

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Số: 223/NQ-HĐND

Sơn La, ngày 28 tháng 8 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Sơn La đến năm 2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA
KHÓA XV, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ THỨ MƯỜI BA

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

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

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10
năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 về việc sửa đổi, bổ
sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;
Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản
lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; Nghị định số
69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*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;*

*Xét Tờ trình số 113/TTr-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh
tại; Báo cáo thẩm tra số 569/BC-KTNS ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Ban Kinh
tế - Ngân sách HĐND tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu tại kỳ họp.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2030
(có Phụ lục Chương trình kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND tỉnh tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết.
2. Thường trực HĐND, các Ban của HĐND, Tổ đại biểu HĐND và đại biểu
HĐND tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 213/NQ-HĐND ngày 31 tháng 7 năm 2020 của HĐND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030.

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh khóa XV, kỳ họp chuyên đề thứ mười ba thông qua ngày 28 tháng 8 năm 2023 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội; Chính phủ;
- VP Quốc hội; VP Chủ tịch nước; VP Chính phủ;
- UB Tài chính – Ngân sách của Quốc hội;
- Ban công tác đại biểu của UBTVQH;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- TT HĐND; UBND; UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, Đoàn thể tỉnh;
- Huyện ủy, Thành ủy, HĐND, UBND huyện, thành phố;
- Văn Phòng: Tỉnh ủy, ĐDBQH, HĐND, UBND tỉnh;
- Trung tâm: Thông tin tỉnh; Lưu trữ lịch sử tỉnh;
- HĐND, UBND xã, phường, thị trấn;
- Lưu VT, KTNS.

CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Nguyễn Thái Hưng

Phụ lục
NỘI DUNG CHÍNH CỦA CHƯƠNG TRÌNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH SƠN LA ĐẾN NĂM 2030
(Kèm theo Nghị quyết số 223/NQ-HĐND ngày 28/8/2023 của HĐND tỉnh)

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tuân thủ chặt chẽ những quan điểm của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được nêu trong Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội; ngoài ra có bổ sung thêm một số quan điểm phù hợp với đặc điểm của tỉnh Sơn La cụ thể sau:

a) 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 đường lối chính sách và chủ trương của Đảng và Nhà nước; các quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng của tỉnh;

b) Chương trình phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; tuân thủ quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa;

c) Phát triển nhà ở là trách nhiệm của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh. Thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và địa phương để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

d) Đa dạng hoá sản phẩm nhà ở để phù hợp với nhu cầu của mọi đối tượng trong xã hội, khuyến khích xây dựng nhà ở để cho thuê mua, nhà ở bán trả dần; phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

e) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở, đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước, chủ đầu tư và người dân trong phát triển nhà ở;

g) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải 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.

2. Nhu cầu về nhà ở đến năm 2030

STT	Loại nhà ở	Dự kiến đến năm 2025		Dự kiến đến năm 2030	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	6.300	1.575.270	10.537	2.634.501
2	Nhà ở xã hội	1.680	95.240	2.991	170.140
2.1	Nhà ở cho công nhân	278	11.120	466	18.640
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	1.402	84.120	2.525	151.500
3	Nhà ở dân tự xây	33.843	4.285.929	31.014	4.399.532
3.1	Nhà ở người có công với Cách mạng	973	58.380	858	51.480
3.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo	7.612	456.720	1.834	110.040
3.3	Nhà ở người dân tự xây dựng trên đất tái định cư	361	36.100	205	20.500
3.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	24.897	3.734.729	28.117	4.217.512
Tổng		41.823	5.956.438	44.542	7.204.172

3. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

Diện tích sàn nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 21,1 m² sàn/người. Trong đó, diện tích sàn nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 33,0 m² sàn/người, diện tích sàn nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 18,0 m² sàn/người; diện tích sàn nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 29.135.362 m² sàn (*tăng thêm khoảng 5.956.438 m² sàn*), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: Khoảng 1.575.270 m² sàn;
- Nhà ở xã hội: Khoảng 95.240 m² sàn;
- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: Khoảng 4.285.929 m² sàn;

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu giảm khoảng 5% số lượng nhà ở đơn sơ hiện có.

b) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

Diện tích sàn nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 24,6 m² sàn/người. Trong đó, diện tích sàn nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 38,5 m² sàn/người, diện tích sàn nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 19,7 m² sàn/người; diện tích sàn nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người bằng với mục tiêu của chiến lược nhà ở quốc gia.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 36.339.534 m² sàn (*tăng thêm khoảng 7.204.172 m² sàn*), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 2.634.501 m² sàn;
- Nhà ở xã hội: khoảng 170.140 m² sàn;
- Nhà ở do nhân dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 4.399.532 m² sàn;

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo đạt chất lượng từ bán kiên cố trở lên, phấn đấu giảm khoảng trên 10% số lượng nhà ở đơn sơ hiện có.

4. Quỹ đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở đến năm 2025 là khoảng 624,8 ha và đến năm 2030 là khoảng 782,0 ha.

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn nhà ở đến năm 2025 (m ²)	Diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 (m ²)	Quỹ đất để phát triển nhà ở (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Nhà ở thương mại	1.575.270	2.634.501	210,0	351,3
2	Nhà ở xã hội	95.240	170.140	6,6	11,8
2.1	Nhà ở cho công nhân	11.120	18.640	0,7	1,2
2.2	Nhà ở cho người thu nhập thấp	84.120	151.500	5,8	10,5
3	Nhà ở dân tự xây	4.285.929	4.399.532	408,2	419,0
TỔNG CỘNG TOÀN TỈNH		5.956.438	7.204.172	624,8	782,0

5. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

a) Giai đoạn đến năm 2025: Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 45.935 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách Nhà nước 343 tỷ đồng (*hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở*).

- Vốn hỗ trợ là 418 tỷ đồng.

- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

b) Đến năm 2030: Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 55.907 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn ngân sách Nhà nước 108 tỷ đồng (*hỗ trợ người có công với cách mạng; hộ nghèo và cận nghèo tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở*).

- Vốn hỗ trợ là 138 tỷ đồng.

- Còn lại là vốn do doanh nghiệp bỏ ra để đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở.

6. Nhóm giải pháp chính thực hiện

6.1. Các giải pháp phát triển nhà ở theo khu vực

a) Khu vực đô thị

Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án tại khu vực đô thị góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, phát triển thêm loại hình nhà chung cư tại các khu vực trung tâm, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan kang trang, hiện đại cho tỉnh.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng xã hội tại tất cả các đô thị trên địa bàn tỉnh; Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, việc thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp; 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.

b) Khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở, hạ tầng hiện có, tôn trọng hiện trạng; kết hợp hài hòa phong tục tập quán; gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp dịch vụ, xây dựng nông thôn với đô thị theo quy hoạch; giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái được chú trọng bảo vệ; an ninh chính trị được giữ vững; đời sống vật chất, tinh thần của nông dân ngày càng được nâng cao.

Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở (*sửa chữa, cải tạo và nâng cấp, kiên cố hóa nhà ở*), sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa.

Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các

hộ gia đình nghèo; từng bước xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ, phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu.

6.2. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, cơ cấu tổ chức và quản lý

a) Về hoàn thiện thể chế, chính sách

Nghiên cứu, xây dựng và trình cấp có thẩm quyền ban hành cơ chế, chính sách phù hợp với điều kiện của tỉnh nhằm thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở đã đề ra.

Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân.

b) Về cơ cấu tổ chức và quản lý

Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo UBND các huyện, lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo UBND các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

c) Về cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn.

Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển 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.

Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản; Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

6.3. Nhóm giải pháp về phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà chung cư giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

b) Đối với đối tượng người có công cách mạng

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách mà Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở đơn sơ, khó khăn về nhà ở, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

e) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, đột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích sàn nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở.

Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

6.4. Nhóm giải pháp quy hoạch kiến trúc, chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị

a) Nhóm giải pháp về quy hoạch kiến trúc

Đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị; đẩy mạnh công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch.

Tăng cường đẩy mạnh và dành nguồn lực cho công tác lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất. Trong đó, các huyện, thành phố, thị xã cần chú trọng rà soát điều chỉnh quy hoạch chỉnh trang cho phù hợp thực tiễn phát triển để người dân chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở, đẩy nhanh tiến độ phủ kín các quy hoạch chi tiết phát triển dân cư đô thị, khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn.

Ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị đúng quy hoạch và thiết kế được duyệt.

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...

b) Giải pháp về chỉnh trang và quản lý phát triển đô thị

Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, để phát triển nhà ở phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh; lưu ý phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi thành phố, thị xã, huyện.

Tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở theo định hướng đề ra trong quy hoạch chung xây dựng tỉnh Sơn La và quy hoạch xây dựng các khu vực đô thị,

nông thôn trên địa bàn tỉnh, gắn với quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của tỉnh và các địa phương lân cận.

Ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch như dân số, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng... cho các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, đảm bảo hiệu quả của dự án.

Chú trọng đẩy nhanh tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị, khu dân cư và các tuyến đường phố chính trên địa bàn tỉnh để góp phần tăng quỹ đất ở cho người dân, đồng thời nâng cao chất lượng sống dân cư toàn tỉnh.

6.5. Nhóm giải pháp về khoa học công nghệ, vật liệu

Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

Áp dụng các loại công nghệ mới, xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng và rút ngắn thời gian xây dựng đồng thời giảm giá thành nhà ở.

Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

Nghiên cứu, bổ sung chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp xây dựng nhà ở bằng công nghệ hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

6.6. Nhóm giải pháp về tài chính nhà ở

a) Giải pháp về nguồn vốn

Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

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, cổ phiếu, trái phiếu 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.

Có cơ chế chính sách và bố trí nguồn kinh phí hằng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu; khuyến khích nghiên cứu và sản xuất vật liệu xây dựng mới trong xây dựng nhà ở trên địa bàn đặc biệt cần có cơ chế bắt buộc đối với các công trình xây dựng mới về sử dụng vật liệu thân thiện môi trường giảm ảnh hưởng thiên tai biến đổi khí hậu.

b) Giải pháp về thuế

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.

6.7. Nhóm giải pháp về đất đai

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất sạch; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

6.8. Nhóm giải pháp về cơ sở hạ tầng

Khi UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà được phê duyệt thì đồng thời quyết định phê duyệt các dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án nhà ở để đầu nối đồng bộ, nhằm khai thác có hiệu quả các dự án nhà ở. Đối với các công trình hạ tầng xã hội bên trong, bên ngoài hàng rào dự án phát triển nhà ở, có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở đồng thời thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội nêu trên.

6.9. Nhóm giải pháp khác

a) 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. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu đầu tư dự án.

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; thực hiện công tác 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.

b) 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 (*chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề*); *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...)*.

Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật; Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, “thời giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa, sử dụng sai mục đích, lãng phí đất đai; trên cơ sở đó phối hợp với cơ quan liên quan xem xét, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan để đưa quỹ đất vào sử dụng hiệu quả, định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội.

Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn.

Tăng cường kiểm tra, thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có)./.