

Số: /BCTT-KTNS

Hải Dương, ngày tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình và dự thảo Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045 *(Báo cáo tại kỳ họp thứ 6, HĐND tỉnh khoá XVII)*

Sau khi nghiên cứu Tờ trình và Dự thảo Nghị quyết của UBND tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045, qua hoạt động giám sát thực tế, Ban kinh tế - ngân sách có một số ý kiến như sau:

I. Về kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đã được phê duyệt

Trên cơ sở các nghị quyết của HĐND tỉnh¹, UBND tỉnh đã ban hành kế hoạch hàng năm để triển khai công tác phát triển nhà ở theo định hướng đã đề ra. Kết quả thực hiện đến năm 2021 như sau:

1. Về thực hiện một số chỉ tiêu trong Chương trình:

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân trên địa bàn tỉnh là 28,1m²/người, bằng 1,12 lần mức bình quân cả nước và 1,21 lần mức bình quân khu vực đồng bằng sông Hồng.

- Chỉ tiêu về nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân khu công nghiệp chưa đạt mục tiêu đề ra, chưa đáp ứng nhu cầu thực tế: Nhà ở cho đối tượng công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: đạt 4,6% chỉ tiêu đề ra; nhà ở cho người có thu nhập thấp ở đô thị theo hình thức nhà ở xã hội: đạt 7,8% chỉ tiêu đề ra.

2. Về thực hiện Chương trình phát triển nhà

- Nhiều dự án nhà ở, khu dân cư mới được xây dựng theo quy hoạch với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo môi trường sống cho người dân, góp phần tạo cảnh quan kiến trúc đô thị, bộ mặt nông thôn mới cũng dần khởi sắc.

- Thị trường bất động sản phát triển ổn định, huy động được nhiều nguồn lực trong xã hội để thực hiện việc phát triển nhà ở của địa phương.

¹ Nghị quyết số 01/2018/NQ-HĐND về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND về Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Nghị quyết số 18/2020/NQ-HĐND về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương năm 2021.

- Việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng hộ nghèo, người có công với cách mạng chưa được quan tâm đúng mức.

- Hạ tầng đô thị còn thiếu bền vững, chưa đồng bộ với việc phát triển kinh tế xã hội, hiệu quả sử dụng đất đô thị chưa cao, chủ yếu phát triển đất nền tại các dự án.

- Chính sách ưu đãi, khuyến khích của địa phương chưa hấp dẫn, tạo động lực để các nhà đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp ở khu vực đô thị. Việc phát triển nhà ở xã hội chủ yếu mới chỉ thực hiện được công tác quy hoạch, triển khai xây dựng còn chậm, tập trung chủ yếu vào các khu vực nhà ở thương mại.

II. Về Chương trình phát triển nhà giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045

1. Sự cần thiết ban hành Chương trình

Theo quy định tại Luật Nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định.

Công tác phát triển nhà ở còn có những tồn tại, bất cập cần phải tiếp tục giải quyết như vấn đề nhà ở cho công nhân, nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội; các vấn đề về quy hoạch kiến trúc, tài chính, quản lý thị trường bất động sản.

Vì vậy, để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030 và tầm nhìn đến năm 2045 là cần thiết và đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung Chương trình

Ban kinh tế - ngân sách cơ bản nhất trí với quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương do UBND tỉnh đề xuất.

Về các mục tiêu cụ thể cho từng giai đoạn và giải pháp phát triển nhà ở tỉnh đến năm 2030, định hướng đến năm 2045, Ban kinh tế - ngân sách đề nghị UBND tỉnh xem xét đối với một số chỉ tiêu sau:

- Nhu cầu nhà ở giai đoạn 2022-2030 do UBND tỉnh xây dựng có tính toán tới nhu cầu tích lũy của người dân. Ban kinh tế - ngân sách đề nghị cần có sự nghiên cứu kỹ lưỡng khi đánh giá nội dung này, nhất là trong bối cảnh Trung ương đang nghiên cứu bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường bất động sản như thuế tài sản nhà ở nhằm ổn định thị trường, hạn chế đầu cơ như hiện nay.

- Đề nghị UBND tỉnh cân nhắc trong việc xây dựng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 35,7m² sàn/người và đến năm 2045 là 37m² sàn/người (*theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về chỉ tiêu phát triển nhà ở quốc gia, diện tích nhà ở bình*

quân đến năm 2030 đạt khoảng $27m^2$ sàn/người). Đồng thời, cần quy định cụ thể chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đối với khu vực thành thị và nông thôn thay vì quy định chung 01 chỉ tiêu như hiện nay.

- Về chỉ tiêu chất lượng nhà ở: đề nghị quy định cụ thể chỉ tiêu tỷ lệ nhà ở kiên cố ở khu vực thành thị và nông thôn.

- Đề nghị UBND tỉnh nghiên cứu tính toán đánh giá lại nhu cầu diện tích đất ở của các dự án động lực cấp vùng để thu hút người dân các tỉnh lân cận đến sinh sống, đầu tư và đáp ứng nhu cầu chỗ ở của người lao động, chuyên gia người nước ngoài tại các khu, cụm công nghiệp.

* Đối với nội dung đề nghị của Sở Xây dựng về việc trích tối thiểu 10% từ tiền thu sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án đô thị để thành lập quỹ phát triển nhà ở, Ban kinh tế - ngân sách đã yêu cầu không quy định cụ thể việc trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, vì nguồn thu này đã được tính vào nguồn thu của ngân sách địa phương và căn cứ vào đặc điểm tình hình cụ thể các địa phương sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất này để quan tâm đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có công.

3. Một số kiến nghị đề xuất

Để đảm bảo nâng cao tính khả thi, hiệu quả của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030 và tầm nhìn đến năm 2045, Ban kinh tế - ngân sách kiến nghị một số nội dung sau:

- Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ của địa phương; tổ chức triển khai thực hiện và định kỳ đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Chỉ đạo các sở, ngành, địa phương triển khai thực hiện có hiệu quả Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045. 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 nhu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội; có cơ chế chính sách khuyến khích xây dựng nhà cho thuê trong khu công nghiệp, nhà ở công nhân.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tham mưu ban hành các chính sách đồng bộ để quản lý thị trường bất động sản, quản lý đất đai, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất...

- Định kỳ báo cáo HĐND tỉnh kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà, kịp thời đề xuất HĐND tỉnh sửa đổi, bổ sung Chương trình phù hợp với tình hình thực tế.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trong quá trình thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở thương mại cần xem xét quy định tỷ lệ xây dựng nhà ở tối thiểu trong dự án, đặc biệt là đối với diện tích xây dựng nhà ở xã

hội; chỉ đạo giám sát chặt chẽ kết quả thực hiện các nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đảm bảo đầu tư đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối hạ tầng với các dự án, khu vực lân cận.

- Tại các khu đô thị cũ, cần có chính sách cải tạo chỉnh trang kiến trúc; cải tạo và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, tiêu thoát nước, hệ thống cây xanh, chiếu sáng công cộng theo hướng văn minh hiện đại đồng thời giữ gìn bản sắc địa phương.

III. Về Dự thảo Nghị quyết:

- Cơ bản nhất trí với các nội dung của Dự thảo Nghị quyết.

- Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh, ý kiến kết luận của chủ tọa kỳ họp; đề nghị Thường trực HĐND tỉnh giao cho Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh phối hợp với Thư ký kỳ họp chỉnh sửa Nghị quyết theo đúng quy định trước khi trình Chủ tịch HĐND tỉnh ký chứng thực.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban kinh tế - ngân sách. Đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các đại biểu tham dự kỳ họp;
- Lưu VT.

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN

Trịnh Thúy Nga