồn vốn:

Nguồn vốn để phát triển nhà ở chủ yếu được huy động từ các doanh nghiệp và những người có nhu cầu mua nhà ở, cộng đồng dân cư tự xây dựng nhà ở. Ngoài ra để tạo điều kiện cho phát triển nhà ở thì cần phải thành lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh.

Xúc tiến thành lập Quỹ phát triển nhà ở của địa phương phù hợp theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Quyết định 2127/QĐ-TTg, ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ.

6.2. Các giải pháp thu hút nguồn vốn, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở:

Một trong các biện pháp quan trọng thu hút vốn đầu tư là giải quyết các chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở. Để đảm bảo cho nguồn vốn này thì ngoài những biện pháp về tạo quỹ đất, về quy hoạch... tỉnh cần có giải pháp, cơ chế chính sách khuyến khích các thành phần này tham gia đầu tư phát triển nhà ở.

6.3. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở.

6.4. Phát triển mô hình Quỹ tín dụng cộng đồng tạo điều kiện để người dân giúp đỡ nhau tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở.

7. Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản

Khi triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn cần thực hiện các biện pháp để đảm bảo tính công khai, minh bạch các giao dịch trên thị trường bất động sản. Thường xuyên kiểm tra hoạt động các sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật nhằm từng bước hoàn thiện các điều kiện để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, hiệu quả. Đồng thời đẩy mạnh tăng cung cho thị trường bất động sản là nhà ở để giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách, phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp.

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

Phát triển nhà ở phục vụ cho các đối tượng xã hội là trách nhiệm của Chính phủ, việc chăm lo nhà ở cho các đối tượng này là mục tiêu, nhiệm vụ đặt ra trong Chiến lược phát triển nhà ở của mỗi địa phương.

8.1. Phát triển nhà ở xã hội:

Pháp luật về nhà ở quy định các hình thức ưu đãi đối với trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể là: tổ chức, cá nhân phát triển quỹ nhà ở xã hội được nhà nước miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở xã hội; được miễn giảm các khoản thuế liên quan theo quy định của pháp luật. Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội là cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân lao động làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, đối tượng thu nhập thấp trong đô thị.

8.2. Đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội được giải quyết theo hướng:

- Yêu cầu các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại hoặc các khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10ha trở lên phải dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP).

- Nhằm khuyến khích và tạo điều kiện cho các nhà đầu tư đầu tư phát triển nhà ở xã hội, cho phép nhà đầu tư bán đấu giá căn hộ ở tầng trệt và đấu giá các dịch vụ kinh doanh của các khu nhà chung cư để có thêm nguồn vốn đầu tư hạ tầng nhằm hạ giá thành của dự án.

- Ở các đô thị không có nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại thì có thể nghiên cứu dành một phần diện tích đất ở đô thị làm nhà ở xã hội nhiều tầng, diện tích mỗi căn hộ dưới $60m^2$.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung trên địa bàn, Uỷ ban nhân dân Tỉnh có trách nhiệm xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

8.3. Phát triển nhà ở công vụ và nhà ở công vụ cho giáo viên dạy học ở miền núi:

Phú Yên là một tỉnh có cả vùng núi, đồng bằng và vùng ven biển, do vậy việc đầu tư phát triển nhà ở công vụ phục vụ công tác luân chuyển cán bộ, công chức từ vùng này đến vùng khác và nhà ở công vụ cho giáo viên dạy học ở vùng núi là hết sức cần thiết.

Đối với đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức (kể cả lực lượng vũ trang) thuộc diện luân chuyển theo quy định hoặc được điều động về công tác tại vùng sâu, vùng xa, địa bàn khó khăn, việc hỗ trợ nhà ở thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước đầu tư từ ngân sách xây dựng quỹ nhà ở công vụ để cho những người được điều động, luân chuyển thuê.

8.4. Một số chính sách hỗ trợ nhà ở cho một số đối tượng xã hội:

- Chính sách nhà ở cho các đối tượng chính sách có công:

Thực hiện Quyết định 22/2013/QD-TTg, ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính Phủ về việc hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở Tỉnh đang tiến hành rà soát tổng hợp nhu cầu nhà ở của các đối tượng này và tiến hành hỗ trợ về nhà ở để người có công cách mạng yên tâm phát triển sản xuất. Mặt khác trong những năm tiếp theo các huyện, thành phố để tiếp tục vận động xây dựng Quỹ đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công theo phương châm "Quỹ đền ơn đáp nghĩa của địa phương cộng với sự nỗ lực của gia đình chính sách".

- Chính sách nhà ở cho các đối tượng nghèo:

Với mục tiêu giảm tỷ lệ hộ nghèo xuống dưới 9,5% vào cuối năm 2015, bình quân mỗi năm giảm 2% tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo mới (Nghị quyết số 24/2011/NQ-HĐND, ngày 21/9/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh) do vậy chính sách nhà ở cho các đối tượng nghèo phải được chú trọng. Tăng cường sự kết hợp linh hoạt giữa trách nhiệm của Nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân tham gia hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo thông qua các hình thức:

hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng cho nhà đại đoàn kết… Có chính sách cho các hộ nghèo vay với lãi suất ưu đãi như đối với nhà ở xã hội để cải tạo, sửa chữa nhà ở hoặc có thể thế chấp bằng chính căn nhà của mình để vay vốn.

- Chính sách nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê:

UBND tỉnh chỉ đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố, Ban quản lý Khu kinh tế và các chủ đầu tư phải có quy hoạch khu nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp tập trung, khu công nghệ cao phù hợp với quy hoạch chung. Khi lập và phê duyệt phương án xây dựng mới hoặc mở rộng nhà máy phải đề cập đến giải pháp nhà ở cho công nhân.

Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân thông qua các chính sách: miễn tiền sử dụng đất khi giao đất để xây dựng nhà ở cho công nhân thuê; miễn thuế cho hoạt động xây dựng nhà ở cho công nhân để hạ giá thành xây dựng; doanh nghiệp được vay vốn với lãi suất ưu đãi để xây dựng nhà ở cho công nhân; chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra hàng tháng để hỗ trợ nhà ở cho công nhân được tính vào chi phí hợp lý của doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

- Chính sách nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê: Theo hướng Nhà nước hỗ trợ một phần cho các trường kết hợp sử dụng nhiều nguồn vốn để đầu tư để xây dựng ký túc xá cho học sinh, sinh viên thuê, giao cho các trường quản lý; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên thuê để ở trong quá trình học tập. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

9. Giải pháp về nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số

Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện chỗ ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, sử dụng vật liệu xây dựng địa phương thuận lợi cho xây dựng nhà ở. Điều cần quan tâm là hướng dẫn đồng bào xây dựng nhà ở hợp vệ sinh chú trọng xây dựng hệ thống thoát nước và hạn chế ô nhiễm nguồn nước. Kết hợp phát triển nhà ở với việc xây dựng các trục đường giao thông khu dân cư. Chính sách phát triển nhà ở phải gắn với chính sách định canh, định cư, bảo vệ rừng và môi trường sinh thái.

IV. Tổ chức thực hiện:

Giao UBND tỉnh có kế hoạch tổ chức triển khai thực hiện Đề án này./.

CHỦ TỊCH
Huỳnh Tấn Việt