

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 318H /UBND-XDND

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 3 năm 2024

V/v giải trình, bổ sung, làm rõ một số nội dung liên quan theo kết quả thẩm tra dự thảo Nghị quyết về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (lần 2)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

UBND tỉnh nhận Công văn số 36/BC-BKTNS ngày 27/3/2024 của Ban Kinh tế Ngân sách – Hội đồng nhân dân tỉnh về Báo cáo thẩm tra dự thảo nghị quyết về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2); qua xem xét nội dung báo cáo của Sở Xây dựng tại Công văn số 1036/SXD-QLN ngày 27/3/2024, UBND tỉnh Khánh Hòa báo cáo như sau:

1. Về rà soát, điều chỉnh nội dung nghị quyết cho phù hợp, theo hướng chỉ thể hiện những nội dung cần điều chỉnh so với Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/202 và Nghị quyết số 155/NQ-HĐND ngày 23/12/2022 của HĐND tỉnh; bảo đảm việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa tuân thủ các quy định tại khoản 2, khoản 2a Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- UBND tỉnh đã rà soát, kiểm tra và chỉnh sửa hoàn chỉnh lại Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua.

2. Về các chỉ tiêu phát triển nhà ở.

2.1. Về đề nghị UBND tỉnh rà soát số liệu về tổng diện tích nhà ở, diện tích các loại nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 và đến năm 2030, kết hợp so sánh về sự tăng/giảm số liệu so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND; đồng thời, có thống kê danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở bổ sung vào Chương trình làm thay đổi các số liệu, chỉ tiêu phát triển nhà ở.

Tại các phụ lục kèm theo Báo cáo tóm tắt của Chương trình, nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa có số liệu diện tích nhà ở. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh làm rõ cơ sở xác định tổng diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 đạt 44.636.790 m² và đến năm 2030 đạt 70.467.072 m².

UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Cơ sở để xác định tổng diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và đến năm 2030, được rà soát trên cơ sở dữ liệu về dân số, diện tích sàn nhà

ở bình quân trên địa bàn tỉnh đã được tính toán trong lần điều chỉnh (lần 1), cũng như dự báo quy mô dân số theo các quy hoạch đã được phê duyệt và định hướng phát triển kinh tế xã hội (GRDP), tỷ lệ đô thị hóa tỉnh đến năm 2025 và đến năm 2030, đã dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân của tỉnh đến năm 2025 là 27,68m² sàn/người và đến năm 2030 là 31,31 m² sàn/người. Từ đó xác định được tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2025 là 44.636.790 m² và đến năm 2030 đạt 70.467.072 m² (trên cơ sở diện tích sàn nhà ở bình quân nhân (x) dân số của tỉnh theo từng giai đoạn)

(Bảng so sánh đính kèm).

2.2. Đối với nội dung: thông kê danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở bổ sung vào Chương trình làm thay đổi các số liệu, chỉ tiêu phát triển nhà ở

- Việc thay đổi các số liệu, dự báo chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh làm thay đổi nội dung Chương trình phát triển nhà ở do sự thay đổi về chính sách phát triển nhà ở xã hội của quốc gia, Quy hoạch tỉnh làm thay đổi các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, và một số quy hoạch xây dựng cụ thể:

+ Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023;

+ Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

+ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

+ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã phê duyệt:

+ Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Trung tâm cảng biển – đô thị Đầm Môn (Phân khu 03), xã Vạn Thạnh, huyện Vạn Ninh tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 25/01/2024;

+ Đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị du lịch Cổ Mã – Tu Bông (Phân khu 08), huyện Vạn Ninh tại Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 25/01/2024

Từ các quy hoạch đã được phê duyệt nêu trên đã làm thay đổi các số liệu, chỉ tiêu phát triển nhà ở theo quy hoạch được duyệt.

2.3. Tại các phụ lục kèm theo Báo cáo tóm tắt của Chương trình, nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa có số liệu diện tích nhà ở

Danh mục các dự án phát triển nhà ở nêu trên, bao gồm các dự án nhà ở đang triển khai và các vị trí, khu vực kêu gọi, thu hút đầu tư phát triển nhà ở trong giai đoạn đến năm 2030. Các vị trí, khu vực này được xác định sơ bộ dựa trên cơ sở Quy hoạch tỉnh, các đồ án quy hoạch chung xây dựng cấp huyện, các quy hoạch tại khu kinh tế Vân Phong đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, danh mục dự án ưu tiên thu hút đầu tư của tỉnh trong thời kỳ đến năm 2025 và đến năm 2030; do vậy, chưa thực hiện xác định cụ thể diện tích nhà ở, và nguồn vốn. Sau khi có các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500, cũng như đề xuất chủ trương đầu tư, kêu gọi đầu tư và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, thì UBND tỉnh sẽ rà soát, cập nhật cụ thể các chỉ tiêu của dự án vào chương trình.

3. Về nguồn vốn phát triển nhà ở

3.1. Tại các phụ lục kèm theo Báo cáo tóm tắt của Chương trình, nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa có số liệu về tổng mức đầu tư. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh làm rõ cơ sở xác định các số liệu về nguồn vốn phát triển nhà ở của Chương trình.

- Như đã giải trình ở trên, việc xác định nguồn vốn phát triển nhà ở của Chương trình được thực hiện trên cơ sở nhu cầu phát triển nhà ở (diện tích sàn của từng loại nhà ở) trong từng giai đoạn. Trên cơ sở đó, sẽ thực hiện kêu gọi, thu hút đầu tư các dự án nhà ở, nhằm đảm bảo phấn đấu hoàn thành chỉ tiêu diện tích nhà ở tăng thêm đề ra.

Đồng thời, danh mục các dự án phát triển nhà ở nêu trên, bao gồm các dự án nhà ở đang triển khai và các vị trí, khu vực kêu gọi, thu hút đầu tư phát triển nhà ở trong giai đoạn đến năm 2030. Các vị trí, khu vực này được xác định sơ bộ dựa trên cơ sở Quy hoạch tỉnh, các đồ án quy hoạch chung xây dựng cấp huyện, quy hoạch khu kinh tế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, danh mục dự án ưu tiên thu hút đầu tư của tỉnh trong thời kỳ đến năm 2025 và đến năm 2030, do vậy chưa thể xác định cụ thể diện tích nhà ở và nguồn vốn.

3.2. Đối với nguồn vốn ngân sách tỉnh giai đoạn 2021-2025 để thực hiện Chương trình theo **dự thảo nghị quyết là 37,52 tỷ đồng, giảm 29,1 tỷ đồng so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND**. Ban đề nghị UBND tỉnh làm rõ nội dung này; đồng thời, làm rõ kế hoạch bố trí vốn, kế hoạch sử dụng vốn ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở theo quy định tại điểm g khoản 2a Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Về dự kiến nhu cầu về vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh như sau:

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn	Diện tích sàn giai đoạn	Vốn đầu tư (tỷ đồng)
-----	----------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------

		2021-2025 (m ²)	2026-2030 (m ²)	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	5.996.171	10.589.216	58.829,94	103.893,45
2	Nhà ở xã hội	1.783.289	2.326.764	12.726,47	16.655,29
2.1	Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	30.750	0	175,20	0,00
2.2	Cán bộ, công chức, viên chức	49.800	57.132	357,46	410,09
2.3	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị	1.635.667	2.114.400	11.740,83	15.177,18
2.4	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	0	60.000		430,68
2.5	Sinh viên	3.180	6.480	20,28	41,33
2.6	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	31.494	37.440	226,06	268,74
2.7	Công nhân	32.398	51.312	206,64	327,27
3	Công vụ	1.800		12,92	0,00
4	Nhà ở tái định cư	126.000	153.000	1.124,45	1.365,40
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	9.191.850	12.821.302	82.029,85	114.419,78
	Tổng cộng	17.099.110	25.890.282	154.723,63	236.333,92

Theo đó, Dự thảo nghị quyết là 37,52 tỷ đồng, giảm 29,1 tỷ đồng so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND là do giảm đầu tư cho nhà ở học sinh, sinh viên, để tập trung nguồn lực đầu tư cho các công trình trọng điểm khác. Đối với nhà ở

cho học sinh, sinh viên sẽ thực hiện kêu gọi đầu tư từ nguồn xã hội hóa và các chương trình mục tiêu quốc gia (nếu có) theo quy định.

Ngoài ra, do sự thay đổi về nhu cầu một số loại nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, sự thay đổi về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 dẫn đến việc thay đổi về nhu cầu nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030

3.3. Theo Thông báo số 827-TB/TU ngày 25/12/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về điều chỉnh danh mục dự án đầu tư công trọng điểm giai đoạn 2023-2025, định hướng đến năm 2030, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa có nhiều dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh rà soát, cập nhật quy mô, nguồn vốn thực hiện các dự án vào Chương trình, làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện.

Chương trình PTNO được xây dựng trên cơ sở nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, theo đó xác định chỉ tiêu phát triển của từng loại nhà (diện tích sàn nhà ở, số căn, nguồn vốn đầu tư và quỹ đất phát triển nhà ở), trong đó có nhà ở tái định cư. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014 (đang có hiệu lực) và Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025), đã định nghĩa:

- **Nhà ở** là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân – có hình thành diện tích sàn nhà ở

- **Nhà ở để phục vụ tái định cư** là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật – có hình thành diện tích sàn nhà ở tái định cư

Căn cứ quy định tại Điều 36 Luật Nhà ở năm 2014 quy định 04 hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư. Tuy nhiên, theo thống kê, khảo sát nhu cầu nhà ở tái định cư các dự án trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời gian vừa qua, đa phần người dân lựa chọn phương thức được thanh toán tiền hoặc giao đất cho người dân tự xây dựng thay vì nhận nhà ở tái định cư từ các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư. Do vậy, căn cứ chủ trương và các định hướng phát triển kinh tế-xã hội, phát triển đô thị, mặc dù nhu cầu tái định cư là rất lớn, tuy nhiên, nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư (là hình thành diện tích sàn nhà ở tái định cư) rất thấp. Nên trong nội dung điều chỉnh Chương trình PTNO lần này, chỉ tiêu phát triển nhà ở tái định cư không có sự thay đổi so với nội dung điều chỉnh lần trước, và phần giao đất tái định cư do người dân tự xây dựng được đưa vào chỉ tiêu phát triển hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

Như vậy, đối với các dự án Tái định cư sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư hạ tầng kỹ thuật và giao đất cho người dân tự thực hiện – không thuộc phạm vi xây dựng chỉ tiêu phát triển nhà ở tái định cư (diện tích sàn, nguồn vốn, quỹ đất) của Chương trình PTNO.

4. Về quỹ đất phát triển nhà ở

4.1. Theo nội dung Chương trình điều chỉnh, các số liệu về diện tích nhà ở xã hội (đến năm 2025), diện tích nhà ở công vụ (đến năm 2025) và diện tích nhà ở tái định cư (đến năm 2025 và đến năm 2030) đều tăng so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND. Tuy nhiên, số liệu về diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội (đến năm 2025) giảm so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND; diện tích đất xây dựng nhà ở công vụ (đến năm 2025) và diện tích đất xây dựng nhà ở tái định cư (đến năm 2025 và đến năm 2030) không thay đổi so với Nghị quyết số 155/NQ-HĐND. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh làm rõ nội dung này.

Qua kiểm tra, rà soát: số liệu về diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội (đến năm 2025) so với chương trình điều chỉnh lần 1 diện tích nhà ở xã hội của điều chỉnh lần 2 cao hơn nhưng quỹ đất phát triển nhà ở thấp hơn, vì:

- Tại Chương trình PTNO điều chỉnh lần 1: Phần quỹ đất NOXH bao gồm quỹ đất tính cho nhà ở của các đối tượng theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014, trong đó có quỹ đất nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Theo đó, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị được tính chủ yếu là nhà ở thấp tầng, nên quỹ đất NOXH dành cho đối tượng này lớn hơn.

- Trong nội dung điều chỉnh Chương trình lần này, NOXH cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng theo hình thức chung cư cao tầng đảm bảo sử dụng quỹ đất tại khu vực đô thị được sử dụng hiệu quả, tiết kiệm. Đồng thời, đảm bảo theo đúng quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 82 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) quy định về Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội "*a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ;*"

Các loại nhà ở xã hội khác nhu cầu và quỹ đất không đổi.

4.2. Đề nghị UBND tỉnh làm rõ về sự phù hợp số liệu tổng diện tích đất phát triển nhà ở đến năm 2025 và đến năm 2030 của Chương trình với chỉ tiêu sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 và đến năm 2030 được phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ không phân bổ cụ thể chỉ tiêu đất ở, mà sẽ giao cho các địa phương thực hiện phân bổ chi tiết trong Quy hoạch, kế hoạch sử đất, Quy hoạch tỉnh.

Đồng thời, căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030 được quy định tại Phụ lục IX Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ, chỉ tiêu đất ở tại khu vực nông thôn là 7.515 ha, tại khu vực đô thị là 15.684 ha (tổng diện tích đất ở: 23.199 ha)

Hiện nay, tỉnh đang trong quá trình điều chỉnh Chương trình PTNO giai

đoạn 2021-2030, theo đó:

- Giai đoạn 2021-2025: Quỹ đất phát triển nhà ở dự kiến khoảng 3.187,49 ha – vẫn đảm bảo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Giai đoạn 2026-2030: Quỹ đất phát triển nhà ở dự kiến khoảng 5.081,31 ha – vẫn đảm bảo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Đồng thời, hiện nay Chính phủ đang xem xét điều chỉnh Quyết định 326/QĐ-TTg cho phù hợp với tình hình từng địa phương.

Trên đây là các nội dung giải trình, bổ sung các nội dung theo Báo cáo thẩm tra dự thảo nghị quyết về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2).

UBND tỉnh Khánh Hòa kính báo cáo./. *Nguyễn*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, SV, CN.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hòa Nam

So sánh chỉ tiêu

Bảng 1. So sánh chỉ tiêu thực hiện tại Nghị quyết 155/NQ- HBND ngày 23/12/2022 và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (điều chỉnh lần 2)

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Nghị quyết 155/NQ-HBND ngày 23/12/2022 (Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (Điều chỉnh lần 1))			Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 - 2030 (Điều chỉnh lần 2)		
			Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030	Hiện trạng năm 2023	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Dân số	người	1.240.436	1.455.189	1.717.252	1.260.632	1.612.556	2.250.791
	Khu vực đô thị	người	524.869	966.845	1.304.887	534.364	1.048.161	1.575.554
	Khu vực nông thôn	người	715.567	488.344	412.365	598.889	564.395	675.237
2	Diện tích nhà ở bình quân	m ² /người	22,2	26	30	26,23	27,68	31,31
	Khu vực đô thị	m ² /người	23,3	27,5	32	27,05	28,53	32,65
	Khu vực nông thôn	m ² /người	21,3	24,9	28,5	25,82	26,10	28,18
3	Diện tích nhà ở tối thiểu	m ² /người		10	12		10	12
4	Tổng diện tích sàn nhà ở	m ²	27.495.488	37.834.914	50.658.934	33.066.377	44.636.790	70.467.072
5	Diện tích nhà ở tăng thêm	m ²		10.722.290	12.824.021		17.099.110	25.830.282
	Nhà ở thương mại	m ²		4.001.355	5.099.702		5.996.171	10.589.216
	Nhà ở xã hội	m ²		1.724.422	2.031.564		1.871.590	2.238.732
	Nhà ở công vụ	m ²		1.800	-		1.800	-
	Nhà ở tái định cư	m ²		126.000	153.000		126.000	153.000
	Nhà ở dân tự xây	m ²		4.868.713	5.539.755		9.103.549	12.849.334
6	Nhu cầu vốn đầu tư	tỷ đồng		85.148,91	105.840,28		174.964,67	270.430,60
7	Nhu cầu quỹ đất	ha		1.992,03	2.489,40		3.187,48	5.072,97

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa
giai đoạn 2021-2030 (lần 2)**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
KHOÁ VII, KỲ HỌP THỨ 13**

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi
hành một số điều của luật nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP
ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã
hội;*

*Căn cứ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của
Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản
lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Văn bản số 333/CP-CN ngày 13 tháng 7 năm
2023 của Chính phủ về việc đính chính Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20
tháng 6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh
vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ

tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;

Căn cứ Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Thủ tướng về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày .../01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số/BC-HĐND ngày ... /3/2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; tiếp thu, giải trình của Ủy ban nhân dân tỉnh tại văn bản số ngày .../3/2024; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2), với một số nội dung chính sau:

1. Các nội dung điều chỉnh kỳ này.

1.1. Mục tiêu phát triển nhà ở:

Mục tiêu phát triển nhà ở bình quân đầu người

a) Mục tiêu phát triển đến năm 2025

Bảng 1. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chiến lược PTNO quốc gia	Điều chỉnh lần đầu	Đề xuất điều chỉnh lần thứ 2
I	Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh	m ² sàn/người	27,0	26,0	27,68
1	Khu vực đô thị	m ² sàn/người	28,0	27,5	28,53
2	Khu vực nông thôn	m ²	26,0	24,9	26,10

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chiến lược PTNO quốc gia	Điều chỉnh lần đầu	Đề xuất điều chỉnh lần thứ 2
		sàn/người			
II	Diện tích nhà ở tối thiểu	m ² sàn/người		10,0	10,00

- Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 44.636.790 m², trong đó, diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 17.099.110 m² sàn, tương đương với 194.051 căn, cụ thể:

+ Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 1.783.289 m² sàn, tương đương với 44.881 căn;

+ Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 5.996.171 m² sàn, tương đương với 70.441 căn;

+ Nhà ở công vụ: Diện tích nhà ở khoảng 1.800 m² sàn, tương đương với 30 căn;

+ Nhà ở tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 126.000 m² sàn, tương đương với 2.100 căn;

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 9.191.850 m² sàn, tương đương với 76.599 căn;

+ Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không phát sinh thêm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

b) Mục tiêu phát triển đến năm 2030

Bảng 2. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chiến lược PTNO quốc gia	Điều chỉnh lần đầu	Đề xuất điều chỉnh lần thứ 2
I	Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh	m ² sàn/người	30,0	30,0	31,31
1	Khu vực đô thị	m ² sàn/người	32,0	32,0	32,65
2	Khu vực nông thôn	m ² sàn/người	28,0	28,5	28,18
II	Diện tích nhà ở tối thiểu	m ² sàn/người		12,0	12,00

- Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 70.467.072 m² (diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 25.830.282 m² sàn, tương đương với 282.722 căn), cụ thể:

+ Nhà ở xã hội: Diện tích nhà ở khoảng 2.266.764 m² sàn, tương đương với 48.749 căn;

+ Nhà ở thương mại: Diện tích nhà ở khoảng 10.589.216 m² sàn, tương đương với 124.579 căn;

+ Nhà ở tái định cư: Diện tích nhà ở khoảng 153.000 m² sàn, tương đương với 2.550 căn;

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Diện tích nhà ở khoảng 12.821.302 m² sàn, tương đương với 106.844 căn;

+ Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%, không phát sinh thêm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

1.2. Dự báo Khu đô thị mới Cam Lâm.

Khu Đô thị mới Cam Lâm thuộc danh mục dự án và thứ tự ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (*Phụ lục XII ban hành kèm theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ*). Theo đó, Khu Đô thị mới Cam Lâm được định hướng phát triển gồm 2 khu vực: Khu vực thuộc toàn bộ huyện Cam Lâm và khu vực thuộc một phần thành phố Cam Ranh.

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/2/2024 của Thủ tướng Chính phủ, về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, với mục tiêu xây dựng và phát triển Cam Lâm trở thành cực tăng trưởng phía Nam tỉnh Khánh Hòa và vùng Nam Trung Bộ; góp phần sớm đưa Khánh Hòa lên thành phố trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các định hướng phát triển, thu hút đầu tư trong thời gian tới, tạo động lực nhằm đạt và vượt các mục tiêu đề ra, dự kiến khả năng phát triển nhà ở đô thị mới Cam Lâm đến năm 2030 và sau năm 2030 như sau: diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực phân đất đạt đô thị khoảng 38 m² sàn/người; diện tích sàn nhà ở khoảng 24.311.640 m² sàn (tương ứng với diện tích sàn xây dựng khoảng 72.000.000 m²).

Đồng thời tham khảo Dự thảo Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, trong đó dự kiến: (1) Đến năm 2030: dân số dự báo 318.513 người (đã bao gồm dân số quy đổi), tỷ lệ đô thị hóa 70%. ; (2) Đến năm 2045: dân số dự báo là 823.074 người, tỷ lệ đô thị hóa 75%-80%. Với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các định hướng phát triển, thu hút đầu tư trong thời gian tới, tạo động lực nhằm đạt và vượt các mục tiêu đề ra, dự kiến khả năng phát triển nhà ở thành phố Cam Ranh đến năm 2030 và sau năm 2030 như sau: diện tích sàn nhà ở bình quân khu vực phân đất đạt đô thị khoảng 38 m² sàn/người; diện tích sàn nhà ở khoảng 25.021.480 m² sàn (tương ứng với diện tích sàn xây dựng khoảng 75.000.000 m²) – thuộc một phần khu đô thị mới Cam Lâm.

Trên cơ sở tình hình thực tế và nhu cầu phát triển kinh tế của địa phương, tỉnh Khánh Hòa tập trung triển khai các cấp độ quy hoạch: quy hoạch phân khu,

quy hoạch chi tiết 1/500, số lượng nhà ở, loại nhà ở theo các đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; điều chỉnh tác động bởi dân số cơ học (thu hút nguồn lực lao động chất lượng cao, các nguồn lao động khác trong khu vực,...); huy động các nguồn lực và kêu gọi, đẩy mạnh đầu tư, phát triển khu Đô thị mới Cam Lâm trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, dự báo các chỉ tiêu về diện tích khả năng sẽ có sự thay đổi; theo đó, dự báo diện tích sàn xây dựng nhà ở của Khu đô thị mới Cam Lâm phần đầu đạt khoảng 68.380.000 m² sàn.

1.3. Nguồn vốn phát triển nhà ở

1.3.1. Giai đoạn 2021-2025

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
		Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại		58.829,94	58.829,94
2	Nhà ở xã hội	24,60	12.701,87	12.726,47
3	Nhà ở công vụ	12,92		12,92
4	Nhà tái định cư		1.124,45	1.124,45
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng		82.029,85	82.029,85
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		37,52	154.686,11	154.723,63

1.3.2. Giai đoạn 2026-2030.

Stt	Các loại nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)		
		Ngân sách tỉnh	Vốn tư nhân (doanh nghiệp, hộ gia đình)	Tổng
1	Nhà ở thương mại		103.893,45	103.893,45
2	Nhà ở xã hội	51,63	16.605,60	16.657,23
3	Nhà ở công vụ			0,00
4	Nhà tái định cư		1.365,40	1.365,40
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng		114.417,38	114.417,38
Tổng cộng = 1+2+3+4+5		51,63	236.281,83	236.333,46

1.4. Quỹ đất phát triển nhà ở

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất dự kiến toàn tỉnh (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	1.665,60	2.941,45
2	Nhà ở xã hội	227,24	337,87
3	Công vụ	0,50	-
4	Nhà ở tái định cư	17,50	21,25
5	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.276,65	1.780,74
TỔNG CỘNG TOÀN TỈNH		3.187,49	5.081,31

2. Các nội dung còn lại tại Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 19/10/2021 và Nghị quyết số 155/NQ-HĐND ngày 23/12/2023 của HĐND tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2); tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, Kỳ họp thứ 13 thông qua ngày tháng 3 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh, Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- ĐUK các cơ quan tỉnh, ĐUK doanh nghiệp tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh; VP UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, TH.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Mạnh Dũng