

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Số: 53/NQ-HĐND

Hậu Giang, ngày 04 tháng 12 năm 2020

NGHỊ QUYẾT

Về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang đến năm 2025
và định hướng đến năm 2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG KHÓA IX KỲ HỌP THỨ 19

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
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 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 quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

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

*Xét Tờ trình số 1940/TTr-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban
nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu
Giang đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban
Văn hóa - Xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội
đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

a) Phạm vi điều chỉnh: Áp dụng tại các đô thị và điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

b) Đối tượng áp dụng: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Định hướng phát triển nhà ở:

a) Vùng đô thị trung tâm: Gồm thành phố Vị Thanh, thành phố Ngã Bảy.

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung theo hướng đô thị văn minh hiện đại, có bản sắc.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở về giá cả, vị trí, diện tích, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp.

- Tăng tỷ lệ nhà ở xây dựng thô trong tổng quy mô các dự án phát triển mới hàng năm.

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp theo mô hình tập trung; hạn chế việc phân lô bán nền.

b) Vùng đô thị vệ tinh: Gồm các đô thị còn lại, trong đó thị xã Long Mỹ là đô thị hạt nhân.

- Phát triển nhà ở thị xã Long Mỹ đảm bảo phù hợp với Quy hoạch xây dựng theo hướng đô thị trung tâm thương mại - dịch vụ, văn minh hiện đại, có bản sắc.

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển du lịch hành hương, tham quan các di tích văn hóa lịch sử, du lịch sinh thái miệt vườn, hướng tới phong cách kiến trúc xanh thân thiện với môi trường.

c) Khu vực nông thôn:

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn đảm bảo nhà ở đạt chuẩn theo tiêu chí nông thôn mới như: 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 phù hợp phong tục, tập quán, lối sống của mỗi vùng.

- Phát triển nhà ở phù hợp với tổ chức dân cư theo mô hình tập trung tại trung tâm xã và gắn với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh.

- 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.

3. Mục tiêu của chương trình:

a) Giai đoạn năm 2021 - 2025:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2025 đạt $26,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh giai đoạn năm 2020 - 2025 đạt 3,28 triệu m^2 sàn; trong đó nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 500 nghìn m^2 sàn.

- Chỉ tiêu tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt 84%.

b) Mục tiêu đến năm 2030:

- Đến năm 2030, phân đầu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 30 m²/người.

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh giai đoạn năm 2026 - 2030 đạt 3,79 triệu m² sàn; trong đó nhà ở thương mại, khu đô thị khoảng 530 nghìn m² sàn.

- Chỉ tiêu tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt 88%.

4. Nhu cầu về vốn:

a) Nhu cầu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn năm 2021 - 2025 là 21.886 tỷ đồng; bao gồm vốn từ các doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp pháp khác.

b) Dự kiến nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn năm 2026 - 2030 là 33.500 tỷ đồng; bao gồm vốn từ các doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp pháp khác.

5. Giải pháp thực hiện:

a) Về cơ chế chính sách:

- Đề xuất ban hành sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về phát triển nhà ở.

- Rà soát, bổ sung, xây dựng chính sách riêng của Tỉnh nhằm thúc đẩy mạnh hơn chương trình phát triển nhà ở.

- Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư đủ hấp dẫn để huy động vốn phát triển phát triển nhà ở theo hướng bền vững.

b) Về đất ở:

- 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.

- Dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức viên chức và người thu nhập thấp.

c) Về kiến trúc quy hoạch:

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng, chất lượng thiết kế đô thị.

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp thích ứng với thiên nhiên, biến đổi khí hậu.

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng khi thực hiện các dự án nhà ở.

d) Về nguồn vốn: Kêu gọi đầu tư và đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

đ) Cải cách thủ tục hành chính:

- Tạo điều kiện thuận lợi trong giải quyết các thủ tục hành chính.
- Nghiên cứu đề xuất cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở.

e) Giải pháp tuyên truyền, vận động:

- Tuyên truyền, vận động Nhân dân xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc hộ gia đình khi xây dựng nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.
- Phát huy sức mạnh cộng đồng tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở cho các hộ nghèo, các đối tượng chính sách xã hội.

(Đính kèm chương trình)

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết theo quy định pháp luật.

Điều 3. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát quá trình thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Hậu Giang Khoá IX Kỳ họp thứ 19 thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 04 tháng 12 năm 2020./. *vt*

Nơi nhận:

- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Xây dựng;
- TT:TU, HĐND, UBND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp huyện;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT. *vt*

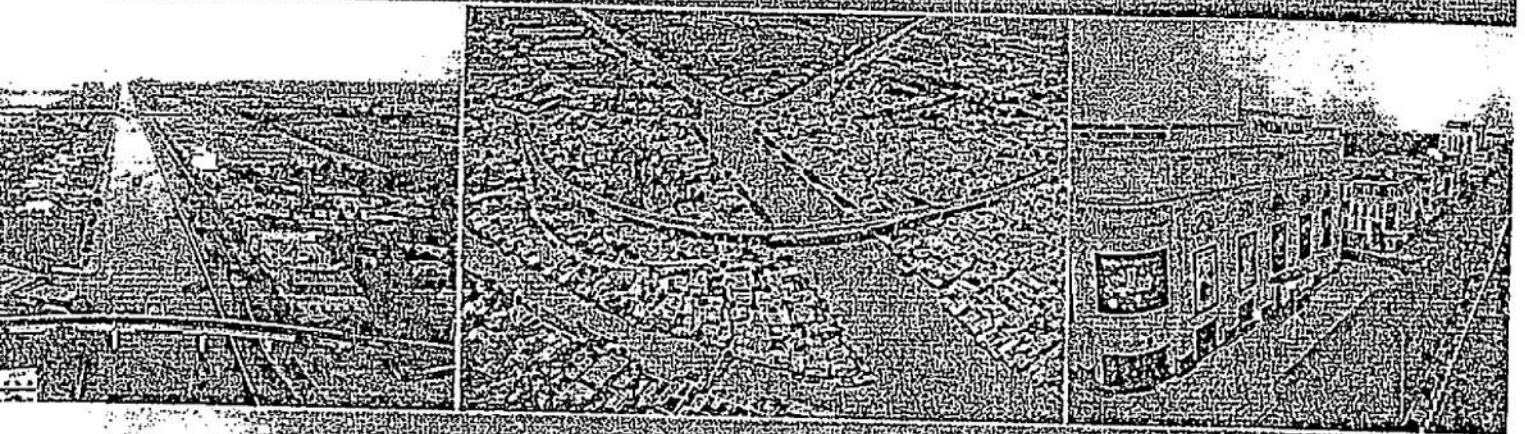


Trần Văn Huyền



HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH HẬU GIANG ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030



HẬU GIANG NĂM 2020

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát nhà ở.....	1
2. Căn cứ xây dựng Chương trình.....	2
3. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu	2
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HẬU GIANG.....	1
I. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hậu Giang	1
1. Vị trí địa lý	1
2. Đặc điểm địa hình, đất đai	1
3. Đặc điểm khí hậu.....	3
II. Đặc điểm xã hội	3
1. Đơn vị hành chính.....	3
2. Đặc điểm phân bố dân cư.....	3
3. Lao động	4
III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển.....	5
1. Tình hình kinh tế.....	5
2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế.....	6
CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG	7
I. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.....	7
1. Hiện trạng chung về nhà ở	7
2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch	11
3. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	13
4. Thực trạng nhà ở của các đối tượng xã hội.....	14
5. Thực trạng nhà ở của từng đơn vị hành chính	17
6. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở	22
7. Thực trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở	25
II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	26
1. Kết quả đạt được	26
2. Đánh giá việc thực hiện Chương trình.....	26
3. Những tồn tại	29
4. Nguyên nhân	30
CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HẬU GIANG ĐẾN NĂM 2030.....	32
I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	32
1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà.....	32

2. Cơ sở tính toán	32
3. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo.....	32
II. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở.....	34
1. Dự báo dân số	34
2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025, 2030	37
3. Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025, năm 2030.....	39
III. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.....	42
CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC THIỆN CHƯƠNG TRÌNH.	48
I. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở.....	48
1. Quan điểm phát triển nhà ở	48
2. Định hướng phát triển nhà ở	48
II. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	52
1. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025	52
2. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030	53
IV. Các giải pháp thực hiện.....	53
1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách.....	53
2. Giải pháp về đất ở	53
3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch;	54
4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở.....	55
5. Giải pháp về công nghệ:	56
6. Các giải pháp về vốn:.....	57
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính	58
8. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội	58
9. Giải pháp tuyên truyền, vận động.....	60
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.	61
1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện	61
2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành.	62
3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở	65
PHỤ LỤC.....	67

PHẦN I: MỞ ĐẦU

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

Cũng như các quốc gia trên thế giới dành sự quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua các chính sách cụ thể. Tại Việt Nam, Đảng và Nhà nước ta đã nhận thức rõ vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, có thể nói: “Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội”.

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, trong đó nêu rõ: “Các chỉ tiêu phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng phải được xác định cụ thể trong nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương hàng năm và từng giai đoạn để tổ chức triển khai, đồng thời là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền giám sát, đánh giá kết quả thực hiện”. Bên cạnh đó, trong Quyết định cũng quy định về trách nhiệm của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cụ thể như sau: “Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030”.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang đã ban hành Quyết định số 18/2012/NQ-HDND ngày 05/07/2012 về việc Ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2012-2020. Việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở và điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống, phù hợp với các quy định của pháp luật theo từng thời kỳ.

Gần 10 năm thực hiện, nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh đã có sự phát triển mạnh mẽ về nhà ở. Nhiều dự án phát triển nhà ở đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng, nhà ở do người dân tự xây dựng tại một số khu vực tăng cao cả về số lượng và chất lượng. Nhu cầu về nhà ở xã hội tại khu vực đô thị vẫn còn nhiều do sự phát triển, thu hút các thành phần lao động tại khu vực đô thị. Bên cạnh một số khu vực có sự phát triển mạnh về nhà ở, một số khu vực khác tốc độ phát triển nhà ở còn chậm, một số chỉ tiêu chưa đạt trong mục tiêu đề ra.

Có thể kể đến nhiều nguyên nhân tác động tới phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, cụ thể như: phát triển kinh tế chưa đồng đều giữa các khu vực; kinh tế chung toàn tỉnh chưa có sự tăng trưởng đồng đều qua các năm; tốc độ đô thị hóa còn chậm; tình hình biến đổi khí hậu có diễn biến phức tạp, nhiều thiên tai, lũ lụt xảy ra trong những năm trở lại đây với mức độ gây thiệt hại lớn;...

Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải có sự nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn.

Đây là tiền đề để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; đề xuất được những vị trí phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Như vậy, xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2021- 2030 là hết sức cần thiết theo quy định của pháp luật, đồng thời đưa ra những dự báo và các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới.

2. Căn cứ xây dựng 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 định hướng đến năm 2030;

3. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu

a. Phạm vi thực hiện:

- Trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

b. Mục tiêu nghiên cứu:

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội bao gồm: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 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.

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HẬU GIANG

I. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hậu Giang

1. Vị trí địa lý

Hậu Giang là một trong 13 tỉnh của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, lãnh thổ của tỉnh nằm trên $9^{\circ}30'35''$ đến $10^{\circ}19'35''$ vĩ độ Bắc và từ $105^{\circ}14'03''$ đến $106^{\circ}17'57''$ kinh độ Đông. Diện tích tự nhiên là 160.058,69 ha, chiếm khoảng 4% diện tích của vùng Đồng bằng sông Cửu Long và chiếm khoảng 0,4% tổng diện tích tự nhiên nước Việt Nam.

Phía Bắc tỉnh giáp với thành phố Cần Thơ và tỉnh Vĩnh Long, phía Nam giáp tỉnh Bạc Liêu, phía Đông giáp tỉnh Sóc Trăng, phía Tây giáp tỉnh Kiên Giang.

Hậu Giang có sông lớn chảy qua là Sông Cái Côn, Sông Cái Tư và sông Hậu. Hệ thống đường quốc lộ 1A, QL61, QL61C và 02 trục giao thông đường thủy quốc gia là kênh Xà No, kênh Quản Lộ - Phụng Hiệp kết nối Hậu Giang với Cần Thơ và các tỉnh trong khu vực.

2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Về địa hình Hậu Giang là tỉnh thuộc Đồng Bằng Sông Cửu Long nên địa hình Hậu Giang tương đối bằng phẳng, độ cao trung bình dưới 2m so với mực nước biển, rải rác là những giồng cát xen kẽ với ruộng. Địa hình thấp dần từ bắc xuống nam, có thể chia địa hình ra làm 03 loại hình chính là: vùng triều, vùng úng triều và vùng úng; đặc điểm của 3 vùng trên là đều có tiềm năng phát triển về kinh tế vườn và kinh tế công nghiệp, dịch vụ.

Đất đai của Hậu Giang có 4 nhóm đất chính là đất phù sa, đất mặn, đất phèn và đất nhân tác. Trong đó đất phèn chiếm gần 32% diện tích đất cùng với đó là kết cấu mặt bằng kém bền vững lại tương đối thấp, nên việc xây dựng, phát triển nhà ở đòi hỏi kinh phí cao. Vì vậy nhà ở trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà thấp tầng, xây dựng đơn giản.

Yếu tố địa hình và đất đai của tỉnh tác động rất lớn đến tập quán sinh sống và thói quen sinh hoạt, tạo dựng nhà cửa của dân cư. Để đối phó với điều kiện bất lợi về địa hình, địa chất yếu, ngập lụt, tỉnh Hậu Giang cũng như các tỉnh thuộc vùng Đồng bằng Sông Cửu Long đã xây dựng các cụm tuyến dân cư vượt lũ theo Chương trình

phê duyệt của Chính phủ, tạo bước phát triển dịch vụ nông nghiệp cùng với chức năng chỗ trú an toàn, kiên cố, hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn cho dân cư trong mùa l

3. Đặc điểm khí hậu.

Hậu Giang nằm trong vòng đai nội chí tuyến Bắc bán cầu, gần xích đạo, có khí hậu nhiệt đới gió mùa và được chia thành hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa có gió Tây Nam từ tháng 5 đến tháng 11 hàng năm, chiếm từ 92% - 97% lượng mưa của cả năm. Lượng mưa trung bình năm là 1800mm/năm, lượng mưa cao nhất là vào tháng 9 (250,1mm). Độ ẩm trung bình năm khoảng 82%. Mùa khô có gió Đông Bắc từ tháng 12 đến tháng 4, nhiệt độ trung bình năm toàn tỉnh là 27°C tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 4 (35°C), thấp nhất trong năm là tháng 12 (20,3°C).

II. Đặc điểm xã hội

1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Hậu Giang có 8 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 2 thành phố, 1 thị xã và 5 huyện. Được phân chia thành 75 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 13 phường, 11 thị trấn và 51 xã. Trong đó thành phố Vị Thanh là đô thị tỉnh lỵ và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, thương mại và dịch vụ tổng hợp của tỉnh Hậu Giang, nằm cách Thành phố Cần Thơ 52 km.

Bảng 1: Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
		Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Vị Thanh	5		4
2	Thành phố Ngã Bảy	4		2
3	Thị xã Long Mỹ	4		5
4	Huyện Châu Thành		2	6
5	Huyện Châu Thành A		4	6
6	Huyện Long Mỹ		1	7
7	Huyện Phụng Hiệp		3	12
8	Huyện Vị Thủy		1	9

2. Đặc điểm phân bố dân cư

Theo số liệu của tổng điều tra dân số 1/4/2019, dân số tỉnh Hậu Giang là 733.017 người, mật độ dân số bình quân là 452 người/km². Mật độ dân số tỉnh ở mức cao, cao hơn so với mật độ dân số của các tỉnh lân cận như Long An (376 người/km²), Trà Vinh (414 người/km²).

BẢNG 2: PHÂN BỐ DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG

TT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Thành phố Vị Thanh	73.322	617
2	Thành phố Ngã Bảy	56.182	720
3	Thị xã Long Mỹ	62.339	418
4	Huyện Châu Thành	88.079	625
5	Huyện Châu Thành A	97.606	608
6	Huyện Long Mỹ	77.346	297
7	Huyện Phụng Hiệp	188.017	388
8	Huyện Vị Thủy	90.126	393
TOÀN TỈNH		733.017	452

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở Hậu Giang 2019)

Có thể thấy dân cư trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại thành phố Ngã Bảy 720 người/km² và Thành phố Vị Thanh 617 người/km², huyện Châu Thành 625 người/km² do đây là các đơn vị có giao thông thuận tiện, trên địa bàn huyện Châu Thành và Châu Thành A có Khu công nghiệp nên thu hút người dân về; Dẫn tới kinh tế phát triển, tập trung nhiều ngành nghề, thu hút lao động về sinh sống và làm việc. Trái ngược với khu vực đô thị, khu vực các huyện Long Mỹ, huyện Vị Thủy, có mật độ dân cư thấp do mức độ phát triển kinh tế còn thấp, cơ hội nghề nghiệp việc làm chưa đủ thu hút lao động tại địa phương và từ nơi khác về sinh sống và làm việc.

Nhìn chung, mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

3. Lao động

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh Hậu Giang khá dồi dào, theo số liệu thống kê, lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Hậu Giang năm

2019 là 479.375 người, chiếm khoảng 40% so với dân số toàn tỉnh. Trong giai đoạn 2016-2019, tỷ lệ lao động đang làm việc qua đào tạo tăng 14.832 người

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

STT	CHỈ TIÊU	2016	2017	2018	2019
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	9,34	9,30	9,26	9,22

(Nguồn: Cục thống kê tỉnh Hậu Giang)

Trong thời gian qua, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hậu 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 và các nghề đơn giản vẫn chiếm tỷ lệ lớn 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 thương mại dịch vụ, công nghiệp xây dựng. 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.

Trong giai đoạn 2016 – 2019 lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh có sự biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng trong giai đoạn 2021 – 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp.

III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

1. Tình hình kinh tế

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2019 (theo giá so sánh 2010) ước đạt 35.137 tỷ đồng, tăng chủ yếu ở khu vực công nghiệp và xây dựng (tăng 10,57%), khu vực dịch vụ (tăng 6,34%) riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản (tăng 2,77%)

Khu vực công nghiệp ước đạt 4.641 tỷ đồng, tăng 15,34% so với cùng kỳ năm trước.

Cơ cấu kinh tế dịch chuyển tích cực, theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, góp phần nâng cao chất lượng tăng trưởng; Chiếm tỷ trọng cao và tiếp tục

đóng góp nhiều nhất cho nền kinh tế là khu vực công nghiệp và dịch vụ tăng lần lượt 15,34% và 11,11% so với cùng kỳ năm 2017.

2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế

Quy mô và cơ cấu tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang năm 2019 theo giá hiện hành ước đạt 35.137 tỷ đồng; tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người đạt 47,99 triệu đồng/người/năm. Cơ cấu nền kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp – xây dựng và các ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản. Theo đó năm 2019, khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 25,96%, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm khoảng 22,26%, khu vực dịch vụ chiếm 41,19%.

Trong giai đoạn 2015-2019, tỷ trọng các ngành kinh tế dịch chuyển theo đúng hướng, tiếp tục phát triển ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản trên địa bàn tỉnh, ngoài ra tiếp tục đẩy mạnh phát triển ngành công nghiệp và xây dựng.

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, tác động tích cực đến cung, cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Đó sẽ là động lực, nguồn lực giúp cải thiện đời sống xã hội của người dân khi được thụ hưởng thành quả phát triển kinh tế, giúp nâng cao chất lượng nhà ở đối với người dân trên địa bàn tỉnh.

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG

I. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

1. Hiện trạng chung về nhà ở

a. Số lượng và diện tích nhà ở

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019 và kết quả khảo sát, tính toán về công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, hiện trạng chung về nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến hết năm 2019 như sau:

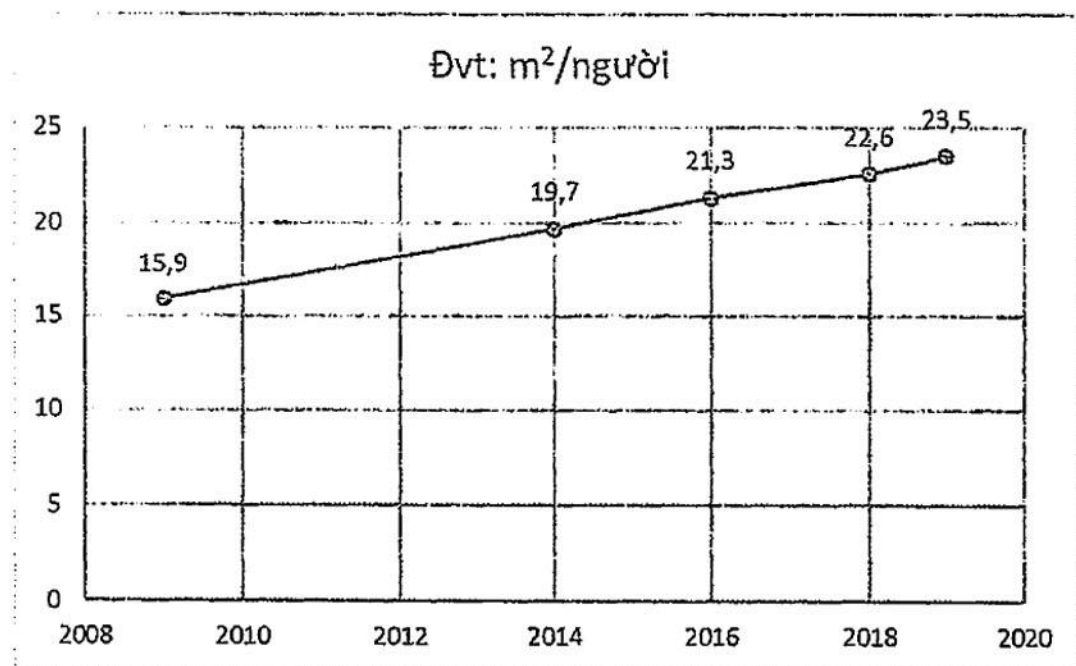
- Trên địa bàn tỉnh có khoảng 215.239 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở là 17.233.130 m². Trong đó:

+ Nhà ở đô thị: Tổng số căn nhà ở khu vực đô thị trên địa bàn toàn tỉnh là 5.885 căn với tổng diện tích sàn là 4.615.651 m².

+ Nhà ở nông thôn: Tổng số căn nhà khu vực nông thôn trên địa bàn toàn tỉnh là 37.571 căn với tổng diện tích sàn là 12.618.210 m².

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh Hậu Giang là 23,5 m² sàn/người. Trong đó khu vực đô thị là 24,8 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 23,1 m² sàn/người.

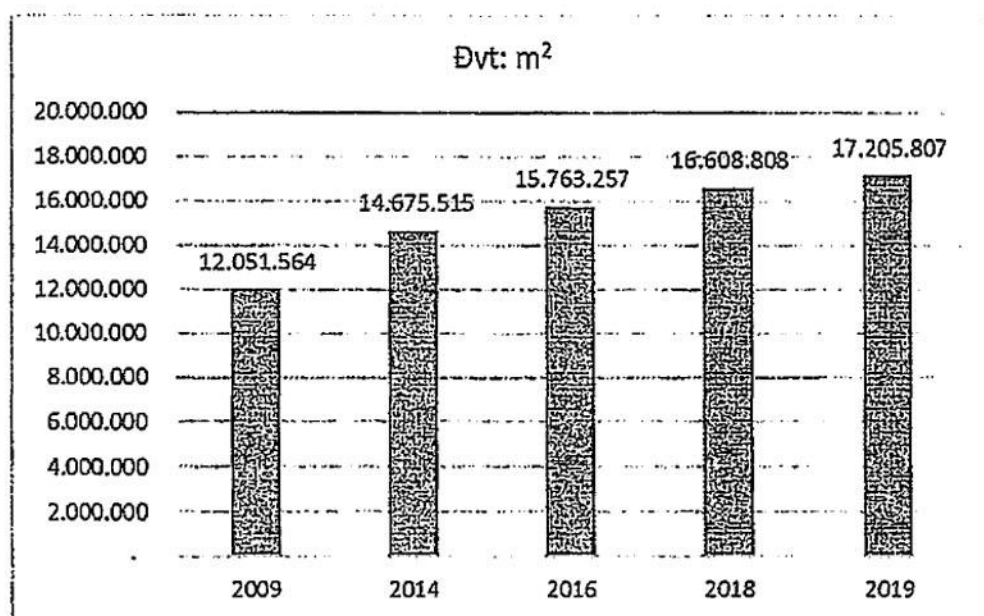
Biểu đồ 2.1: Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2009 – 2019¹



Biểu đồ 2.1: Tổng diện tích nhà ở phát triển đều trong giai đoạn 2009 – 2019²

¹ Nguồn: Tổng Cục thống kê.

² Nguồn: Tính toán của HRC dựa trên kết quả TĐT, niên giám thống kê.



Bảng 2.1: Số lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh qua các mốc thời gian³

STT	Thời gian	Tổng số	Đô thị	Nông thôn
1	Năm 2009	185.791	37.323	148.468
2	Năm 2019	215.239	66.704	148.534

Có thể thấy trong giai đoạn 10 năm, nhu cầu phát triển nhà ở ngày càng tăng cao; đặc biệt tại khu vực đô thị lượng nhà ở tăng thêm sau 10 năm gần bằng với lượng nhà ở có tại thời điểm năm 2009, qua đó cho thấy tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập người dân ngày càng được cải thiện, nhu cầu về nhà ở tập trung vào khu vực đô thị. Khả năng tích lũy để đầu tư vào căn nhà ở ngày càng được chú trọng, các căn nhà cũ kỹ xuống cấp dần dần được nâng cấp hoặc tháo dỡ xây dựng mới thành những căn nhà khang trang kiên cố theo quy hoạch, góp phần cải tạo bộ mặt các khu dân cư đô thị, các tuyến điểm dân cư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngày càng đẹp và hiện đại.

b. Chất lượng nhà ở

Theo sổ tay hướng dẫn nghiệp vụ dành cho các điều tra viên của Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam, nhà ở là một loại công trình xây dựng được dùng để ở và sinh hoạt của hộ dân cư, gồm 3 bộ phận: tường, mái, sàn. để đánh giá chất lượng nhà ở của người dân, phiếu điều tra có các câu hỏi về kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/bao che.

³ Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 2009, kết quả khảo sát và tính toán của HRC

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà bán kiên cố là nhà có 2/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có 1/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà đơn sơ là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Bảng 2.2: Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019

Phân loại vật liệu	Vật liệu chính làm cột	Vật liệu chính làm mái	Vật liệu chính làm tường/ bao che
Bền chắc	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;
	2. Xây gạch/đá;	2. Ngói (xi măng, đất nung).	2. Xây gạch/đá;
	3. Sắt/thép/gỗ bền chắc.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	3. Gỗ/kim loại.
Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

Vào thời điểm năm 2009, nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chỉ chiếm 45,8% tổng số căn nhà, ít hơn so với nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tại thời điểm đó (54,2%). Qua thời gian phát triển, nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được nâng cao về mặt số lượng và mặt chất lượng. Đến nay, lượng nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đã chiếm 79 % tổng số căn nhà, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 21 %. Cụ thể như sau:

Bảng 2.3: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh qua các giai đoạn

Đơn vị: căn nhà

STT	Thời gian	Tổng số căn nhà	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Năm 2009	185.791	85.055	100.736
3	Năm 2019	215.239	170.070	45.169

(Nguồn: Tổng cục Thống kê và tính toán của HRC)

Có thể thấy sau giai đoạn 10 năm, nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà ở kiên cố và bán kiên cố, nhà ở kiên cố và bán kiên cố hiện có gấp 2 lần so với thời điểm 2009, lượng nhà tăng thêm này phần lớn là nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ được người dân cải tạo, xây dựng lại hoặc nâng cấp nhà ở hiện có. Vì vậy, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giai đoạn này giảm đi rõ rệt, giảm 55% so với thời điểm năm 2009.

Có thể thấy chất lượng nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đã được cải tạo rất nhiều. Tuy nhiên, lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn tỉnh vẫn còn 45.169 căn nhà, các căn nhà này chủ yếu là nhà ở của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và có thu nhập thấp tại các vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu.

Bảng 2.4: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

STT	Đơn vị hành chính	DTBQ (m ² /người)	Chất lượng nhà ở (căn nhà)		Tổng diện tích sàn (m ²)
			Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ	
	Toàn tỉnh	23,5	170.070	45.169	17.233.130
	Khu vực đô thị	24,8	60.819	5.885	4.615.651
	Khu vực nông thôn	23,1	110.964	37.571	12.618.210
1	Thành phố Vị Thanh	25,7	16.472	3.287	1.884.697
	Khu vực đô thị	26,3	10.831	918	1.161.180
	Khu vực nông thôn	24,8	5.571	2.439	723.496
2	Thành phố Ngã Bảy	24,0	14.762	1.166	1.346.939
	Khu vực đô thị	24,1	7.306	443	689.699
	Khu vực nông thôn	23,8	7.437	742	657.141
3	Huyện Châu Thành A	23,0	33.978	6.922	2.241.369
	Khu vực đô thị	23,0	18.331	2.640	811.316
	Khu vực nông thôn	22,9	16.090	3.839	1.430.048
4	Huyện Châu Thành	22,3	18.932	4.313	1.963.987
	Khu vực đô thị	24,6	5.987	636	532.098
	Khu vực nông thôn	21,6	13.032	3.590	1.432.836
5	Huyện Phụng Hiệp	21,9	40.761	10.278	4.108.871

	Khu vực đô thị	23,7	5.776	318	510.536
	Khu vực nông thôn	21,6	34.981	9.964	3.598.220
6	Huyện Vị Thủy	24,6	18.854	6.023	2.218.652
	Khu vực đô thị	25,5	1.906	117	161.820
	Khu vực nông thôn	24,6	16.979	5.875	2.056.832
7	Huyện Long Mỹ	23,5	12.054	8.926	1.817.828
	Khu vực đô thị	-	-	3.046	-
	Khu vực nông thôn	23,5	10.304	7.630	1.817.828
8	Thị xã Long Mỹ	26,5	14.750	3.761	1.650.788
	Khu vực đô thị	26,3	7.440	1.010	749.003
	Khu vực nông thôn	26,7	7.307	2.754	901.807

2. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch

a. Về kiến trúc

* Tại khu vực đô thị:

- Nhà ở tại các khu vực trung tâm phần lớn đã được xây dựng từ lâu; tại các khu vực trục đường chính, qua quá trình sử dụng thì đã được người dân cải tạo, sửa chữa hoặc xây mới để phục vụ mục đích cho thuê, kinh doanh thương mại, các căn liền kề thấp tầng (khoảng 3-4 tầng) với diện tích mỗi căn nhà khoảng 80-100 m².

- Nhà ở được xây dựng chủ yếu là nhà hình ống (nhà bê tông cốt thép, nền gạch hoặc xi măng) được phân theo lô đất và do dân tự xây, các khu nhà phân bố dọc theo các tuyến đường hình thành các cụm, tuyến. Nền và chiều cao tầng không đồng nhất, xây theo nhu cầu của từng hộ dân chưa tạo được sự đồng bộ về cảnh quan kiến trúc của một đô thị hiện đại.

- Cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở đô thị dần dần được chỉnh trang, cải tạo và xây dựng mới với quy mô và chất lượng tốt hơn (nhà bê tông cốt thép, nền gạch hoặc xi măng). Cho đến nay, nhiều nhà ở tại một số đô thị như thành phố Vị Thanh, thành phố Ngã Bảy, thị xã Long Mỹ,... đã được xây dựng kiên cố và bán kiên cố. Nhà ở tại các đô thị trên địa bàn tỉnh hầu hết là do người dân tự đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, do năng lực tài chính, mục đích sử dụng và trình độ thẩm mỹ về kiến trúc nhà ở của mỗi chủ sở hữu nhà khác nhau đã tạo nên kiến trúc nhà ở đô thị không có sự thống nhất về quy mô, hình thức và quy cách. Các khu nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thể hiện sự chắp vá, đủ mọi hình khối, đường nét, màu sắc.

- Ngoài ra, nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự đan xen giữa những nhà ở của khu dân cư trên đất bằng với những nhà ở của khu dân cư ven sông rạch tại các đô thị, do vậy không đồng nhất về cảnh quan, đồng thời gây ô nhiễm môi trường đô thị. Tuy nhiên, nếu có sự đầu tư nghiên cứu quy hoạch thì những nhà ở này sẽ là một nét đặc trưng riêng vùng sông nước miền tây. Có thể nói, kiến trúc nhà ở đô thị do dân tự xây dựng trong nhiều thập kỷ qua vốn đã lạc hậu nay đã trở nên bức bối cho sự phát triển không gian đô thị.

Để khắc phục tình trạng trên, Nhà nước khuyến khích mô hình phát triển nhà ở theo dự án. Mô hình này nhằm mục đích tạo dựng những khu nhà ở có quy mô, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiết kiệm đất đai, thống nhất cơ bản về quy cách và hình thức kiến trúc nhà ở. Do vậy, thời gian tới tỉnh Hậu Giang cần có các chính sách cụ thể nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo hình thức này.

*** Tại khu vực nông thôn:**

- Kiến trúc nhà ở nông thôn của tỉnh mang đậm đặc trưng của tập quán liên canh liên cư, do vậy phần lớn nhà ở nông thôn là loại nhà vườn xen kẽ đất nông nghiệp, phân bố dọc theo các tuyến đường hiện hữu. Chủ yếu là kiểu nhà ở truyền thống được xây dựng từ các vật liệu địa phương mang nét đặc trưng của khu vực đồng bằng sông Cửu Long. Chỉ có số ít là dạng nhà phố liền kề thấp tầng bám theo mặt đường, mặt phố, và tập trung tại khu vực phát triển mạnh về thương mại, dịch vụ và các trung tâm thị tứ trên địa bàn.

- Nhìn chung kiến trúc nhà ở nông thôn tỉnh Hậu Giang còn đơn giản, chủ yếu được xây dựng ở dạng bán kiên cố, nhà tạm và nhà đơn sơ, trong đó nhiều nhà ở chưa đảm bảo các điều kiện về an toàn. Trong thời gian tới, cần phải căn cứ vào điều kiện khí hậu, địa hình, môi trường tự nhiên và phong tục tập quán của người dân để nghiên cứu, thiết kế kiến trúc nhà ở nông thôn cho phù hợp (ví dụ như loại nhà nhà ven sông, kênh rạch, nhà ven biển), vừa giữ gìn được bản sắc, đặc trưng của vùng sông nước, vừa tiếp thu được những công nghệ, vật liệu xây dựng mới đảm bảo nâng cao chất lượng nhà ở và cuộc sống của người dân khu vực nông thôn. Điều này không những góp phần vào tăng cường công tác quy hoạch, phát triển nhà ở mà còn thúc đẩy tiềm năng du lịch sinh thái, văn hóa tại tỉnh.

b. Về quy hoạch

*** Khu vực đô thị:**

- Hầu hết các đô thị của tỉnh Hậu Giang đều được hình thành từ các làng xã thông qua việc quy hoạch mở rộng nâng cấp đô thị. Một số đô thị được phát triển từ các khu vực, các cụm dân cư phát triển. Nhiều khu đô thị, khu nhà ở có

tỉ lệ xây dựng rất thấp, chưa kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật với hệ thống xã hội.

- Tỉnh đã có các chủ trương, định hướng về quy hoạch và được thực hiện công khai, minh bạch, tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật, đồng thời bố trí quỹ đất thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu nhà ở để bán nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân về nhà ở.

- Sau 14 năm thành lập tỉnh Hậu Giang, thành phố Vị Thanh khoác lên mình chiếc áo mới đầy sức sống với những đổi thay rất lớn về hạ tầng, đời sống người dân, thu hút đầu tư lớn..., đó là những tiền đề quan trọng giúp TP Vị Thanh thu hút các nhà đầu tư bất động sản (BDS) mạnh mẽ thời gian qua.

*** Khu vực nông thôn:**

- Đối với khu vực nông thôn của tỉnh Hậu Giang, đây là nơi chiếm diện tích lớn của tỉnh với phần lớn dân cư tập trung sinh sống bám theo các trục đường, kênh rạch và bám biển. Thời gian đầu các làng xã hình thành từ nhu cầu lập nghiệp của người dân với tập quán liền canh liền cư, do đó hầu hết khu vực nông thôn không có quy hoạch xây dựng. Nhà ở xen cài đất nông nghiệp mặc dù tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ dân thực hiện sản xuất nuôi trồng thủy sản, hoa màu nhưng chỉ mang tính nhỏ lẻ mà chưa đáp ứng được yêu cầu về mặt quy hoạch đất ở, nhà ở nhằm thực hiện phát triển các cụm, khu tập trung sản xuất nông, lâm ngư nghiệp.

- Ngoài ra, trong những năm gần đây, kiểu cư trú ven kênh rạch có xu hướng giảm xuống. Người dân từ chỗ quay mặt nhà ra sông nước thì nay quay mặt ra đường lộ, xuất hiện kiểu cư trú “mặt tiền lộ”. Dân mua đất mặt đường, làm nhà đúc cao tầng, mái bằng hình ống hoặc nhà trệt hình ống mái tôn để hình thành nên các dãy phố liền tục vài chục căn giống như các thành phố, thị xã khác của Việt Nam. Những người có đất nhà chỉ việc cất đất xây cất, đa số người chưa có thì mua lô nền đất. Loại nhà này hiện nay xuất hiện ở hầu hết các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, bám theo các trục đường từ quốc lộ đến tỉnh lộ, huyện lộ và hương lộ (đường giao thông giữa các làng xã).

3. Thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

a. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Với vị trí là đầu mối giao thông quan trọng, Hậu Giang hội tụ đủ tất cả các loại hình giao thông đường bộ và hệ thống cảng sông. Cụ thể như sau:

*** Đường bộ:**

Hệ thống đường bộ tỉnh Hậu Giang ngày càng phát triển đáp ứng nhu cầu đi lại. Trên địa bàn tỉnh có các quốc lộ 1 và quốc lộ 61 là các tuyến kết nối giao thông, thương mại của tỉnh với các khu vực.

*** Hệ thống cảng sông:**

Cảng Hậu Giang là một cụm cảng sông địa phương, cảng được thành lập để phục vụ yêu cầu phát triển lưu thông, phân phối hàng hóa, nhập khẩu của các doanh nghiệp trong vùng và liên vùng.

b. Hạ tầng xã hội

*** Cơ sở y tế**

Hậu Giang có 12 bệnh viện và viện y công lập phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh cho nhân dân trong tỉnh và các vùng lân cận, 97 phòng khám và cơ sở dịch vụ y tế tư nhân. Các bệnh viện được đầu tư, bổ sung về cơ sở vật chất và nguồn nhân lực, tạo được niềm tin cho bệnh nhân khi đến khám và điều trị.

*** Cơ sở văn hóa**

Hệ thống thiết chế văn hóa – thông tin được xây dựng ngày càng hoàn thiện.

Nhìn chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ, tuy nhiên mức độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn còn có sự chênh lệch trong đó:

- Hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị phát triển khá đồng đều, hầu hết các đường giao thông tại thành phố, thị xã đều được bê tông, nhựa hóa; 100% dân cư được cấp điện lưới quốc gia và được dùng nước hợp vệ sinh.

- Hạ tầng kỹ thuật khu vực nông thôn hầu hết là chưa có hoặc chưa hoàn thiện, nhất là hệ thống thu gom và xử lý nước thải gây ảnh hưởng nghiêm trọng môi trường, ảnh hưởng đến sản xuất và chất lượng cuộc sống của người nông dân. Phấn đấu đến hết năm 2020, 100% hộ gia đình tại các huyện được dùng nước sạch, hệ thống mương thoát nước chủ yếu được đấu nối với hệ thống nước thải tại các trung tâm đô thị, còn lại chảy qua các sông, suối, ao, hồ.

4. Thực trạng nhà ở của các đối tượng xã hội

a. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, theo đề án toàn tỉnh có 5.612 hộ, trong đó 3.095 hộ xây mới và 2.517 hộ sửa chữa.

Tính đến nay, tỉnh đã thực hiện hỗ trợ cho 5.532 hộ, trong đó 3.002 hộ xây mới và 2.530 hộ sửa chữa, còn 80 hộ không thực hiện do nhiều nguyên nhân

nư: trùng lặp đối tượng, đã chết trước thời điểm cấp vốn, không có nhu cầu thực hiện, nhiều hộ đã được các đơn vị tổ chức khác hỗ trợ, sau khi rà soát lại không đúng đối tượng...

Ngân sách thực hiện gồm ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương, hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải phá dỡ để xây mới nhà ở, hỗ trợ 20 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở. Tổng số kinh phí của Chương trình thuộc ngân sách Trung ương là hơn 165 tỉ đồng.

Về chất lượng nhà ở sau khi được hỗ trợ, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sửa chữa đều đảm bảo diện tích xây dựng trung bình 55m², đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung – tường cứng và mái cứng).

Đối tượng được hỗ trợ là hộ gia đình có người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ hiện đang ở và có hộ khẩu tại địa phương. Hộ gia đình được hỗ trợ đảm bảo 2 điều kiện: Là hộ gia đình có người có công với cách mạng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và hộ đang ở nhà tạm hoặc nhà ở bị hư hỏng nặng với mức độ: Phải phá dỡ để xây mới nhà ở; hoặc phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Ngoài các đối tượng được hỗ trợ, các hộ gia đình người có công còn lại hầu hết đã có chỗ ở ổn định, nhà ở đảm bảo chất lượng kiên cố và bán kiên cố, an toàn khi sử dụng.

b. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo

Trên địa bàn tỉnh có 18.920 hộ nghèo và cận nghèo. Trong đó có 10.088 hộ nghèo và 8.832 hộ cận nghèo. Về chất lượng nhà ở sau khi được hỗ trợ với kết cấu chính là: Móng, khung, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch ống, tô, quét vôi mặt trước, mái lợp Fibroximang; nền láng xi măng hoặc lát gạch, đạt chất lượng theo yêu cầu. Diện tích xây dựng trung bình đạt 32m².

c. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 9.799 hộ nằm trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, trong đó có 5.195 hộ cần di dời và có nhu cầu về nhà ở. Các hộ bị ảnh hưởng tập trung chủ yếu tại huyện Vị Thủy (3.096 hộ), huyện Phụng Hiệp (1.784 hộ)

Số liệu về thiệt hại nhà ở do thiên tai

Thiệt hại về nhà ở (Nhà)	2013	2014	2015	2016	2017
Số nhà bị sập đổ, cuốn trôi	183	157	75	99	98

Nhà bị ngập nước, sạt lở, tốc mái, hư hại	104	178	55	84	169
---	-----	-----	----	----	-----

d. Người thu nhập thấp khu vực đô thị

Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh Hậu Giang năm 2019, số lượng lao động từ 15 tuổi trở lên tại đô thị năm 2019 của tỉnh là 119.844 người. Sau khi trừ đi các nhóm đối tượng trùng lặp trong 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, ước tính còn khoảng 11.894 người thu nhập thấp tại các đô thị. Qua khảo sát thực tế tại địa phương, những người này đa phần đều đã có nhà ở, một số nhóm lao động tại địa phương đang sống chung với gia đình, một số nhóm lao động ngoại tỉnh hoặc mới tách hộ phải ở trọ hoặc ở nhờ nhà người thân.

e. Công nhân, người lao động khu công nghiệp

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 08 khu công nghiệp và 01 cụm công nghiệp. Các Khu công nghiệp và cụm công nghiệp trên địa bàn tập trung chủ yếu ở huyện Châu Thành và huyện Châu Thành A. Các công nhân làm việc tại các khu công nghiệp này hầu hết đã có chỗ ở ổn định, tuy nhiên vẫn còn một bộ phận công nhân ngoại tỉnh mới nhập cư vào đang thuê nhà trọ do người dân xây dựng, hoặc 1 số ít ở nhờ nhà người thân.

Trong 10 năm gần đây, huyện Châu Thành có dân số tăng thêm là 6.629 người, hầu hết dân số tăng thêm này là người nhập cư từ nơi khác đến và làm việc tại các khu công nghiệp, những người này phần lớn đang thuê trọ và ở nhờ người thân, còn lại là các công nhân tại địa phương đã có chỗ ở ổn định.

f. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức

Trên địa bàn tỉnh có hơn 6.000 cán bộ hiện đang công tác tại các cơ quan đơn vị sự nghiệp công lập, trong đó có khoảng 35% cán bộ công chức viên chức dưới 30 tuổi; qua quá trình khảo sát trên địa bàn tỉnh, hầu hết những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 tuổi đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới.

g. Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề.

Trên địa bàn tỉnh có 01 trường trung cấp và 01 trường cao đẳng, là trường Cao đẳng cộng đồng và trường Trung cấp Kỹ thuật công nghiệp. Tổng số sinh viên đang theo học tại các trường trên lần lượt là 801 sinh viên.

Số học sinh, sinh viên theo học tại các trường này phần lớn đều đang đi thuê trọ, một phần nhỏ là ở nhờ nhà người thân.

h. Nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 206 chiến sĩ đang được bố trí ở tại đơn vị. Tính đến tháng 12/2020 trên địa bàn tỉnh có 337 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở. Hiện nay đối tượng cán bộ, chiến sĩ trên địa bàn tỉnh có nhu cầu về nhà ở là rất lớn chủ yếu tập trung ở thành phố Vị Thanh.

5. Thực trạng nhà ở của từng đơn vị hành chính

a. Hiện trạng nhà ở của từng đơn vị hành chính

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019 và kết quả khảo sát, tính toán về công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, hiện trạng chung về nhà ở của từng đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh như sau:

Bảng 2.2: Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ	Số hộ gia đình có nhà ở	DTBQ (m2/người)	Nhà ở	
					Số căn nhà	Diện tích (m2)
1	Toàn tỉnh	201.970	201.970	23,51	215.233	17.233.130
	Đô thị	52.732	52.732	24,80	67.577	4.615.651
	Nông thôn	149.238	149.238	23,07	147.656	12.618.210
1	Thành Phố Vị Thanh	21.183	21.183	25,70	19.759	1.884.697
	Khu vực đô thị	12.918	12.918	26,29	11.749	1.161.180
	Khu vực nông thôn	8.265	8.265	24,81	8.010	723.496
2	Thành phố Ngã Bảy	15.546	15.546	23,97	15.928	1.346.939
	Khu vực đô thị	8.118	8.118	24,12	7.749	689.699
	Khu vực nông thôn	7.428	7.428	23,82	8.179	657.141
3	Huyện Châu Thành A	26.852	26.852	22,96	40.900	2.241.369
	Khu vực đô thị	9.390	9.390	23,00	20.971	811.316
	Khu vực nông thôn	17.462	17.462	22,94	19.929	1.430.048
4	Huyện Châu Thành	23.682	23.682	22,30	23.245	1.963.987

	Khu vực đô thị	6.087	6.087	24,61	6.623	532.098
	Khu vực nông thôn	17.595	17.595	21,56	16.622	1.432.836
5	Huyện Phụng Hiệp	51.039	51.039	21,85	51.039	4.108.871
	Khu vực đô thị	6.094	6.094	23,65	6.094	510.536
	Khu vực nông thôn	44.945	44.945	21,62	44.945	3.598.220
6	Huyện Vị Thuy	24.482	24.482	24,62	24.876	2.218.652
	Khu vực đô thị	1.827	1.827	25,46	2.023	161.820
	Khu vực nông thôn	22.655	22.655	24,55	22.854	2.056.832
7	Huyện Long Mỹ	20.964	20.964	23,50	20.980	1.817.828
	Khu vực đô thị	-	-	-	3.046	-
	Khu vực nông thôn	20.964	20.964	23,50	17.934	1.817.828
8	Thị xã Long Mỹ	18.222	18.222	26,48	18.511	1.650.788
	Khu vực đô thị	8.298	8.298	26,28	8.450	749.003
	Khu vực nông thôn	9.924	9.924	26,65	10.061	901.807

b. Mật độ nhà ở và mật độ dân số

Tính đến năm 2019, dân số tỉnh Hậu Giang có 733.017 người. Trong vòng 10 năm (2009-2019) dân số toàn tỉnh có phần giảm nhẹ, giảm 24.283 người so với thời điểm năm 2009⁴. Dân số và nhà ở tập trung cao tại những nơi phát triển du lịch, dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê như thành phố Vị Thanh và thành phố Ngã Bảy.

Mật độ dân số toàn tỉnh là 452 người/km², mật độ nhà ở toàn tỉnh là: 133 căn/km². Trong đó thấp nhất là huyện Long Mỹ: có mật độ dân số 297 người/km², mật độ nhà ở 81 căn nhà/km²; cao nhất là thành phố Ngã Bảy: có mật độ dân số 720 người/km², mật độ nhà ở 241 căn nhà/km², Thành phố Ngã Bảy là nơi gặp nhau của bảy dòng kênh: Cái Côn, Búng Tàu, Lái Hiếu, Mang Cá, Sóc Trăng, Xẻo Dong, Xẻo Môn, đồng thời là đầu mối giao thông thủy quan trọng ở vùng đồng bằng sông Cửu Long, nằm giữa các trục giao thông quan trọng như: Quốc lộ 1A, Quốc lộ - Phụng Hiệp, đường tỉnh 927, đường tỉnh 927C nối với Quốc lộ Nam Sông Hậu... tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế cho địa phương.

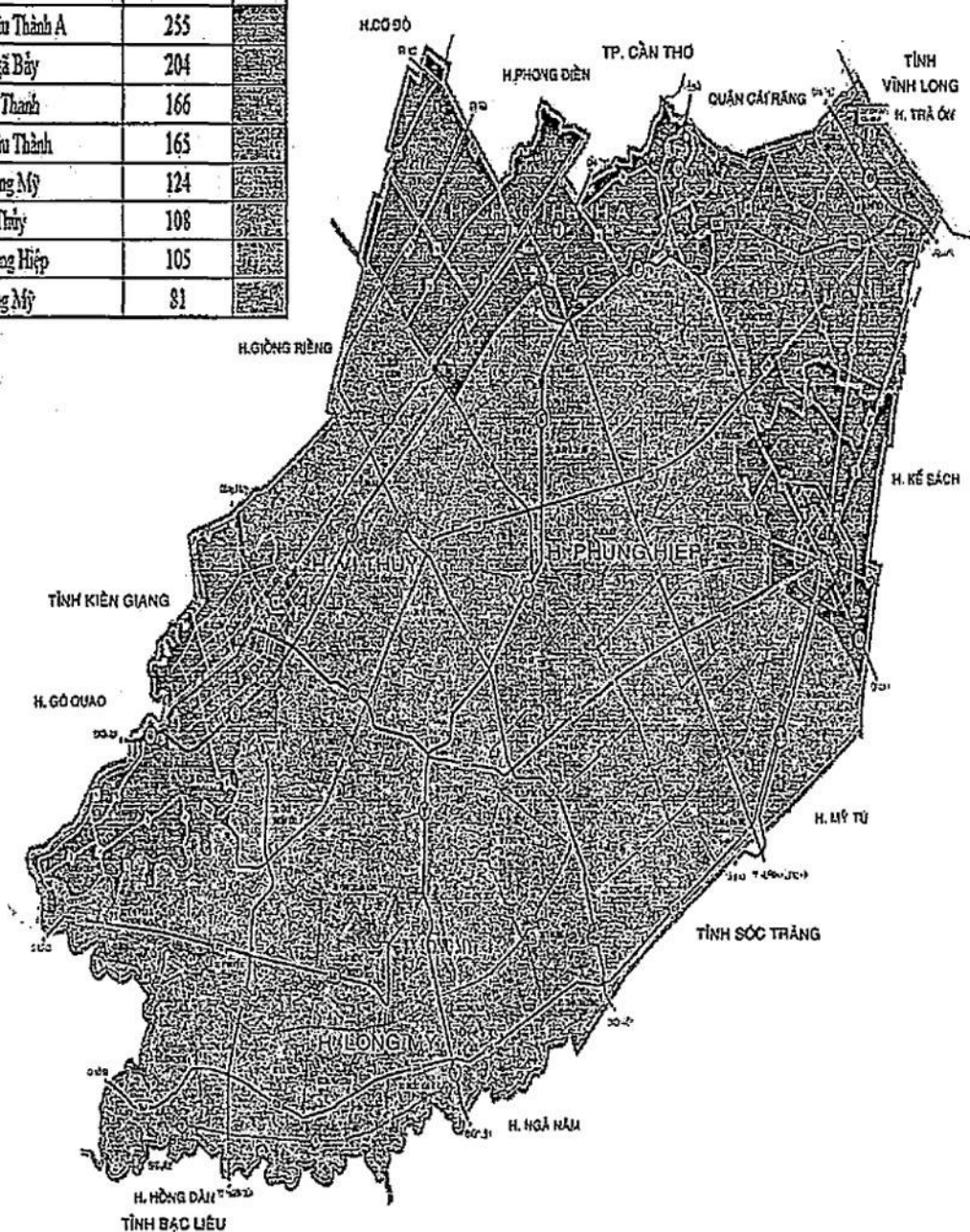
⁴ Dân số 2009: 757.300 người.

Bảng 2.6: Mật độ nhà ở và mật độ dân số trên địa bàn tỉnh

STT	Đơn vị hành chính	DTBQ (m2/người)	Dân số (người)	Tổng số căn nhà	Mật độ dân số (người/km2)	Mật độ nhà ở (căn/km2)
Toàn tỉnh		23,51	733.017	215.239	452	133
1	Tp. Vị Thanh	25,70	73.322	19.759	617	166
2	Tp. Ngã Bảy	23,97	56.182	15.928	720	204
3	H. Châu Thành A	22,96	97.606	40.900	608	255
4	H. Châu Thành	22,30	88.079	23.245	625	165
5	H. Phụng Hiệp	21,85	188.017	51.039	388	105
6	H. Vị Thủy	24,62	90.126	24.876	393	108
7	H. Long Mỹ	23,50	77.346	20.980	297	81
8	Tx. Long Mỹ	26,48	62.339	18.511	418	124

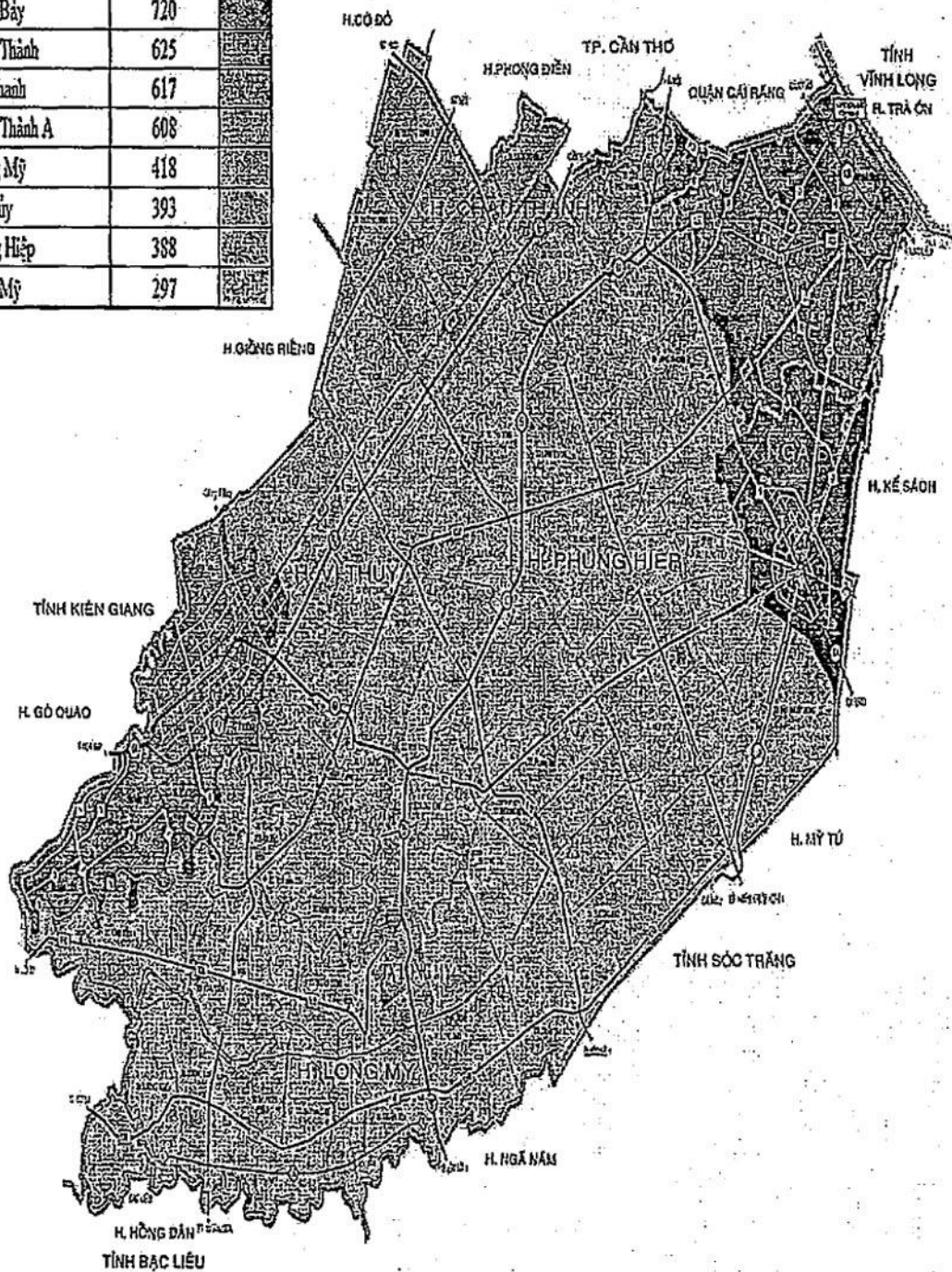
BẢN ĐỒ MẬT ĐỘ NHÀ Ở TỈNH HẬU GIANG 2019

STT	Đơn vị hành chính	Mật độ nhà ở (căn nhà/km ²)
	Toàn tỉnh	133
1	H. Châu Thành A	255
2	Tp. Ngã Bảy	204
3	Tp. Vị Thanh	166
4	H. Châu Thành	165
5	Tx. Long Mỹ	124
6	H. Vị Thủy	108
7	H. Phụng Hiệp	105
8	H. Long Mỹ	81



BẢN ĐỒ MẬT ĐỘ DÂN SỐ TỈNH HẬU GIANG 2019

STT	Đơn vị hành chính	Mật độ dân số (người/km ²)	
	Toàn tỉnh	452	
1	Tp. Ngã Bảy	720	
2	H. Châu Thành	625	
3	Tp. Vị Thanh	617	
4	H. Châu Thành A	608	
5	Tx. Long Mỹ	418	
6	H. Vị Thủy	393	
7	H. Phụng Hiệp	388	
8	H. Long Mỹ	297	



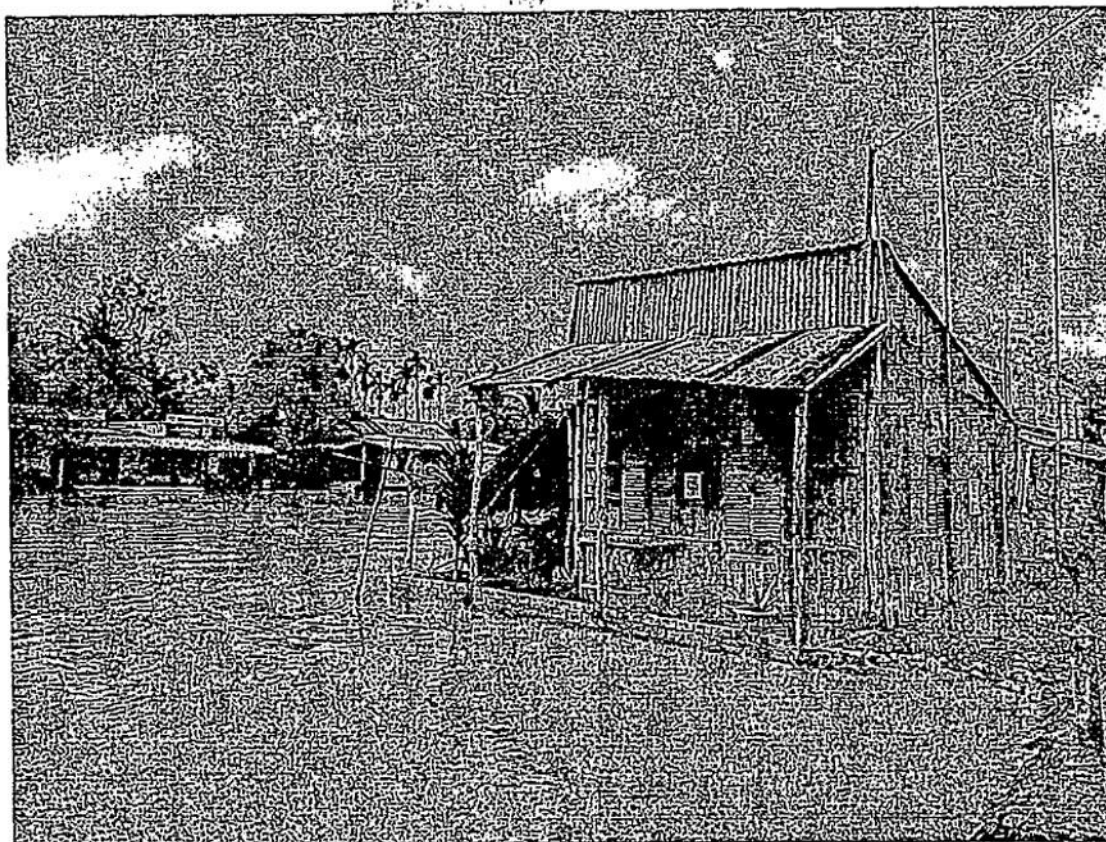
6. Thực trạng công tác phát triển, quản lý nhà ở

Quá trình phát triển tới nay, nhà ở trên địa bàn tỉnh đều được xây dựng theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh được xây dựng từ 01-04 tầng, có diện tích sàn trung bình 80,1 m²/ căn nhà, tập trung chủ yếu ở các trục đường chính, tại các khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phát triển.

a. Nhà ở dân tự xây

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Phần lớn nhà ở tự xây là nhà ống và nằm trong hẻm, có số tầng cao thấp (từ 1-3 tầng), một số có thể là những căn biệt thự rộng rãi cho tầng lớp giàu có hoặc các ngôi nhà tạm bợ cho người có thu nhập thấp. Nhà ở tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng. Nhà ở dân tự xây chủ yếu xây dựng tự phát khiến cho kiến trúc cảnh quan đô thị chưa được hài hòa, các khu nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thể hiện sự chắp vá, đủ mọi hình khối, đường nét, màu sắc. Mặt khác, từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng thường bị người dân tận dụng làm quán bán hàng, kinh doanh, khiến cho bộ mặt kiến trúc đô thị tại nhiều nơi không hài hòa, không đồng nhất.

Ngoài ra, còn có sự đan xen giữa nhà ở khu dân cư với những nhà ở ven sông rạch tại các đô thị, gây nên sự không đồng nhất về cảnh quan và gây ô nhiễm môi trường cho các đô thị.

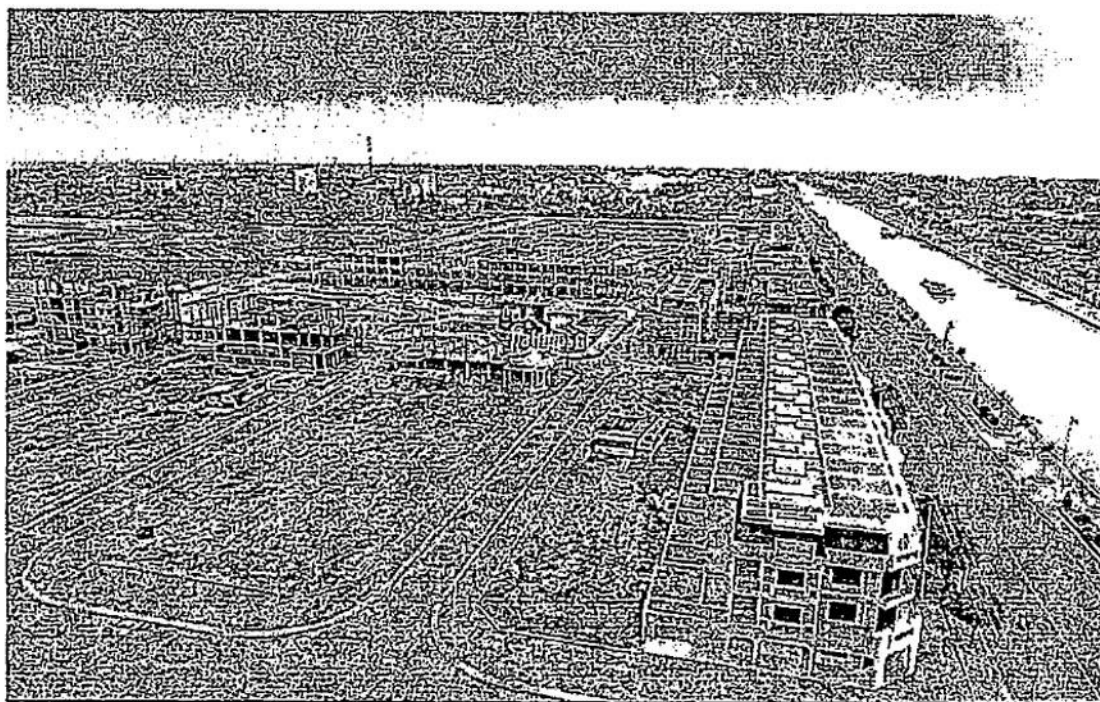


Hình 2.2: Nhà ở ven sông tại huyện Phụng Hiệp

b. Nhà ở thương mại

Trên địa bàn tỉnh Hậu Giang hiện nay có 12 dự án phát triển nhà ở đang triển khai thực hiện, với tổng diện tích đất 96,21 ha, đáp ứng hơn 577.260 m² sàn nhà ở. Phần lớn dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đều theo hình thức phân lô, bán nền; một số dự án phát triển nhà ở thương mại theo hình thức xây dựng nhà ở riêng lẻ. Các dự án phát triển nhà ở 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.

Nhà ở thương mại chỉ chiếm một phần nhỏ so với lượng nhà ở hiện có trên toàn tỉnh, tất cả đều phát triển dưới dạng nhà ở riêng lẻ, một số dự án hỗn hợp cùng với kinh doanh dịch vụ. Phát triển nhà ở thương mại theo dự án tạo cảnh quan khang trang, hiện đại; hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, có hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh như Dự án Vincom Shophouse Hậu Giang, Khu đô thị Cát Tường Western Pearl,.... Nhà ở thương mại phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, kiến trúc đẹp, hiện đại và công năng khá hoàn chỉnh.



Hình 2.1: Khu đô thị Cát Tường Western Pearl

c. Nhà ở xã hội

Việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều hạn chế. Trên địa bàn tỉnh chỉ có 05 dự án nhà ở xã hội có quy mô 1.715 căn nhà ở xã hội, tổng diện tích sàn xây dựng 99.957 m². Cụ thể như sau:

- Dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ (nay là thị xã Long Mỹ) do Công ty TNHH TV & ĐTXD H&B làm chủ đầu tư có quy mô 186 căn, trong đó có 149 căn nhà ở xã hội với diện tích sàn khoảng 7.440 m².

- Dự án Nhà ở xã hội Thiên Lộc tại xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A do Công ty cổ phần Thiên Lộc - Hậu Giang làm chủ đầu tư có quy mô 798 căn, trong đó có 673 căn nhà ở xã hội với diện tích sàn khoảng 33.650 m².

- Dự án Dự án nhà ở xã hội thấp tầng liền kề tại phường 5, thành phố Vị Thanh do Công ty cổ phần Ban liên lạc Khu đoàn Thanh niên Tây Nam bộ làm chủ đầu tư có quy mô 157 căn, trong đó có 126 căn nhà ở xã hội với diện tích sàn khoảng 14.067 m².

- Dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân vận hành nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1 tại xã Đông Phú, huyện Châu Thành do Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Sông Hậu 1 làm chủ đầu tư có quy mô 128 căn với diện tích sàn khoảng 6.400 m².

- Dự án Nhà ở cho chuyên gia và công nhân Lee&Man tại thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành do Công ty TNHH Giấy Lee&Man làm chủ đầu tư có quy mô 640 căn với diện tích sàn khoảng 38.400 m².

Ngoài ra, hiện nay UBND tỉnh đã có chủ trương cho tiếp cận, đề xuất 03 dự án: Nhà ở xã hội tại ấp Mái Dầm, xã Đại Thành, thành phố Ngã Bảy; Nhà ở xã hội đường 3 tháng 2, khu vực 6, phường Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy; Khu nhà ở cán bộ công nhân vận hành Nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1, hứa hẹn sẽ đáp ứng được một phần nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội cho các đối tượng công nhân, người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh.

7. 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 Hậu Giang diễn ra sôi động nhờ đòn bẩy về kinh tế, mở rộng các khu công nghiệp, đặc biệt là du lịch thương mại dịch vụ. Trên địa bàn hiện có 8 khu công nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng, 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, 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 47 dự án Khu đô thị kêu gọi đầu tư. Với tổng quy mô 1.569,31 ha.

Theo quá trình khảo sát thu thập số liệu thực tế 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 Vị Thanh và Thị xã Long Mỹ, huyện Châu Thành 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.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả đạt được

Ngày 17/09/2012, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 1858/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2012-2015 và định hướng đến năm 2020. Đến nay, kết quả thực hiện Chương trình như sau:

Bảng 2.6: Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2012-2015 và định hướng đến năm 2020

STT	Nội dung	Mục tiêu đến năm 2020		Đánh giá
		Chương trình nhà ở đã được phê duyệt	Đến nay	
1	Diện tích bình quân (m ² /người)	Toàn tỉnh: 23-25 m ² /người + Đô thị: 27-29 m ² /người + Nông thôn: 19-22 m ² /người	Đến 01/4/2019: + Toàn tỉnh: 23,51 m ² /người + Đô thị: 24,8 m ² /người + Nông thôn: 23,07 m ² /người	Đạt
2	Chất lượng nhà ở	Nhà kiên cố: + Toàn tỉnh: 19-22 % + Khu vực thành thị: 22-24% + Khu vực nông thôn: 18-20%	Đến 01/4/2019, Nhà kiên cố và bán kiên cố: + Toàn tỉnh: 79% + Khu vực thành thị: 91,2 % + Khu vực nông thôn: 74,7 %	Đạt

2. Đánh giá việc thực hiện Chương trình

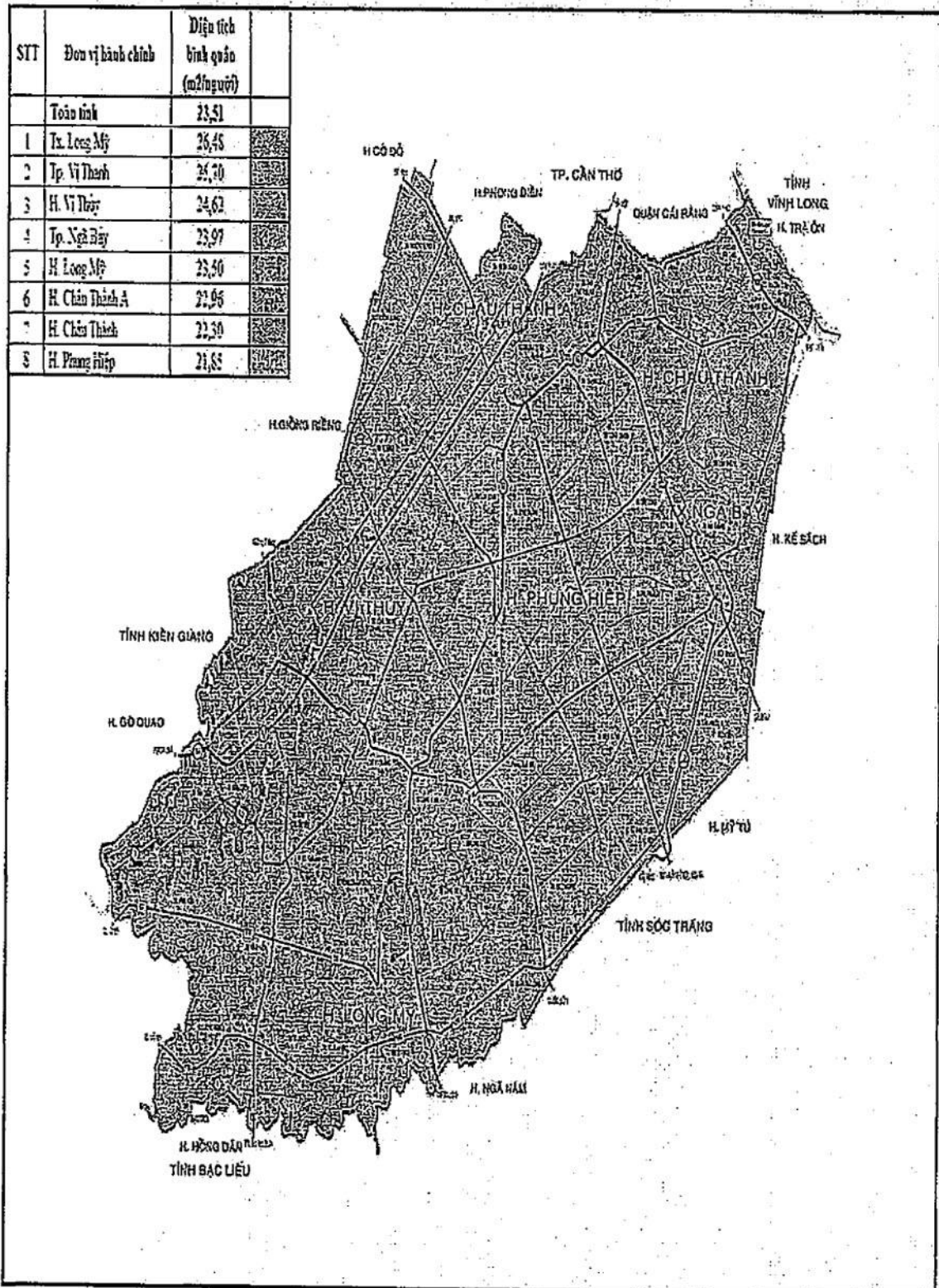
a. Phát triển nhà ở của tỉnh

Trong vòng 10 năm (2009-2019) dân số toàn tỉnh có phần giảm nhẹ, giảm 24.283 người so với thời điểm năm 2009⁵. Dân số và nhà ở tập trung cao tại những nơi phát triển du lịch, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê và có hạ tầng phát triển như thành phố Vị Thanh và thành phố Ngã Bảy. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng từ 15,9 m²/người năm 2009 lên 23,5 m²/người năm 2019: Đạt với mục tiêu đề ra của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang đến năm 2020. Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh tăng trưởng ở mức cao (khoảng 0,76 m²/người mỗi năm), điều này cho thấy sự phát triển về nhà ở đã đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện tại và nhu cầu của dân số tăng thêm, tuy nhiên việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chỉ

⁵ Dân số 2009: 757.300 người.

tập trung phát triển theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại.

BẢN ĐỒ DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN TỈNH HẬU GIANG 2019



b. Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao

Nhà ở trên địa bàn tỉnh ngày càng được nâng cao về số lượng và chất lượng. Đến nay, lượng nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đã chiếm đến 79%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 21 %. Nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà ở kiên cố và bán kiên cố; Lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng thêm này phần lớn là nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ được người dân cải tạo, xây dựng lại hoặc nâng cấp nhà ở hiện có.

Có thể thấy chất lượng nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đã được cải thiện rất nhiều. Tuy nhiên, lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn tỉnh vẫn còn 45.169 căn nhà, các căn nhà này chủ yếu là nhà ở của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và có thu nhập thấp tại các vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai và biến đổi khí hậu, nhà ở ven sông kênh rạch.

Trong thời gian tới, tỉnh cần tiếp tục quan tâm, phát triển nhà ở một cách bền vững, từng bước cải thiện, xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ để đáp ứng với xu hướng phát triển, đảm bảo chất lượng nhà ở và thích ứng với biến đổi khí hậu.

c. Phát triển nhà ở theo những dự án đã thay đổi diện mạo tỉnh, dần hình thành hình ảnh của các khu đô thị hiện đại

Phát triển nhà ở theo dự án có quy mô và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, nhiều khu nhà mới khang trang trên địa bàn tỉnh đã được xây dựng, hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, tương đối hoàn chỉnh như Dự án Vincom Shophouse Hậu Giang, Khu đô thị Cát Tường Western Pearl,... Nhà ở phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, có kiến trúc đẹp, hiện đại, hạ tầng và công năng khá hoàn chỉnh.

Phát triển nhà ở theo dự án mang đến hình ảnh của các khu đô thị khang trang, hiện đại và cần phải được khuyến khích và tạo điều kiện phát triển trong thời gian tới.

d. Nhà ở xã hội

Việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều hạn chế. Trên địa bàn tỉnh có 05 dự án nhà ở xã hội có quy mô 1.715 căn nhà ở xã hội, tổng diện tích sàn xây dựng 99.957 m².

Mặc dù thời gian vừa qua đã nhận được sự đồng tình, ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân, tuy nhiên kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; một phần do gặp phải hạn chế từ nguồn

vốn đầu tư và quỹ đất sạch hình thành dự án, một phần do không nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

3. 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.

- Trong giai đoạn 2012-2020, một số chỉ tiêu về nhà ở theo chương trình vẫn chưa được hoàn thành.

- 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 chưa có sự thống nhất giữa quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị giữa Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đất đai mới dẫn đến nhiều dự án nhà ở, đô thị chậm tiến độ.

- Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội đặc biệt nhà ở công nhân chưa đáp ứng được nhu cầu cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- 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, nên không có mặt bằng để triển khai dự án một cách đầy đủ.

- 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...

- Công tác huy động vốn để thực hiện dự án còn gặp nhiều khó khăn do quá trình thất chặt tín dụng của Chính phủ; một số chủ đầu tư huy động vốn chưa đảm bảo các quy định của pháp luật;

- 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.

4. Nguyên nhân

- 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 ...);

- Về đầu tư Nhà ở xã hội 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, việc kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn gặp nhiều khó khăn; ngoài ra 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 mất rất nhiều thời gian, ảnh hưởng lớn đến việc thu hút đầu tư.

- Việc phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh chưa đáp ứng được nhu cầu do nhiều nguyên nhân:

+ Quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh còn nhiều, mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân nên có nhiều sự lựa chọn thay vì mua nhà ở tại dự án nhà ở xã hội khiến cho các nhà đầu tư chưa quan tâm đến loại hình này.

+ Các doanh nghiệp, tổ chức không mặn mà đầu tư nhà ở xã hội do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, nội dung phức tạp,...

+ Một số nhà đầu tư các dự án trong khu công nghiệp chưa nhận thức được tầm quan trọng, chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

+ Thủ tục, quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phục vụ công nhân khu công nghiệp còn phức tạp, chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp không được chỉ định trực tiếp làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân, việc lựa chọn chủ đầu tư vẫn phải thực hiện theo quy trình của Luật Đấu thầu dẫn đến kéo dài thời gian và chi phí cho nhà đầu tư.

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

- Ngoài ra thì công tác phối hợp tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa tạo được 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, ... Dẫn

đến huy động nguồn lực xã hội hóa, thu hút đầu tư phát triển các dự án nhà ở chưa đạt kết quả như mong muốn, đặc biệt là nhà ở xã hội.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HẬU GIANG ĐẾN NĂM 2030

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

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.

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,...

3. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo

Căn cứ vào Kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở của Trung tâm HRC, hiện nay người dân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đã bắt đầu có nhu cầu về nhà ở chung cư.

Nhu cầu nhà ở chung cư tập trung chủ yếu tại 2 khu vực:

- Khu vực các Khu công nghiệp tại huyện Châu Thành và Châu Thành A có khả năng phát triển nhà ở chung cư để tiết kiệm quỹ đất, giảm giá thành mua

nhà, thuê nhà cho người lao động. Qua đó ổn định nguồn nhân lực, ổn định sản xuất cho các công ty sử dụng người lao động tại các Khu, cụm công nghiệp.

- Đối với khu vực ngoại thành thành phố Vị Thanh và thành phố Ngã Bảy, khu vực các thị trấn và khu vực nông thôn, hầu hết các hộ dân khi được hỏi đều muốn sở hữu nhà ở riêng lẻ, do quỹ đất tại các khu vực này còn nhiều, giá thành hợp lý.

Dựa trên tình hình phát triển dân số, tỷ lệ đô thị hóa từ năm 2004-2019 (theo Niên giám thống kê) và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Bảng 3.1. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn

Năm 2019 (m ² sàn)	Đến năm 2025 (m ² sàn)	Đến năm 2030 (m ² sàn)
17.233.861	20.515.441	24.306.570

Như vậy, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2020 - 2030 cần tăng thêm 7.072.709 m² sàn; trong đó giai đoạn 2020-2025 là 3.281.580 m² sàn; giai đoạn 2026-2030 là 3.791.129 m² sàn;

Căn cứ vào Kết quả khảo sát nhu cầu nhà ở của Trung tâm HRC, hiện nay người dân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đã bắt đầu có nhu cầu về nhà ở chung cư.

Nhu cầu nhà ở chung cư tập trung chủ yếu tại 2 khu vực:

- Khu vực các Khu công nghiệp tại huyện Châu Thành và Châu Thành A có khả năng phát triển nhà ở chung cư để tiết kiệm quỹ đất, giảm giá thành mua nhà, thuê nhà cho người lao động. Qua đó ổn định nguồn nhân lực, ổn định sản xuất cho các công ty sử dụng người lao động tại các Khu, cụm công nghiệp.

- Đối với khu vực ngoại thành thành phố Vị Thanh và thành phố Ngã Bảy, khu vực các thị trấn và khu vực nông thôn, hầu hết các hộ dân khi được hỏi đều muốn sở hữu nhà ở riêng lẻ, do quỹ đất tại các khu vực này còn nhiều, giá thành hợp lý.

II. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

1. Dự báo dân số

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2010 đến năm 2019, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$D^t = D_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

D^t là dân số năm dự báo

D_0 là dân số năm 2019

r : tốc độ tăng trưởng dân số trung bình

t : Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2019

Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2010-2019):

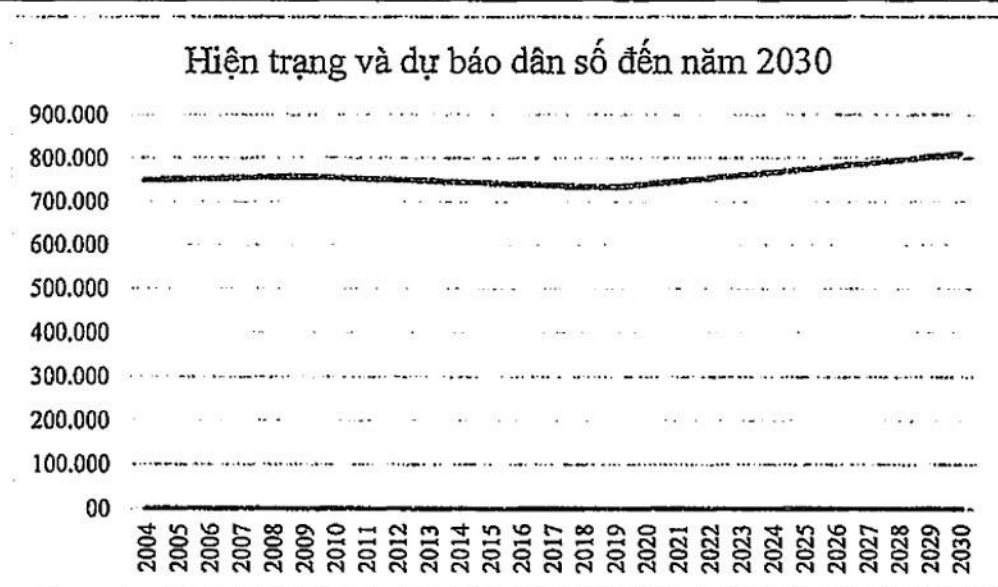
Thống kê dân số toàn tỉnh

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh (người)
1	Năm 2004	749.800
2	Năm 2005	751.500
3	Năm 2006	752.800
4	Năm 2007	754.700
5	Năm 2008	756.300
6	Năm 2009	757.960
7	Năm 2010	755.340
8	Năm 2011	752.729
9	Năm 2012	750.727
10	Năm 2013	747.884
11	Năm 2014	744.950
12	Năm 2015	742.375
13	Năm 2016	740.059
14	Năm 2017	737.252
15	Năm 2018	734.903
16	Năm 2019	733.017

(Nguồn: Niên giám thống kê từ năm 2010 đến năm 2019)

Căn cứ dự báo dân số Việt Nam 2014-2019 của Tổng Cục thống kê, dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

Stt	Khu vực	Hiện trạng năm 2019	Dự báo đến năm 2025	Dự báo đến năm 2030
	Toàn tỉnh	733.017	774.168	810.219
1	Khu vực thành thị	186.098	239.992	283.577
2	Khu vực nông thôn	546.919	534.176	526.642



b. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2004 đến năm 2019, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$GRDP^t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

$GRDP^t$ là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

$GRDP_0$ là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2019;

r : tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh trung bình;

t : Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2019;

Nguồn số liệu về quá trình phát triển GRDP tỉnh Hậu Giang

Stt	Năm	GRDP (triệu đồng)	GRDPBQ (triệu đồng/người)
1	Năm 2010	12.652.976	16,8
2	Năm 2011	15.116.397	20,1
3	Năm 2012	18.287.847	24,4
4	Năm 2013	18.143.496	24,3
5	Năm 2014	20.392.607	27,4
6	Năm 2015	22.739.865	30,6
7	Năm 2016	24.120.648	32,6
8	Năm 2017	26.020.860	35,3
9	Năm 2018	27.712.216	37,7
10	Năm 2019	29.513.510	40,3

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hậu Giang từ năm 2014 và năm 2019)

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh nhiệm kỳ 2020-2025, tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) phấn đấu đạt 6,3-6,7%/năm.

Dự báo tăng trưởng kinh tế đến năm 2030

Stt	Năm	GRDP (triệu đồng)	GRDPBQ (triệu đồng/người)
1	Năm 2020	31.284.321	38,4
2	Năm 2021	33.255.233	40,5
3	Năm 2022	35.350.312	42,7
4	Năm 2023	37.577.382	44,9
5	Năm 2024	39.944.757	47,3
6	Năm 2025	42.461.277	49,9
7	Năm 2026	45.008.953	52,4
8	Năm 2027	47.709.491	55,0
9	Năm 2028	50.572.060	57,8
10	Năm 2029	53.606.384	60,7
11	Năm 2030	56.822.767	63,8

2. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025, 2030

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế⁽⁶⁾ 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. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$DTBQ = \alpha + \beta \times GRDPBQ$$

Trong đó:

DTBQ là giá trị diện tích nhà ở bình quân

GRDPBQ là giá trị GRDP bình quân đầu người

α , β là các hệ số tương quan

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha=11,304$; $\beta_1=0,291$; hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$DTBQ = 11,304 + 0,291 \times GRDPBQ \quad (\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Coefficientsa								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	11,304	0,817		13,842	0,000		
	GRDPBQ	0,291	0,028	0,965	10,486	0,000	1,000	1,000

⁽⁶⁾ Modeling 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. Belz (2015);

IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkelmans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia.

Model Summary ^b					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0.965 ^a	0,932	0,924	0,6405690	1,284

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2010 -2019, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2010-2019 và tỷ lệ đô thị hóa từ năm 2010-2019 (đã trình bày ở phần trên)

Biểu đồ 3.3. Diện tích bình quân đầu người giai đoạn 2010-2019 và dự báo 2020-2030

Stt	Năm	GRDPBQ (triệu đồng/người)	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)
1	2010	16,8	17,0
2	2011	20,1	17,7
3	2012	24,4	18,2
4	2013	24,3	17,7
5	2014	27,4	19,7
6	2015	30,6	20,5
7	2016	32,6	21,3
8	2017	35,3	22,0
9	2018	37,7	22,6
10	2019	40,3	23,5
11	2020	38,4	22,5
12	2021	40,5	23,1
13	2022	42,7	23,7
14	2023	44,9	24,4
15	2024	47,3	25,1
16	2025	49,9	26,5
17	2026	52,4	26,5
18	2027	55,0	27,3
19	2028	57,8	28,1
20	2029	60,7	29,0

Stt	Năm	GRDPBQ (triệu đồng/người)	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)
21	2030	63,8	30,0

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh đạt 26,5 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt 30,0 m²/người.

3. Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025, năm 2030

Dựa trên tình hình phát triển dân số, tỷ lệ đô thị hóa từ năm 2004-2019 (theo Niên giám thống kê) và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Bảng 3.1. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn

Năm 2019 (m ² sàn)	Đến năm 2025 (m ² sàn)	Đến năm 2030 (m ² sàn)
17.233.861	20.515.441	24.306.570

Như vậy, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2020 - 2030 cần tăng thêm 7.072.709 m² sàn; trong đó giai đoạn 2020-2025 là 3.281.580 m² sàn; giai đoạn 2026-2030 là 3.791.129 m² sàn;

DỰ BÁO DÂN SỐ, NHU CẦU NHÀ Ở CỦA TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH ĐẾN NĂM 2025, 2030

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng 2019			Dự báo đến năm 2025			Dự báo đến năm 2030		
		Dân số (người)	Diện tích bình quân (m2/người)	Diện tích (m2)	Dân số (người)	Diện tích bình quân (m2/người)	Diện tích (m2)	Dân số (người)	Diện tích bình quân (m2/người)	Diện tích (m2)
	Toàn tỉnh	733.017	23,5	17.233.861	774.168	26,5	20.515.441	810.219	30,0	24.306.570
	<i>Khu vực đô thị</i>	<i>186.098</i>	<i>24,8</i>	<i>4.615.651</i>	<i>239.992</i>	<i>28,0</i>	<i>6.719.775</i>	<i>283.577</i>	<i>32,0</i>	<i>9.074.453</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>546.919</i>	<i>23,1</i>	<i>12.618.210</i>	<i>534.176</i>	<i>25,8</i>	<i>13.795.666</i>	<i>526.642</i>	<i>28,9</i>	<i>15.232.117</i>
1	Thành Phố Vị Thanh	73.322	25,7	1.884.676	81.898	31,4	2.568.577	89.279	37,5	3.344.710
2	Thành phố Ngã Bảy	56.182	24,0	1.346.840	61.355	28,7	1.759.382	66.107	34,2	2.259.114
3	Huyện Châu Thành A	97.606	23,0	2.241.364	103.115	26,0	2.680.706	107.265	29,1	3.117.133
4	Huyện Châu Thành	88.079	22,3	1.964.934	92.791	25,2	2.340.668	96.999	28,7	2.783.223
5	Huyện Phụng Hiệp	188.017	21,9	4.108.756	190.824	22,7	4.332.637	193.510	23,8	4.615.055
6	Huyện Vị Thủy	90.126	24,6	2.218.652	92.933	26,3	2.442.533	95.619	28,5	2.724.951

7	Huyện Long Mỹ	77.346	23,5	1.817.828	82.000	26,7	2.189.000	86.281	30,6	2.639.179
8	Thị xã Long Mỹ	62.339	26,5	1.650.810	69.250	31,8	2.201.938	75.158	37,6	2.823.206

(Nguồn: Tổng Điều tra dân số và nhà ở 01/4/2019 và tính toán của HRC)

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

a. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Trên địa bàn tỉnh Hậu Giang có 18.150 hộ gia đình người có công, thực hiện theo đề án đến nay đã có 5.534 hộ gia đình đã được hỗ trợ về nhà ở. Trong giai đoạn tới dự báo số hộ gia đình cần hỗ trợ cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: có 1.759 hộ gia đình người có công có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: có 2.643 hộ gia đình người có công có nhu cầu về nhà ở.

Ngoài ra trong số 5.534 hộ người có công đã được hỗ trợ về nhà ở, qua quá trình sử dụng đến nay nhà ở đã có 1.199 hộ đã xuống cấp. Vì vậy, trong giai đoạn tới sẽ có thêm nhiều hộ người có công đã được hỗ trợ cần phải sửa chữa hoặc xây mới nhà ở do nhà xuống cấp.

b. Hộ nghèo, hộ cận nghèo

Trên địa bàn tỉnh hiện có 18.920 hộ nghèo, hộ cận nghèo. Trong giai đoạn 2021-2025 dự kiến có 8.452 hộ có nhu cầu về nhà ở.

Dự kiến thực hiện hỗ trợ các hộ gia đình này thông qua việc cho vay vốn từ Ngân hàng Chính sách xã hội kết hợp với mở rộng quy mô và phạm vi hỗ trợ của các quỹ từ thiện cùng với sự đóng góp của các doanh nghiệp, nhà hảo tâm.

c. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, những huyện thường xuyên xảy ra tình trạng lũ lụt do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và các hiện tượng thiên nhiên khắc nghiệt khác. Các hộ gia đình này cơ bản là không có nhu cầu về nhà ở xã hội. Chủ yếu là nhu cầu về đất tái định cư để tự xây dựng nhà ở.

Vì vậy trong giai đoạn tới cần bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời những hộ bị ảnh hưởng này ra khỏi vùng nguy hiểm, dự báo số hộ cần di dời đến năm 2025 là 2.698 hộ, giai đoạn 2026-2030 là 2.497 hộ.

d. Người thu nhập thấp khu vực đô thị

Theo Niên giám thống kê tỉnh Hậu Giang năm 2019, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 119.844 lao động tại khu vực đô thị, trừ đi những đối tượng trùng lặp khác,

toàn tỉnh còn lại khoảng 11,894 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Các đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), các đối tượng là người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo khảo sát, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay còn rất nhiều. Vì vậy trong thời gian tới, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị.

e. Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 08 khu công nghiệp và 01 cụm công nghiệp. Các Khu công nghiệp và cụm công nghiệp trên địa bàn tập trung chủ yếu ở huyện Châu Thành và huyện Châu Thành A. Các công nhân làm việc tại các khu công nghiệp này hầu hết đã có chỗ ở ổn định, tuy nhiên vẫn còn một bộ phận công nhân ngoại tỉnh mới nhập cư vào đang thuê nhà trọ do người dân xây dựng, hoặc 1 số ít ở nhờ nhà người thân. tuy nhiên vẫn còn một bộ phận công nhân ngoại tỉnh mới nhập cư vào đang thuê nhà trọ do người dân xây dựng, hoặc 1 số ít ở nhờ nhà người thân, hầu hết các công nhân này đều có nhu cầu về nhà ở.

Vì vậy để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho công nhân trong giai đoạn tới, cần kêu gọi các doanh nghiệp sử dụng lao động đầu tư xây dựng loại hình nhà ở cho công nhân, ngoài ra cần phát triển các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp ngoài khu công nghiệp để các công nhân có điều kiện thực hiện mua, thuê, thuê mua.

Ngoài ra để thu hút thêm nguồn lực lao động trong tỉnh cũng như ngoại tỉnh, cần ưu tiên phát triển nhà ở và hạ tầng nhà ở xã hội gắn sát các khu công nghiệp, khu chế xuất trên địa bàn tỉnh.

f. Cán bộ, công chức, viên chức

Qua quá trình khảo sát cho thấy, những cán bộ công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh hơn 30 tuổi hầu hết đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có hơn 6.000 cán bộ hiện đang công tác tại các cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập, trong đó có khoảng 35% cán bộ công chức viên chức dưới 30 tuổi, các đối tượng này đều có nhu cầu về nhà ở.

g. Nhà ở cho học sinh, sinh viên:

Theo số liệu tổng hợp từ các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, trong năm học 2019 có 801 sinh viên hiện đang theo học tại các trường trên địa bàn thành phố. Hiện nay, còn khoảng 275 sinh viên ngoại tỉnh có nhu cầu về nhà ở, tương ứng khoảng 30% số sinh viên.

Trong các giai đoạn tiếp theo, căn cứ vào việc mở rộng quy mô của các cơ sở đào tạo và tính chất sử dụng ký túc xá luân phiên, dự báo nhu cầu về chỗ ở của học sinh, sinh viên cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: có 865 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: có 752 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

Dự kiến trong các giai đoạn, thực hiện kêu gọi các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng mới hoặc mở rộng quy mô ký túc xá hiện có để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Bên cạnh đó, xem xét phát triển loại hình nhà trọ do người dân tự xây với thiết kế phù hợp đảm bảo điều kiện sinh hoạt và học tập để cho sinh viên thuê trọ.

h. Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Ban chỉ huy quân sự tỉnh hiện nay 02 đã bố trí chỗ ở cho 206 cán bộ, chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn rất nhiều cán bộ, chiến sỹ thuộc các đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở. Tính đến hết tháng 12/2019 vẫn còn 337 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở, trong đó Công an tỉnh có 267 chiến sỹ, Ban chỉ huy quân sự tỉnh có 70 chiến sỹ. Dự báo đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030 có 389 và 288 cán bộ chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở. Vì vậy, cần nghiên cứu, đề xuất xây dựng nhà ở cho các cán bộ, chiến sỹ chưa có nhà ở trong thời gian tới.

1.1.3. Nhu cầu về vốn đầu tư

Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

$$\text{“Nguồn vốn”} = \text{“Diện tích sàn”} \times \text{“Suất vốn đầu tư xây dựng”}$$

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;
- Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.

* Suất vốn đầu tư nhà ở

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018, tỉnh Hậu Giang có suất đầu tư xây dựng thuộc khu vực 2, dự kiến suất vốn đầu tư cụ thể các loại nhà ở trên địa bàn tỉnh như sau:

BẢNG 3.10. SUẤT VỐN ĐẦU TƯ NHÀ Ở

STT	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư giai đoạn 2021-2025 (triệu đồng)	Suất vốn đầu tư giai đoạn 2026-2030 (triệu đồng)
I	Nhà ở thương mại	8,5	11,4
II	Nhà ở xã hội		
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	7,9	10,6
2	Nhà ở cho công nhân	6,1	8,2
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6,2	8,3

(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án)

- Dự kiến nhà ở thương mại là nhà ở kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ ;
- Dự kiến nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp áp dụng chung cư 7 – 15 tầng; nhà ở xã hội cho công nhân là nhà chung cư từ 5 tầng trở xuống.
- Dự kiến nhà ở dân tự xây là nhà từ 1 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ.

* Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở

Căn cứ suất vốn đầu tư nhà ở và diện tích tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu nguồn vốn đầu tư nhà ở toàn Tỉnh qua các giai đoạn như sau:

Dự báo nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025

STT	Các loại nhà ở	Suất vốn	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025 (tỷ đồng)
-----	----------------	----------	--

		đầu tư (triệu đồng)	Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	8,5		4.267		4.267
II	Nhà ở xã hội		0	1.338	0	1.338
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	7,9		1.338		1.338
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng				16.260	16.260
	Ngoài dự án	6,2			16.260	16.260
Tổng cộng			0	5.605	16.260	21.866

Dự báo nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030

STT	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư (triệu đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)			
			Ngân sách tỉnh	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	11,4		6.056		6.056
II	Nhà ở xã hội	0,0	0	1.133	0	1.113
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	10,6		1.133		1.113
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	0,0			26.332	26.332
	Ngoài dự án	9,0			26.332	26.332
Tổng cộng			0	7.168	26.332	33.500

Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, bao gồm:

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v.;
- Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình;
- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v.,

1.1.4. Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

Công thức xác định diện tích đất tăng thêm của các loại nhà ở:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times Q \times q) \quad (\text{ĐVT: ha})$$

Trong đó: S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở

S_{TT} là diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m^2 sang ha.

H là hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại trung bình là 2 (do dự án nhà ở thương mại tại Tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề); nhà ở xã hội là 5; nhà ở hộ gia đình là 2.

Q là mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn Tỉnh với $Q=30\%$.

q là hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn Tỉnh với $Q=40\%$.

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của Tỉnh qua các giai đoạn:

BẢNG 3.12. NHU CẦU VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
	Giai đoạn 2020-2025	Giai đoạn 2026-2030
Nhà ở thương mại	1.737,65	672,62
Dự án đang xây dựng	425,29	
Dự án phát triển mới	1.312,36	672,62
Nhà ở xã hội	28,12	12,5
Dự án phát triển mới	28,12	12,5
TỔNG CỘNG TOÀN TỈNH	1.765,77	685,12

Dự kiến nhu cầu quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở giai đoạn 2020 – 2025 là 1.765,77 ha, giai đoạn 2026 – 2030 là 685,12 ha. Trong đó tập chung chủ yếu vào hình thức phát triển nhà ở thương mại, các khu đô thị, khu dân cư.

CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC THIỆN CHƯƠNG TRÌNH

I. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở:

1. Quan điểm phát triển nhà ở:

- Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển đô thị của tỉnh và phù hợp với Quy hoạch vùng tỉnh Hậu Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Phát triển nhà ở phải đáp ứng được nhu cầu gia tăng dân số hàng năm của người lao động, công nhân, các hộ gia đình dịch cư nội tỉnh hoặc di cư từ các địa phương khác đến tỉnh sinh sống và làm việc; Phát triển nhà ở từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của người lao động thu nhập thấp, công nhân đang sinh sống và làm việc tại các khu, cụm công nghiệp;

- Phát triển nhà ở đảm bảo an toàn, đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình thường xuyên chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu, đặc biệt là các hộ gia đình sinh sống trên và ven kênh rạch;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển nhà ở đa dạng các hình thức, đa dạng các mức giá để đáp ứng cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, trong đó chú trọng phát triển nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của đại bộ phận người lao động trên địa bàn;

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở;

2. Định hướng phát triển nhà ở:

2.1. Định hướng chung:

a. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị:

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị của tỉnh. Định hướng phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số từng khu vực đô thị; diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị;
- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch cư đến các đô thị;
- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

b. Phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu:

Khoanh vùng khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, đặc biệt là các khu vực ven kênh, rạch có nguy cơ ngập lụt, sạt lở. Lập kế hoạch di dời nhà ở cho các hộ gia đình trong phạm vi ảnh hưởng. Hạn chế phát triển nhà ở tại các khu vực này nếu không có giải pháp đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu.

c. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng:

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh, phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng;

d. Phát triển nhà ở ứng dụng công nghệ cao:

Ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý, phát triển nhà ở và dịch vụ đô thị; ứng dụng công nghệ vật liệu xây dựng mới nhằm tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững, hướng tới phát triển Thành phố Biên Hòa là đô thị thông minh.

e. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế:

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, tạo lập, xác định rõ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án của từng giai đoạn 5 năm. Xác định khu vực trung tâm kinh tế (Thành phố Vị Thanh, Thành phố Ngã Bảy) là khu vực động lực phát triển nhà ở. Từng bước hình thành các khu đô thị đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ tiện ích công cộng kèm theo. Xem xét xây dựng nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại khu vực trung tâm các đô thị để tạo điểm nhấn khang trang, hiện đại.

2.2. Định hướng phát triển từng khu vực:

2.2.1. Định hướng phát triển nhà ở phù hợp với vùng phát triển kinh tế - đô thị:

Phân vùng phát triển nhà ở gồm 03 Vùng chính yếu, gồm:

a. Vùng đô thị Trung tâm:

Vùng I - Vùng đô thị Trung tâm tỉnh, gồm: Thành phố Vị Thanh, Thành phố Ngã Bảy. Tập trung phát triển vùng đô thị và đô thị hóa cao đa chức năng gắn với phát triển trung tâm thương mại – tài chính - dịch vụ cấp vùng; Trung tâm kho vận, tiếp vận lớn;

Định hướng phát triển nhà ở của vùng như sau:

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Vị Thanh, Thành phố Ngã Bảy theo hướng đô thị văn minh hiện đại, có bản sắc, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu;

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở về giá cả, vị trí, diện tích, đẩy mạnh phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở xây dựng thô trong tổng quy mô các dự án phát triển mới hàng năm (đặc biệt đối với Thành phố Vị Thanh); khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư; phát triển ở cho thuê cho các đối tượng thu nhập thấp;

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp theo mô hình tập trung; đẩy mạnh việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp; hạn chế việc phân lô bán nền.

- Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ các quy hoạch được phê duyệt;

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

- Phát triển các khu đô thị, khu dân cư, dự án nhà ở bám dọc theo tuyến đường giao thông quan trọng sẽ hình thành và kết nối giao thông trong giai đoạn 2021 – 2030;

- Nhà ở nông thôn phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái tập trung tại trung tâm xã và gắn với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt của các điểm dân cư tập trung.

b. Vùng đô thị vệ tinh:

Vùng II - Vùng các đô thị còn lại; Trong đó Thị xã Long Mỹ là đô thị hạt nhân. Phát triển vùng đô thị, công nghiệp tập trung chuyên ngành; Phát triển công nghiệp chế biến (rau quả, thủy sản), chế tạo; năng lượng tái tạo (điện mặt trời). Hệ

thống các điểm dân cư nông thôn tập trung gắn với lợi thế sản xuất nông nghiệp tại các xã trên địa bàn các huyện.

Định hướng phát triển nhà ở khu vực này như sau:

- Phát triển nhà ở Thị xã Long Mỹ đảm bảo phù hợp Quy hoạch xây dựng theo hướng đô thị trung tâm thương mại – dịch vụ; phát triển nhà ở theo hướng văn minh hiện đại, có bản sắc, tiết kiệm năng lượng và phát triển bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu;

- Phát triển nhà ở thương mại sinh thái, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch du lịch hành hương, tham quan các di tích văn hóa lịch sử (Khu văn hóa lịch sử Long Mỹ, Khu di tích 75), du lịch sinh thái miệt vườn (Chợ nổi ngã bảy, khu du lịch sinh thái Tầm Vu, khu bảo tồn thiên nhiên Lung Ngọc Hoàng) hướng tới phong cách kiến trúc xanh.

- Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu dân cư hiện hữu;

- Phát triển nhà ở đa dạng các loại hình:

- + Tùy theo nhu cầu thực tế của thị trường, xem xét phát triển nhà ở theo hướng khu đô thị thấp tầng hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, kang trang, tạo điểm nhấn và định hướng hiện đại cho phát triển nhà ở tại Thị xã Long Mỹ và các đô thị trong vùng;

- + 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;

- + Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho công nhân theo hình thức chung cư, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân (triển khai các dự án nhà ở công nhân tập trung, nhất là tại khu vực gần Khu công nghiệp huyện Châu Thành, Châu Thành A) và người lao động đến làm việc và sinh sống tại các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

- Hạn chế chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phân lô bán nền.

c. Phát triển nhà ở 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:

- + Phát triển nhà ở phù hợp với tổ chức dân cư theo mô hình tập trung tại trung tâm xã và gắn với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo

quy hoạch đã được phê duyệt của các điểm dân cư tập trung. Khai thác tối đa điều kiện tự nhiên, hạn chế sử dụng đất canh tác, cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, bảo vệ môi trường bền vững. Phát huy nội lực của nhân dân, tham gia đóng góp của các thành phần kinh tế và sự hỗ trợ của Nhà nước để xây dựng nông thôn mới.

+ Phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng xã theo mô hình nông thôn mới tập trung gắn với hệ thống giao thông liên huyện, liên xã. Điểm dân cư mới hình thành gắn với các vùng sản xuất nông nghiệp.

+ Thực hiện di dời và xây dựng các khu dân cư tập trung có khả năng thích ứng cao với biến đổi khí hậu, phát triển bền vững. Bảo vệ, xây dựng các tuyến đê, quản lý ven bờ, tôn cao đất đai và bảo vệ các công trình ven sông, hồ... nhằm ứng phó với tác động của biến đổi khí hậu.

- 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 phù hợp phong tục, tập quán, lối sống của mỗi vùng;

- 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;

- Tập trung cao cho phát triển các khu dân cư tại các địa phương gần khu công nghiệp;

- 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 của từng vùng miền; 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;

- Hạn chế chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phân lô bán nền.

II. Mục tiêu phát triển nhà ở:

1. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025:

- Tiếp tục phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong giai đoạn đến năm 2025; đáp ứng nhu cầu về nhà ở do sự gia tăng dân số nói chung và sự gia tăng về lực lượng lao động trong khu vực công nghiệp, dịch vụ nói riêng.

Đến năm 2025, phần đầu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn Tỉnh đạt 26,5 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm Tỉnh giai đoạn 2020-2025 đạt 3,87 triệu m² sàn.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030:

Đến năm 2030, phần đầu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn Tỉnh đạt 30 m²/người.

Tổng diện tích nhà ở tăng thêm Tỉnh giai đoạn 2026-2030 đạt 3,56 triệu m² sàn.

IV. Các giải pháp thực hiện:

1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách:

- Rà soát, bổ sung, xây dựng chính sách riêng của tỉnh nhằm thúc đẩy mạnh hơn chương trình phát triển nhà ở.

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư đủ hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, phát triển các dự án nhà ở thương mại, đặc biệt là nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp, chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Tham gia góp ý sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai... Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

2. Giải pháp về đất ở:

- Rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tổ chức tham mưu UBND 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 được yêu cầu tiến độ.

- Kết hợp việc chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật với việc tạo quỹ đất dành cho việc phát triển các khu dân cư mới, khu tái định cư, tạm cư cho các hộ dân nằm trong diện phải giải tỏa nhằm giảm mật độ xây dựng tại các khu dân cư cũ.

- Đơn giản hóa các thủ tục về đất đai, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các chủ đầu tư khi tham gia xây dựng nhà ở xã hội tại địa phương.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch

để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp. Trong năm 2021, thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội (quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị).

- 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 để chủ động trong việc bồi thường, GPMB thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị.

- Ưu tiên dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức viên chức và người thu nhập thấp; rà soát các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất để gắn các khu nhà ở đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các thiết chế văn hóa...

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp.

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch:

a. Về kiến trúc:

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại; đối với các khu vực nông thôn phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn.

- Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương. Đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Vị Thanh, thành phố Ngã Bảy...

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở 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, đặc biệt tại các khu vực ven sông, kênh rạch, ven biển thường xuyên chịu ảnh

hưởng bởi sạt lở, bão, lụt.

- Kiến trúc nhà ở đô thị ngoài việc đảm bảo các nguyên tắc đáp ứng yêu cầu sử dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế, đồng thời tôn trọng 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 hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của tỉnh.

b. Về quy hoạch:

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Tiến hành lập quy hoạch phân khu. Rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển.

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

- Khi tiến hành chỉnh trang cơ sở hạ tầng kết hợp với xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị phải bám sát các quy định của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị. Khi 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.

- Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở xã hội tập trung, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD).

- Đối với nhà ở nông thôn, 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, cung cấp nước sạch, xử lý môi trường, chất thải rắn,...

4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở:

- Tiếp tục hỗ trợ Chủ đầu tư các dự án nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư tiếp tục thực hiện đầy đủ các thủ tục đầu tư xây dựng để đủ điều kiện khởi công, đảm bảo theo các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tiếp tục theo dõi, hỗ trợ các chủ đầu tư các dự án đang triển khai thi công xây dựng, đảm bảo tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, khuyến khích chủ đầu tư 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;

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập để thống nhất triển khai quy trình thực hiện quyết định chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Ban Quản lý dự án tiếp tục rà soát, xây dựng kế hoạch hàng năm và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn theo kế hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ủy ban nhân dân các quận, huyện tiếp tục cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng.

5. Giải pháp về công nghệ:

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

- Khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở tại các khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan.

- Tổ chức 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, tái cơ cấu hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

- Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức ở nhà riêng lẻ sang căn hộ chung cư; tăng cường tham gia hỗ trợ giúp đỡ nhau trong cải tạo, xây dựng nhà ở.

- Khuyến khích việc áp dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, phát triển nhà ở như quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh. Đặc biệt tập trung xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh nhằm đảm bảo

6. Các giải pháp về vốn:

- Lồng ghép vào các chương trình hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, đặc biệt đối với đối tượng chính sách, sạt lở, ven sông kênh rạch, thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; từ đó từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, nhà ở ven sông kênh rạch trên địa bàn tỉnh.

- Sử dụng vốn ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% (theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương) chuyển về Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường để tạo lập quỹ đất sạch nhằm ưu tiên phát triển nhà ở xã hội.

- Kêu gọi đầu tư, đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị; đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở.

- Tạo điều kiện tối đa về mặt bằng, công trình hạ tầng, thủ tục hành chính để huy động nhanh nguồn vốn từ nhân dân, doanh nghiệp.

- Nguồn vốn Nhà nước:

+ Đảm bảo quản lý sử dụng nguồn vốn từ thu quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha do các chủ đầu tư lựa chọn hình thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%;

+ Ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Hậu Giang để ưu tiên cho đối tượng cán bộ công chức viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 16, Nghị định 100/2015/NĐ-CP .

- Nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới, đặc biệt nhà ở xã hội;

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng chính sách, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các mạnh thường quân, nhà hảo tâm và vận động cộng đồng để hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ gia đình chính sách, hộ có công, hộ nghèo khó khăn về nhà ở. Tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp, chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi giảm giá thành xây dựng, giúp các đối tượng xã hội có nhu cầu tiếp cận với nhà ở.

7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính:

- 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;

- 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.

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

a. Đối với đối tượng cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, nhà ở sinh viên:

- Ưu tiên dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp; lập quy hoạch nhà ở công nhân gắn với quy hoạch các khu công nghiệp; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên và người thu nhập thấp để ổn định, phát triển sản xuất, học tập...

- Hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

b. Đối với đối tượng người có công cách mạng:

Tiếp tục hỗ trợ về nhà ở theo cơ chế chính sách của Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ bằng nguồn vốn ngân sách thành phố, huyện và các nguồn vốn hỗ trợ, huy động hợp pháp khác.

Trên cơ sở Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, tỉnh chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở đối với người có công cách mạng.

c. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào nghèo dân tộc thiểu số):

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. Giải pháp chung:

- Tạo lập quỹ đất sạch, ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do tỉnh quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách; Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (PPP);

- Rà soát, bố trí quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại trên 10 ha, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng, tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho tỉnh; trong trường hợp chủ đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất;

- Thành lập quỹ phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn thu từ các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, 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;

- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn ngân sách thu được từ các chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10 ha, thực hiện phương thức nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20% đất ở) để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; Đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, giải quyết cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở do không thuê được nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng;

- Ưu tiên bố trí vốn ngân sách, tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại thành

đọc các trục giao thông công cộng để thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn sau năm 2025, theo hướng giao cho các nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn xã hội hóa xây dựng nhà ở xã hội cho thuê và quản lý, khai thác theo quy định;

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên và người thu nhập thấp thuê trên địa bàn tỉnh đạt chuẩn theo quy định;

9. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị;

- Tuyên truyền, vận động nhân dân địa phương ủng hộ (không nhận đền bù với các thiệt hại nhỏ), hiểu rõ tầm quan trọng trong việc phát triển nhà ở, chỉnh trang đô thị để giảm chi phí giải phóng mặt bằng trong quá trình đầu tư cơ sở hạ tầng.

- Phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

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

- Tiếp tục cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng.

- Tiếp tục rà soát, xây dựng kế hoạch hàng năm và triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn theo kế hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn;

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

- Nghiêm túc triển khai, phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

2. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành.

2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, UBND cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm.

- Chủ trì tham mưu đề xuất UBND tỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan, Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện 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; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình với UBND tỉnh, Bộ Xây dựng theo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu;

- Tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo:

+ Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thị xã và các huyện trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ; chỉ đạo việc xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 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);

+ Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh;

+ Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, Ban ngành; UBND cấp huyện.

- Tổ chức, xây dựng, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

2.2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở do Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư, đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành (Luật Quy hoạch, Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản,...); đối với các dự án nhà ở nằm trong danh mục Nhà nước thu hồi đất thì Sở KH&ĐT chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện quy trình lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính Phủ phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng báo cáo đầy đủ thông tin về Số lượng doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2.3. Sở Tài chính

Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sử dụng hiệu quả nguồn thu từ việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị dưới 10 ha, thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành; đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, giải quyết cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở do không thuê được nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng;

2.4. Sở Khoa học và Công nghệ

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

- Khuyến khích 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;

- Tổ chức 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, tái cơ cấu hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

2.5. Sở Giao thông – Vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn đảm bảo đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất, phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2.6. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại thành dọc các trục giao thông công cộng, các tuyến vành đai để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, để các nhà đầu tư sử dụng nguồn vốn xã hội hóa xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, quản lý và khai thác theo quy định.

- Chủ trì, rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tổ chức tham mưu UBND 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 được yêu cầu tiến độ.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà, thông tin về sử dụng đất ở của địa phương theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2.7. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành khác

- Sở Tư Pháp báo cáo đầy đủ thông tin về về lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Cục Thuế báo cáo đầy đủ thông tin về tình hình thu nộp ngân sách từ đất đai và từ hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- 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;
- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. 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;
- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2025 và định hướng đến năm 2030 đã nêu lên sự cần thiết phải xây dựng chương trình, đồng thời đã phân tích đánh giá thực trạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh. Từ đó, dự báo nhu cầu và các chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với thực tế, đồng thời đưa ra những định hướng và giải pháp phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới.

Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các địa phương, cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, 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.

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 để 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 Hậu Giang./.

**PHỤ LỤC 1: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH HẬU GIANG**

PHỤ LỤC 2: DANH MỤC CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TỈNH HẬU GIANG

Phụ lục số 01

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Quy mô			Tiến độ hiện tại và dự kiến tiến độ thực hiện trong tương lai			Ghi chú
		Diện tích đất toàn dự án (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Chuẩn bị đầu tư (năm ...)	Khởi công (năm ...)	Hoàn thành (năm ...)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
A	Dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng (từ năm 2013 đến nay)							
	Tổng cộng	107,88	72,22	1.572.809				
a	Thành phố Vị Thanh	15,60	12,04	253.606				
1	Khu dân cư thương mại KV3, P5 (Vincom Hậu Giang)	1,3	0,84	29.606	2017	2018	2019	
2	Khu dân cư Cát Tường (giai đoạn 1)	7,4	3,45	69.000	2014	2014	2018	
3	Khu dân cư Cát Tường (giai đoạn 2)	15,60	7,75	155.000	2015	2015	2020	
b	Thành phố Ngã Bảy	20,83	5,39	215.878				
4	Quy hoạch khu đô thị Nguyễn Huệ	14,30	3,70	148.250	2015	2015	2018	
5	Khu đô thị mới thị xã Ngã Bảy	6,53	1,69	67.628	2016	2016	2019	
c	Thị xã Long Mỹ	2,15	1,12	22.400				
6	Khu dân cư thương mại Trà Lồng	2,15	1,12	22.400	2014	2015		
d	Huyện Châu Thành	16,85	7,46	186.595				
7	Khu Trung tâm thương mại thị trấn Ngã Sáu	16,85	7,46	186.595	2008	2009	2023	
đ	Huyện Châu Thành A	19,15	26,58	501.752				
8	Khu tái định cư, dân cư Tân Phú Thạnh	9,12	5,40	108.152	2008	2009	2013	
9	Khu dân cư và Thương mại đa chức năng Tây Đô	15,15	6,59	131.800	2019	2019	2020	
10	Khu dân cư Cái Tắc	23,22	11,59	231.800	2013	2013	2020	
11	Khu tái định cư hành chính huyện	4,00	3,00	30.000	2010	2010	2013	
e	Huyện Long Mỹ (không có)							
g	Huyện Phụng Hiệp	33,30	19,63	392.578				
12	Khu dân cư – Thương mại Chợ Cầu Trắng xã Tân Long	4,80	1,74	34.788	2015	2015	2018	
13	Khu dân cư – Thương mại Cadico thị trấn Cây Dương	7,80	6,11	122.148	2014	2014	2019	
14	Khu dân cư – Thương mại Ngọc Thương thị trấn Cây Dương	1,80	0,59	11.700	2015	2015	2019	
15	Khu dân cư Phụng Hiệp thị trấn Cây Dương	2,20	1,35	26.988	2015	2015	2017	

16	Khu dân cư – Thương mại Thiên Phú thị trấn Cây Dương	1,40	0,69	13.752	2014	2014	2020
17	Khu Tái định cư thị trấn Cây Dương	10,00	6,50	130.000	2015	2015	2017
18	Khu dân cư và Trung tâm thương mại Hồng Phát	5,30	2,66	53.202	2016	2016	2020
h	Huyện Vị Thủy (không có)						
	Đề án đang triển khai thực hiện (đề án đã được chấp thuận đầu tư)						
	Tổng cộng	425,29	205,13	4.617.239			
a	Thành phố Vị Thanh	197,87	94,98	2.039.943			
1	Khu dân cư phát triển đô thị khu vực 2 và 3, phường V	27,40	13,70	247.000	2008	2008	2023
2	Khu đô thị Cát Tường Western Pearl	17,80	7,50	262.500	2019	2019	2020
3	Khu đô thị Cát Tường Western Pearl 2	42,17	20,80	521.812	2009	2010	2023
4	Khu Thương mại - Dân cư và tái định cư xã Vị Tân, phường 4	34,50	16,17	174.576	2007	2009	2021
5	Khu dân cư Thương mại phường 7, thành phố Vị Thanh (Khu dân cư thương mại 586)	35,50	17,46	349.200	2007	2009	
6	Khu dân cư 245 Trần Hưng Đạo, phường I	0,44	0,32	9.700		2020	2021
7	Khu dân cư nông thôn mới và chợ xã Hòa Lự	2,70	1,07	21.400		2020	2022
8	Khu đô thị mới Lê Quý Đôn, khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh	13,50	7,12	213.678		2021	2023
9	Chinh trang đô thị phường III, thành phố Vị Thanh	3,20	1,50	30.000		2021	2023
10	Khu đô thị mới Cát Tường II	18,90	8,51	185.000		2021	2023
11	Khu dân cư và tái định cư chợ phường VII	1,76	0,83	25.077		2021	2023
b	Thành phố Ngã Bảy	26,69	12,43	248.670			
12	Khu dân cư nông thôn mới Đại Thành, thị xã Ngã Bảy	4,69	2,59	51.712	2019	2020	
13	Khu đô thị mới thị xã Ngã Bảy 1	13,30	5,34	106.740	2019	2020	
14	Khu đô thị mới thị xã Ngã Bảy 2	8,70	4,51	90.218	2019	2020	
c	Thị xã Long Mỹ	21,68	10,72	333.986			
15	Khu đô thị mới I khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh, TX Long Mỹ	8,98	3,70	74.000	2020	2021	2023
16	Chinh trang đô thị khu vực 6, phường Thuận An	3,50	2,02	94.179	2020	2021	2023
17	Khu đô thị mới phường Thuận An	9,20	5,00	165.807	2020	2021	2023
d	Huyện Châu Thành	73,38	33,62	1.005.371			
18	Khu đô thị mới Ngã Sáu	9,97	4,97	148.950	2020	2021	2023
19	Chinh trang đô thị khu chợ và phố chợ thị trấn Ngã Sáu	1,28	0,46	13.800	2021	2021	2023

20	Khu đô thị mới Nam Sông Hậu	10,60	5,22	156.700	2020	2021	2023
21	Trung tâm thương mại và Khu dân cư thương mại thị trấn Mái Dầm	4,71	2,24	67.240	2019	2020	2021
22	Khu dân cư thương mại, dịch vụ Mái Dầm	31,35	16,10	480.000	2019	2020	2023
23	Khu dân cư nông thôn mới xã Phú Hữu	2,92	1,17	34.800	2020	2021	2023
24	Khu điều hành Khu công nghiệp Sông Hậu	12,55	3,46	103.881	2019	2019	2022
d	Huyện Châu Thành A	79,44	42,02	752.393			
25	Khu dân cư và Thương mại xã Tân Hòa (nay là thị trấn Bảy Ngàn)	15,07	7,33	146.600	2010	2010	2024
26	Khu tái định cư và dân cư phục vụ KCN Tân Phú Thạnh	29,50	15,68	313.600	2020	2020	2024
27	Khu Trung tâm thương mại Một Ngàn	14,55	5,70	114.000	2010	2010	2024
28	Khu Dân cư ấp Tân Phú A, thị trấn Cái Tắc	4,50	4,50	45.000	2008	2008	2024
29	Khu đất ở kết hợp với TMDV do Công ty TNHH MTV Bất động sản Vạn Phong làm chủ đầu tư.	0,82	0,85	15.500	2019	2019	2022
30	Khu Trung tâm thương mại Cái Tắc	0,98	0,42	12.600	2009	2013	2022
31	Khu dân cư thương mại Rạch Gòi	0,39	0,28	8.400	2019	2019	2021
32	Khu dân cư nông thôn Tân Phú Thạnh	11,31	6,06	60.693	2021	2022	2024
33	Khu chính trang đô thị Cái Tắc	2,32	1,20	36.000	2021	2021	2024
e	Huyện Long Mỹ	17,00	6,70	134.000			
34	Khu đô thị mới thị trấn Vĩnh Viễn, huyện Long Mỹ	17,00	6,70	134.000	2020	2021	2023
g	Huyện Phụng Hiệp	4,80	2,07	41.496			
35	Khu dân cư – Thương mại Minh Trí xã Long Thạnh	4,80	2,07	41.496	2018	2018	2020
h	Huyện Vị Thủy	4,43	2,59	61.380			
36	Khu dân cư - Thương mại chợ Hội Đồng huyện Vị Thủy	4,43	2,59	61.380	2021	2021	2024
m	Các dự án kêu gọi đầu tư đã triển khai						
m	trong năm 2021 năm 2023						
	Tổng cộng	1.312,36	653,74	14.840.408			
a	Thành phố Vị Thanh	474,00	247,22	7.075.540			
1	Khu đô thị mới Vị Thanh	39,4	16,2	486.000	2020	2021	2023
2	Khu đô thị mới 1 tại khu vực 2, phường V	27,66	13,1	393.000	2021	2021	2023
3	Khu đô thị mới khu vực 1, phường V	42,16	18,9	567.000	2021	2021	2023
4	Khu đô thị mới 1 tại khu vực 2, phường V	8,6	3,87	7.740	2023	2023	2025
5	Khu đô thị mới đường công vụ Ba Liên, phường V, tp Vị Thanh (sau đài phát thanh truyền hình)	74,5	33,3	666.000	2023	2023	2025

6	Khu đô thị mới khu vực 2 Phường III, (Đ Lê Quý Đôn nối dài)	6,00	2,70	54.000	2021	2021	2023
7	Chính trang đô thị khu vực 1, phường III	3,4	1,53	3.060	2022	2022	2024
8	Khu đô thị mới Nguyễn Viết Xuân, phường III	32,00	14,40	288.000	2022	2024	2025
9	Chính trang đô thị phường I	9,23	4,13	8.260	2022	2024	2024
10	Khu đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV	9,7	4,37	87.300	2022	2024	2024
11	Khu đô thị mới kết hợp công viên cây xanh	185,00	83,25	1.665.000	2022	2024	2025
12	Khu đô thị mới Nam Vị Thanh	120,00	54,00	1.080.000	2022	2024	2025
13	Khu nhà ở đô thị mới tại khu vực 2, phường V	16,00	7,20	144.000	2022	2024	2025
14	Khu đô thị mới sinh thái thuộc phường V	9,8	3,92	78.400	2022	2024	2024
15	Chính trang đô thị khu vực I, phường III	3,4	1,53	30.600	2022	2024	2024
16	Khu đô thị mới đường Trần Ngọc Quế, phường V	40,12	18,00	360.000	2022	2024	2025
17	Khu đô thị mới I, phường III	41,00	18,45	369.000	2022	2024	2025
18	Khu đô thị mới I, phường IV	35,00	15,75	315.000	2022	2024	2025
19	Khu đô thị mới đường 03 tháng 2, phường V	9,7	4,37	87.300	2022	2024	2024
20	Khu đô thị mới trung tâm phường V, thành phố Vị Thanh	19,6	8,82	176.400	2022	2024	2025
21	Chính trang đô thị khu vực chợ Vị Thanh, phường III,	5,7	2,28	45.600	2022	2024	2023
22	Khu đô thị mới khu vực 6, phường III	39,00	3,86	77.120	2022	2024	2025
23	Khu đô thị mới An Lạc Khương	9,64	4,34	86.760	2022	2024	2025
b	Thành phố Ngã Bảy	168,52	77,17	1.543.316			
24	Khu đô thị mới khu vực 3, phường Ngã Bảy	5,24	2,84	56.850	2020	2021	2023
25	Chính trang đô thị tại khu B1, B2, B3 thuộc phường Ngã Bảy	0,90	0,70	14.002	2021	2021	2023
26	Khu dân cư nông thôn mới Mái Dầm, xã Đại Thành	4,40	2,53	50.644	2021	2021	2023
27	Khu đô thị mới phường Hiệp Thành (Xóm Rầy)	7,00	3,15	63.000	2021	2021	2023
28	Khu nhà ở đô thị mới tại phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy (32,4 ha)	32,40	14,58	291.600	2021	2021	2023
29	Khu đô thị mới Quốc lộ 1A, thị xã Ngã Bảy	6,20	2,79	55.800	2022	2023	2025
30	Khu đô thị mới Ngã Bảy 3 (29 ha)	29,00	13,05	261.000	2022	2023	2025
31	Khu đô thị mới số 4 phường Ngã Bảy, thị xã Ngã Bảy	9,20	4,14	82.800	2021	2022	2024
32	Khu đô thị mới 6, phường Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy	9,90	4,46	89.100	2022	2022	2024

33	Khu đô thị mới Hiệp Lợi - Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy	7,00	3,15	63.000	2021	2022	2024
34	Khu đô thị mới 927C-Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy	6,30	2,84	56.700	2021	2022	2024
35	Khu dân cư nông thôn mới Mái Dầm, xã Đại Thành,	9,90	4,46	89.100	2022	2023	2025
36	Khu dân cư nông thôn mới 927C xã Đại Thành,	9,60	4,32	86.400	2022	2023	2025
37	Khu dân cư nông thôn mới xã Tân Thành	6,18	2,78	55.620	2022	2023	2025
38	Khu dân cư nông thôn mới Ba Ngàn, xã Đại Thành,	3,60	1,62	32.400	2022	2023	2025
39	Khu đô thị mới chợ nổi Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy	20,00	9,00	180.000	2022	2024	2026
40	Chỉnh trang đô thị phường Ngã Bảy, thành phố Ngã Bảy	1,70	0,77	15.300	2022	2024	2025
c	Thị xã Long Mỹ	205,03	98,01	1.982.003			
41	Khu đô thị mới TXLM1, phường Thuận An	15,3	6,23	12.460	2021	2022	2024
42	Khu đô thị mới TXLM2, phường Thuận An	18,68	7,12	168.120	2021	2022	2024
43	Khu đô thị mới KV Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh (khoảng 9,57ha)	9,57	4,47	89.400	2021	2022	2024
44	Khu đô thị mới KV Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh (khoảng 9,28ha)	9,28	4,81	96.200	2021	2022	2024
45	Chỉnh trang đô thị phường Vĩnh Tường	5,45	1,93	96.839	2021	2022	2024
46	Khu đô thị mới kết hợp Quảng trường, khu vực 6, phường Thuận An	18,42	8,29	165.780	2022	2023	2025
47	Khu đô thị mới Trà Lồng	7,76	3,49	69.840	2022	2023	2025
48	Khu đô thị mới 3, khu vực 6, phường Thuận An	10,93	4,92	98.370	2022	2023	2025
49	Khu đô thị mới phường Vĩnh Tường - Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ	120,43	54,19	1.083.870	2022	2023	2025
50	Đầu giá QSDĐ Khu đất công viên 3/2, phường Thuận An	0,88	0,28	11.484	2021	2022	2024
51	Bến xe và khu đô thị mới, khu vực Bình An, phường Bình Thạnh	9,96	4,48	89.640	2021	2022	2024
d	Huyện Châu Thành	286,55	122,43	2.608.697			
52	Khu dân cư nông thôn mới, chợ xã Đông Phú	5,30	1,64	32.726	2021	2022	2024
53	Khu đô thị mới 2, thị trấn Mái Dầm	10,94	4,85	96.962	2021	2022	2024
54	Khu dân cư ấp Phú Hưng, xã Đông Phú	16,08	7,77	233.244	2021	2022	2024
55	Khu đô thị mới 3, thị trấn Mái Dầm	24,83	8,23	246.867	2021	2022	2024
56	Khu đô thị mới 4, thị trấn Mái Dầm	9,55	4,70	94.088	2021	2022	2024
57	Khu dân cư nông thôn xã Đông Thạnh	25,60	10,40	207.986	2021	2022	2024
58	Khu dân cư NTM xã Đông Thạnh	5,08	2,32	46.312	2021	2022	2024

59	Khu đô thị mới Phú Xuân A, thị trấn Mái Dầm	6,11	2,78	55.560	2021	2022	2024
60	Khu dân cư NTM xã Đông Phú	12,20	6,32	126.370	2021	2022	2024
61	Khu đô thị mới đường 30 tháng 4, thị trấn Ngã Sáu	5,46	2,80	56.082	2021	2022	2024
62	Khu dân cư nông thôn mới, tái định cư Khu công nghiệp Sông Hậu	34,80	15,66	313.200	2021	2022	2024
63	Khu dân cư nông thôn mới ấp Phú Nhơn, xã Đông Phú	6,20	3,00	60.000	2021	2022	2024
64	Khu đô thị mới đường 3/2, thị trấn Ngã Sáu	11,60	5,22	104.400	2022	2024	2026
64	Khu dân cư nông thôn mới ấp Phú Hưng, xã Đông Phú	16,10	7,25	144.900	2022	2024	2026
65	Khu đô thị mới Mái Dầm, thị trấn Mái Dầm	96,70	39,50	790.000	2022	2024	2026
<i>d</i>	<i>Huyện Châu Thành A</i>	<i>29,42</i>	<i>23,97</i>	<i>274.720</i>			
65	Khu đô thị mới 1, thị trấn Rạch Gòi	11,90	8,20	24.600	2021	2022	2025
66	Khu đô thị mới 2, thị trấn Rạch Gòi	9,2	4,24	106.080	2021	2022	2025
67	Khu dân cư Thương mại 199	9,38	3,26	65.200	2021	2021	2025
68	Khu dân cư nông thôn mới Thạnh Xuân, huyện Châu Thành A	3,90	3,51	17.550	2021	2022	2025
69	Khu đô thị mới Tân Phú, thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A	4,60	4,14	20.700	2021	2023	2025
70	Khu đô thị mới – Thị trấn Một Ngàn	9,02	8,12	40.590	2021	2023	2025
<i>e</i>	<i>Huyện Long Mỹ</i>	<i>19,10</i>	<i>13,46</i>	<i>85.950</i>			
71	Khu dân đô thị mới Vĩnh Viễn, huyện Long Mỹ	8,30	3,74	37.350	2021	2022	2025
72	Khu dân cư thương mại xã Thuận Hưng	5,50	4,95	24.750	2022	2023	2025
73	Khu dân cư thương mại Xà Phiên	5,30	4,77	23.850	2022	2023	2025
<i>g</i>	<i>Huyện Phụng Hiệp</i>	<i>44,20</i>	<i>34,98</i>	<i>174.882</i>			
74	Khu dân cư Quốc Việt	2,20	2,25	11.253	2020	2021	2023
75	Khu đô thị mới Kinh Cùng, xã Tân Bình,	9,50	6,65	33.226	2021	2021	2023
76	Khu đô thị mới Cái Tắc - Thạnh Hòa	17,00	12,13	60.653	2021	2021	2023
77	Khu dân cư và tái định cư nông thôn mới xã Hòa Mỹ,	11,70	10,53	52.650	2022	2023	2025
78	Khu dân cư nông thôn mới Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp	3,80	3,42	17.100	2021	2022	2025
<i>h</i>	<i>Huyện Vị Thủy</i>	<i>85,54</i>	<i>36,51</i>	<i>1.095.300</i>			
77	Khu đô thị mới đường công vụ Ba Liên, thành phố Vị Thanh	37,10	13,49	404.700	2021	2021	2023
78	Khu đô thị mới phường V thành phố Vị Thanh và ấp 7 xã Vị Trung huyện Vị Thủy	48,44	23,02	690.600	2021	2021	2023
<i>III.2</i>	<i>Giáo dục 2026-2030</i>						
	<i>Tổng cộng</i>	<i>672,62</i>	<i>303,24</i>	<i>6.064.880</i>			

a	Thành phố Vị Thanh	262,00	117,90	2.358.000			
1	Khu đô thị mới phường IV, thành phố Vị Thanh (Đ Lê Hồng Phòng - 19/8)	30,00	13,50	270.000	2026	2027	2030
2	Khu đô thị mới khu vực 1, phường III, thành phố Vị Thanh	93,00	41,85	837.000	2026	2027	2030
3	Khu đô thị mới đường 3 tháng 2 phường V (giáp Công an tỉnh)	9,00	4,05	81.000	2026	2027	2030
4	Khu đô thị mới xã Vị Thủy, huyện Vị Thủy (nút giao)	64,00	28,80	576.000	2026	2027	2030
5	Khu đô thị mới xã Vị Trung, huyện Vị Thủy (nút giao)	66,00	29,70	594.000	2026	2027	2030
b	Thành phố Ngã Bảy	360,32	162,14	3.242.880			
6	Khu đô thị mới Hiệp Lợi, thành phố Ngã Bảy	136,00	61,20	1.224.000	2026	2027	2030
7	Khu đô thị mới Cái Côn, thành phố Ngã Bảy	98,00	44,10	882.000	2026	2027	2030
8	Khu dân cư nông thôn khu vực Chợ Nổi, xã Đại Thành, thành phố Ngã Bảy	28,00	12,60	252.000	2026	2027	2030
9	Khu dân cư nông thôn Mang Cá, xã Đại Thành, thành phố Ngã Bảy	98,32	44,24	884.880	2026	2027	2030
c	Thị xã Long Mỹ	48,00	21,60	432.000			
10	Khu đô thị mới 4, khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh	27,00	12,15	243.000	2025	2027	2030
11	Khu đô thị mới 5, khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh	5,80	2,61	52.200	2026	2027	2030
12	Khu đô thị mới khu vực Bình Tân, phường Vĩnh Tường	10,20	4,59	91.800	2026	2027	2030
13	Khu đô thị mới 6, khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh	5,00	2,25	45.000	2026	2027	2030
d	Huyện Long Mỹ	2,3	1,6	32.000			
14	Khu dân cư thương mại xã Vĩnh Viễn A	2,3	1,6	32.000	2026	2027	2030

DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Phụ lục số 02

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô (ha)	Tiến độ triển khai										Ghi chú
					Chủ trương đầu tư	Lập Đồ án QH	Giải phóng mặt bằng	Phê duyệt dự án	Đã khởi công	San lấp mặt bằng (%)	Hạ tầng kỹ thuật (%)	Tổng số lô nền (nền)	Số lô nền thương mại (nền)	Số lô nền cho đối tượng (nền)	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]
L. DỰ ÁN ĐÃ THI CÔNG XONG VÀ ĐANG TRONG GIAI ĐOẠN THI CÔNG															
	Tổng			15,62											
1	Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ (nay là thị xã Long Mỹ)	Cty TNHH TV & ĐTXD H&B	Ấp 5, thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ (p. Thuận An, TX. Long Mỹ)	2,9	Công văn số 302/UBND-NCTH ngày 05/2/2010			Xong	x	100%	100%	186	37	149	- Đã thi công xong.
2	Nhà ở xã hội Thiên Lộc	Công ty cổ phần Thiên Lộc - Hậu Giang	xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang	8,0	Công văn số 1287/UBND KTN ngày 21/8/2013			Xong	x			798	125	673	- Đang xét đối tượng mua nhà
3	Dự án nhà ở xã hội thấp tầng liền kề tại phường 5, thành phố Vị Thanh	Công ty cổ phần Ban liên lạc Khu đoàn Thanh niên Tây Nam bộ	phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang	1,6	Công văn số 87/UBND-KT ngày 23/01/2017	Quyết định số 6718/QĐ-UBND ngày 29/11/2016	Đất sạch	Xong	x	x	Đang thi công	157	31	126	- Đang xét đối tượng mua nhà
4	Khu nhà ở cán bộ công nhân vận hành nhà máy nhiệt điện Sông Hậu 1	Ban Quản lý dự án Điện lực Dầu khí Sông Hậu 1	xã Đông Phú, huyện Châu Thành	3,12	Công văn số 753/UBND-KT ngày 04/4/2019	QĐ phê duyệt số 117/QĐ-UBND Ngày 09/01/2019 của UBND huyện Châu Thành		Xong	x	x	Đang thi công	128			

5	Nhà ở cho chuyên gia và công nhân Lee&Man	Công ty TNHH Giấy Lee&Man	thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành	0,52	Công văn số 284/UBND-KTN ngày 05/3/2015	QĐ phê duyệt số 862/QĐ-UBND Ngày 21/3/2017 của UBND huyện Châu Thành			x							- Hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 29/8/2019
---	---	---------------------------	------------------------------------	------	---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

II. DANH MỤC DỰ ÁN DỰ KIẾN THÔNG QUA HĐND TỈNH CUỐI NĂM 2020

	Tổng			25,00												
1	Khu nhà ở xã hội tại ấp Mái Dầm, xã Đại Thành, thành phố Ngã Bảy	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	ấp Mái Dầm, xã Đại Thành	11,01	Công văn số 1549/UBND-KT ngày 30/8/2017	QĐ phê duyệt số 1879/QĐ-UBND Ngày 03/9/2020 của UBND thành phố Ngã Bảy										-Đang trong giai đoạn trình chủ trương đầu tư
2	Khu nhà ở xã hội tại đường 3 tháng 2, khu vực 6, phường Ngã Bảy	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	Phường Ngã Bảy	8,9	Công văn số 1681/UBND-KT ngày 18/7/2019	QĐ phê duyệt số 1012/QĐ-UBND Ngày 23/9/2020 của UBND thành phố Ngã Bảy										-Đang trong giai đoạn trình chủ trương đầu tư
3	Nhà ở xã hội phục vụ khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung trên địa bàn huyện Châu Thành	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	xã Đông Phú	12,89		QĐ phê duyệt số 4314/QĐ-UBND Ngày 02/10/2018 của UBND huyện Châu Thành						727				- Đưa và danh mục trình HĐND

4	Nhà ở công nhân Công ty Number One Hậu Giang	Công ty Number One Hậu Giang	Khu tái định cư – dân cư phục vụ khu công nghiệp Sông Hậu đợt 2 – giai đoạn 1	0,73											- Đưa và đánh mục trình UBND
5	Nhà ở xã hội tại thị trấn Mái Dầm	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành	3,5											- Đưa và đánh mục trình UBND
6	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Cát Tường II (giai đoạn III)	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường III, TP Vị Thanh	1,57		QĐ phê duyệt số 4411/QĐ-UBND Ngày 05/11/2018 của UBND TP Vị Thanh									- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
7	Nhà ở xã hội Khu đô thị Cát Tường Western Pearl	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường V, TP Vị Thanh	1,51											- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
8	Nhà ở xã hội Khu đô thị Cát Tường Western Pearl II (khu đầu khí)	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường V, TP Vị Thanh	3,58		QĐ phê duyệt số 2109/QĐ-UBND Ngày 09/7/2019 của UBND TP Vị Thanh									- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
9	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới Lê Quí Đôn, phường III	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường III, TP Vị Thanh	1,19		QĐ phê duyệt số 1546/QĐ-UBND Ngày 31/5/2019 của UBND TP Vị Thanh									- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha

10	Nhà ở xã hội khu dân cư phát triển đô thị khu vực 2, phường V	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường V, TP Vị Thanh	3,06														- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
11	Khu nhà ở xã hội Đồng Phú tại Mái Dầm	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	xã Đồng Phú, huyện Châu Thành	25,0														
12	Nhà ở xã hội Khu đô thị mới phường V (khu FLC)	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường V, TP Vị Thanh	3,54														- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
13	Khu đô thị mới thị xã Long Mỹ 1, phường Thuận An	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường Thuận An, thị xã Long Mỹ	1,28														- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha
14	Khu đô thị mới thị xã Long Mỹ 2, phường Thuận An	Theo dự án nhà ở thương mại	Phường Thuận An, thị xã Long Mỹ	1,45														- Trong dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở thương mại có quy mô >10ha