

NGHỊ QUYẾT
Về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk
đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK
KHÓA VII, KỲ HỌP BẤT THƯỜNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020;

Căn cứ Chỉ thị số 34/2006/CT-TTg ngày 26/9/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Nhà ở;

Xét Tờ trình số 77/TTr-UBND ngày 21/9/2007 của UBND tỉnh về đề nghị phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020; Báo cáo thẩm tra số 45/BC-HĐND ngày 12/10/2007 của Ban Kinh tế và Ngân sách của HĐND tỉnh và ý kiến các vị Đại biểu HĐND tỉnh tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh tán thành, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020, với các nội dung cụ thể sau:

1. Mục tiêu phát triển :

- Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020, làm cơ sở lập kế hoạch, dự án phát triển nhà ở phù hợp Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020.

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

- Xác định quy mô, vị trí và các mô hình phát triển nhà ở theo dự án;

- Làm cơ sở thực hiện quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở;

- Nhằm xây dựng các chính sách, giải pháp thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển các dự án nhà ở theo quy hoạch;

- Đề xuất các giải pháp thực hiện chương trình.

2. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2010 và đến năm 2020:

a. Đối với đô thị:

Trên cơ sở quy hoạch xây dựng chi tiết đô thị được duyệt, có chính sách thu hút nhiều nguồn vốn để xây dựng các công trình về nhà ở và kết cấu hạ tầng đáp ứng tốt nhu

cầu của nhân dân. Khuyến khích xây dựng nhà ở theo dự án, tập trung các đô thị trọng điểm như: thành phố Buôn Ma Thuột; thị trấn Buôn Hồ; thị trấn Ea Kar, nhằm giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở.

Mục tiêu: Đến năm 2020 mỗi hộ gia đình ở đô thị đều có căn hộ khép kín hoặc nhà ở độc lập bằng vật liệu lâu bền. Các hộ gia đình thuộc diện chính sách và cán bộ công nhân viên, những người có thu nhập thấp đều có nhà ở thích hợp.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Diện tích sàn bình quân đầu người đến năm 2010 là: 14 - 15m²/người;
- Diện tích sàn bình quân đầu người đến năm 2020 là: 18 - 20 m²/người;
- Diện tích bình quân mỗi căn hộ là: 50 - 70 m²/căn hộ;
- Các hộ đều có nước sạch dùng cho sinh hoạt, có công trình phụ riêng;

b. Đối với điểm dân cư nông thôn:

Tập trung ưu tiên cải thiện và nâng cấp chất lượng nhà ở cho các hộ dân cư nông thôn (sửa chữa, cải tạo, nâng cấp chỗ ở hiện có). Phát triển nhà ở nông thôn gắn với việc phát triển và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng địa phương; sử dụng hiệu quả quỹ đất sẵn có để tiết kiệm đất đai;

Triển khai công tác lập quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn để làm cơ sở cho việc thực hiện xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch;

Phát huy khả năng của từng hộ gia đình, cá nhân kết hợp với sự giúp đỡ hỗ trợ cộng đồng, các thành phần kinh tế để thực hiện mục đích cải thiện chỗ ở tại khu vực nông thôn.

Các chỉ tiêu diện tích nhà ở nông thôn:

- Diện tích sàn bình quân đầu người đến năm 2010 là: 11-14 m²/người;
- Diện tích sàn bình quân đầu người đến năm 2020 là: 14-18 m²/người;
- Hoàn thành việc xoá bỏ nhà ở tạm (tranh, tre, nứa, lá) vào năm 2020;
- Các hộ đều có nước sạch dùng cho sinh hoạt, có công trình phụ riêng.

3. Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020:

a. Đối với đô thị:

Diện tích sàn nhà bình quân đầu người là 15 m²/người vào năm 2010 và 20 m²/người vào năm 2020;

- Cải tạo, nâng cấp quỹ nhà ở đã xuống cấp, hư hỏng nặng;
- Xoá bỏ dần các khu nhà có mật độ ở cao, không đảm bảo các điều kiện về hạ tầng, vệ sinh môi trường, không phù hợp quy hoạch xây dựng đô thị.

** Nhu cầu nhà ở xây dựng mới, cải tạo nâng cấp giai ngắn hạn:*

Phát triển nhà ở theo các dự án chiếm khoảng 21% so với nhu cầu xây dựng nhà ở toàn xã hội với tổng quỹ nhà phát triển theo dự án là 14.410 căn, tương đương 1.200.409m² sàn, phân ra như sau:

Nhà ở xã hội: (người có thu nhập thấp, sinh viên, CNVC, LLVT, đối tượng chính sách và người có công, tái định cư): 16.229 căn tương đương 1.639.144m² sàn gồm:

- Nhà ở chung cư: 3.628 căn tương đương 199.561m² sàn (trung bình 55m²/hộ);
Chiếm 55% tổng số chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội;

- Nhà ở liên kế: 2.969 căn tương đương 178.121 m² sàn (trung bình 60m²/hộ)
Chiếm 45% tổng số chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội;

- Phát triển quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột. Phát triển Nhà ở xã hội tại các thị trấn thuộc huyện trong giai đoạn 5 năm chiếm khoảng 16-18% . Trong giai đoạn 5 năm (2008 - 2012) chủ yếu là nhà liên kế. Không đầu tư chung cư (thuộc nhà ở xã hội) tại các đô thị thuộc huyện;

- Khi xây dựng mới trong các dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm yêu cầu về cơ cấu tối thiểu 40% diện tích là nhà chung cư. Các dự án phát triển nhà ở phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng yêu cầu cải thiện điều kiện sống của dân cư theo tiêu chuẩn của đô thị.

Nhà ở thương mại: (cho các đối tượng trung lưu, người có thu nhập cao và tái định cư): **18.156 căn**, tương đương **2.001.750m² sàn** gồm:

- Nhà ở chung cư: 3.460 căn tương đương 259.467m² sàn (trung bình 75m²/hộ); chiếm 45% tổng số chỉ tiêu phát triển nhà ở thương mại;

- Nhà ở liên kế: 2.691 căn tương đương 349.800m² sàn (trung bình 130m²/hộ); chiếm 35% tổng số chỉ tiêu phát triển nhà ở thương mại;

- Nhà ở biệt thự: 923 căn tương đương 129.157 m² sàn (trung bình 150m²/hộ); Nhà vườn: 615 căn tương đương 73.804 m² sàn (trung bình 120m²/hộ); chiếm 20% tổng số chỉ tiêu phát triển nhà ở thương mại;

Dự án nhà công vụ:

- Nhà ở công vụ được xây dựng từ vốn ngân sách để bố trí cho Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác mà chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa điểm nơi đến công tác; Sĩ quan chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng, an ninh được thuê trong thời gian đảm nhiệm công tác theo quy định tại điều 60 Luật Nhà ở:

- Nhà ở biệt thự: Tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng không quá 50%; diện tích trung bình 140m²sàn/căn; số lượng dự kiến xây dựng mới 14 căn;

- Nhà ở liên kế: Tầng cao từ 1-2 tầng, diện tích trung bình khoảng 70 m²sàn/căn, mật độ xây dựng không quá 70% . Số lượng dự kiến xây dựng mới 86 căn. Trong đó, địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột 26 căn; tại trung tâm các huyện trong tỉnh 60 căn (trung bình 5 căn/huyện).

*** Giai đoạn đến năm 2020:**

Phát triển nhà ở theo các dự án chiếm khoảng 23% so với nhu cầu xây dựng nhà ở toàn xã hội với: Tổng quỹ nhà phát triển theo dự án giai đoạn 2012 - 2020 là 34.385 căn tương đương 3.640.865m² sàn phân ra như sau:

- Nhu cầu nhà ở xã hội (người có thu nhập thấp, sinh viên, CNVC, LLVT, đối tượng chính sách và người có công, tái định cư): 16.229 căn tương đương 1.639.144m² sàn (chiếm 47,2%) tổng quỹ nhà phát triển theo dự án; (tăng trưởng bình quân 1.622 căn/năm)

- Nhu cầu nhà ở thương mại (cho các đối tượng trung lưu, người có thu nhập cao và tái định cư): 18.156 căn tương đương 2.001.750m² sàn (chiếm 52,8%) tổng quỹ nhà phát triển theo dự án; (tăng trưởng bình quân 1.815 căn/năm).

b. Đối với nông thôn:

Diện tích sàn nhà bình quân đầu người là 14 m²/người vào năm 2010 và 18 m²/người vào năm 2020;

Hoàn thành công tác quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; tập trung xây dựng các công trình tạo trọng điểm tại các xã: đường, điện, nước sạch VSMT các trung tâm xã, trung tâm cụm xã, điểm dân cư nông thôn để tạo điều kiện cho nhân dân tự xây dựng, cải thiện nhà ở.

4. Các giải pháp chủ yếu:

a. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách: Xây dựng các quy định của tỉnh để tạo điều kiện cho phát triển nhà ở, cụ thể như:

- Quy định về trình tự thủ tục thực hiện các dự án phát triển nhà ở;

- Quy định về điều kiện, đối tượng thuê nhà ở xã hội, nhà ở công vụ;

- Quy định về đấu thầu dự án có giao đất xây dựng nhà ở theo dự án;
- Ban hành đơn giá cho thuê nhà ở, thực hiện dự án phát triển nhà ở;
- Ban hành chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ cho đối tượng lao động tại các khu công nghiệp, học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, các đối tượng có thu nhập thấp... thuê ở.

b. Giải pháp về đất đai:

- Thông qua quy hoạch xây dựng đô thị, xác định nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở làm cơ sở công khai quỹ đất để khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo dự án;
- Kế hoạch sử dụng đất yêu cầu phát triển nhà ở được đưa vào kế hoạch sử dụng đất 05 năm và hàng năm của tỉnh. Trong đó, chú trọng bố trí quỹ đất cho phát triển các dự án về nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, dự án nhà thương mại.

c. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch:

- Công khai danh mục, địa điểm quy hoạch xây dựng các dự án phát triển nhà ở, điều kiện thu hút các nhà đầu tư đăng ký đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở;
- Các dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch được duyệt, đảm bảo cảnh quan môi trường, quy chuẩn theo quy định của luật Xây dựng, Luật Nhà ở;
- Đến năm 2010, tối thiểu 80% các trung tâm xã trong toàn tỉnh có quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt để làm cơ sở phục vụ các chương trình ổn định dân cư, hình thành các khu dân cư nông thôn tập trung theo quy hoạch, phục vụ cho việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo điều kiện cho nhân dân tự cải thiện nhà ở;
- Năm 2010: Hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch xây dựng tại các đô thị loại IV, loại V (các trung tâm thị trấn thuộc huyện). Thành phố Buôn Ma Thuột được phê duyệt quy hoạch chung và tối thiểu 80% diện tích trong quy hoạch chung đô thị được phủ quy hoạch xây dựng chi tiết 1/2000.

d. Giải pháp về phát triển hạ tầng:

- Việc xây dựng các khu ở, khu dân cư hoặc các đô thị mới phải được đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước... công trình hạ tầng xã hội;
- Tạo điều kiện cho nhà đầu tư tham gia đầu tư hạ tầng tại các khu đô thị mới nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án được duyệt;
- Có chính sách miễn giảm tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

e. Giải pháp về nguồn vốn :

- Thành lập quỹ phát triển nhà ở thông qua việc huy động vốn từ tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, trích một phần tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại, tiền hỗ trợ và đóng góp của các tổ chức cá nhân để tạo nguồn vốn hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ;
- Kế hoạch vốn đầu tư hàng năm bằng ngân sách địa phương có bố trí vốn phù hợp để hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội thông qua công tác đầu tư cho quy hoạch xây dựng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- Có chính sách khuyến khích để các thành phần kinh tế, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp, ngân hàng và cộng đồng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở nhằm tăng quỹ nhà ở;
- Huy động nguồn vốn tự có trong nhân dân thông qua các hoạt động xã hội hóa các dự án phát triển nhà ở xã hội.

f. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội:

- Đối với khu vực đô thị: Ưu tiên các hộ chính sách, gia đình có công khó khăn về nhà ở được bố trí thuê, mua nhà ở xã hội. Có chính sách miễn giảm tiền thuê nhà;
- Khu vực nông thôn: Lồng ghép các chương trình 134, nhà tình nghĩa, nhà tình thương, hỗ trợ người có thu nhập thấp xây dựng nhà ở;
- Xây dựng phong trào toàn dân trong cộng đồng dân cư, huy động dòng họ, hàng xóm ủng hộ giúp đỡ về tiền vốn, vật liệu, nhân công để các hộ nghèo cải thiện nhà ở. Đối với các hộ đồng bào thiếu số khó khăn về nhà ở phải kết hợp chương trình hỗ trợ của nhà nước với phương châm “Vượt khó để cải thiện nhà ở”, và nguyên tắc “Nhà nước hỗ trợ, nhân dân tự làm, cộng đồng giúp đỡ” để cải thiện nhà ở.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh triển thực hiện nghị quyết này và báo cáo HĐND tỉnh tại các kỳ họp cuối năm.

Giao cho Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân và Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh phối hợp giám sát việc triển khai thực hiện.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk khóa VII, kỳ họp bất thường thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2007./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Ủy ban thường vụ QH;
- Chính phủ;
- Bộ xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp
- Thường trực tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQ tỉnh;
- Báo Đăklăk;
- Sở: Xây dựng, Tư pháp;
- Đài PT-TH tỉnh;
- Công báo;
- Lưu: VT, TH.

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Niê Thuật