

BÁO CÁO THẨM TRA

Dự thảo nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

Thực hiện phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh thẩm tra hồ sơ dự thảo nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030. Kết quả thẩm tra như sau:

I. Sự phù hợp của nội dung dự thảo nghị quyết với đường lối chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước; tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật

Ngày 17/12/2013, HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết số 26/NQ-HĐND về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Từ 01/7/2015, Luật Nhà ở năm 2014 (*thay thế Luật Nhà ở năm 2005*) có hiệu lực, khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “...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...”.

Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (*thay thế Nghị định số 71*) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định: “...*Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh lại nội dung chương trình phát triển nhà ở để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật Nhà ở*”.

Ngày 22/12/2017, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 2078/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Kạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Do đó, việc ban hành nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 để thay thế Nghị quyết số 26/NQ-HĐND về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 là cần thiết, đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh và phù hợp với các quy định của pháp luật.

II. Kết quả thẩm tra

1. Về nội dung Chương trình phát triển nhà ở

Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 17/12/2013 của HĐND tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Sở Xây dựng cho thấy: Ước tính đến năm 2020 diện tích nhà ở bình quân/người cả tỉnh đạt 24 m^2 sàn/người/chỉ tiêu 26 m^2 sàn/người (trong đó khu vực đô thị là $28,8 \text{ m}^2$ sàn, khu vực nông thôn là $22,5 \text{ m}^2$ sàn); tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh ước đạt $7.584.785 \text{ m}^2$ (trong đó khu vực đô thị là $2.074.486 \text{ m}^2$ sàn, khu vực nông thôn là $5.510.299 \text{ m}^2$ sàn); chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh có cải thiện đáng kể: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 72,7%, tuy nhiên chưa đạt mục tiêu đề ra. Bên cạnh đó có chỉ tiêu không thực hiện được do không phù hợp với tập quán sinh hoạt nên trên địa bàn tỉnh chưa phát triển loại hình nhà ở chung cư.

Ngoài những nguyên nhân được nêu tại Báo cáo của Sở Xây dựng, Ban nhận thấy còn lý do khác như: Trên địa bàn tỉnh các khu, cụm công nghiệp chưa phát triển mạnh; quy mô các trường cao đẳng, trung cấp thu hẹp. Việc người dân xây dựng nhà ở dọc các tuyến đường giao thông do nhà nước nâng cấp, mở rộng tương đối phổ biến nhưng công tác quy hoạch, quản lý quỹ đất ở và quản lý xây dựng nhà ở chưa chặt chẽ. Công tác phát triển nhà ở chưa được quan tâm chỉ đạo, không phê duyệt kế hoạch nhà ở hàng năm và 5 năm (bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, nhà ở xã hội để cho thuê); không tổ chức sơ kết, đánh giá việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giữa kỳ, cuối kỳ theo quy định.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 kèm theo tờ trình dự thảo nghị quyết đã thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản 2, Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Thẩm tra của Ban cho thấy:

1.1 Về quan điểm, định hướng phát triển nhà ở

Trên cơ sở đánh giá thực trạng phát triển nhà ở, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, UBND tỉnh đề xuất quan điểm, định hướng phát triển nhà ở, cơ bản Ban nhất trí với nội dung đề xuất của UBND tỉnh, tuy nhiên Ban đề nghị nội dung cần cụ thể và sát với thực tế của tỉnh, tránh nêu chung chung, đồng thời xem xét đối với định hướng “*thí điểm phát triển loại hình nhà ở xã hội dạng nhà chung cư*” (tại trang 33) cho sát với đánh giá và dự báo, phù hợp với tập quán sinh hoạt của người dân trong tỉnh.

1.2. Về mục tiêu phát triển nhà ở

Đến năm 2025: Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tăng thêm $1.060.796 \text{ m}^2$, trong đó: Nhà ở thương mại 106.080 m^2 (bằng 10% tổng diện tích sàn nhà ở); nhà ở xã hội 18.000 m^2 (bằng 1,7%), nhà ở dân tự xây 936.717 m^2 (bằng 88,3%). Diện tích nhà ở bình quân/người cả tỉnh đạt $26,4 \text{ m}^2$ sàn/người/ (trong đó khu vực đô thị là 32 m^2 sàn, khu vực nông thôn là $24,5 \text{ m}^2$ sàn); tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt trên 76,9%.

Đến năm 2030: Tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh tăng thêm $1.508.971 \text{ m}^2$ trong đó: Nhà ở thương mại 226.346 m^2 (bằng 15% tổng diện tích

sàn nhà ở); nhà ở xã hội 33.000m² (bằng 2,19%), nhà ở công vụ 630m² (bằng 0,04%); nhà ở dân tự xây 1.248.996m² (bằng 82,77%). Diện tích nhà ở bình quân/người cả tỉnh đạt 29,9 m² sàn/người (trong đó khu vực đô thị đạt 34,8 m² sàn, khu vực nông thôn là 27,7 m²sàn); tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt trên 81,1%.

Ban đề nghị xem xét mục tiêu phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 2026-2030, do nhu cầu về nhà ở công vụ tương đối ổn định, không có biến động so với giai đoạn hiện nay cũng như giai đoạn đến năm 2025.

- Về tổng diện tích sàn nhà ở tại các đơn vị địa phương trong từng giai đoạn cơ bản tương xứng với định hướng phát triển nhà ở nêu trong Chương trình, tuy nhiên Ban đề nghị làm rõ tốc độ phát triển nhà ở của huyện Ngân Sơn tăng cao hơn so với huyện Na Rì và Chợ Đồn.

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Năm 2025		Năm 2030	
			Diện tích (m ²)	So với năm 2020	Diện tích (m ²)	So với năm 2025
1	TP. Bắc Kạn	1.308.199	1.562.097	119%	1.878.188	120%
2	H. Na Rì	1.172.004	1.228.634	104%	1.336.207	108%
3	H. Chợ Đồn	1.067.788	1.155.823	108%	1.322.837	114%
4	H. Ba Bể	1.030.493	1.217.465	118%	1.461.858	120%
5	H. Chợ Mới	945.746	1.141.395	121%	1.417.419	124%
6	H. Pác Nặm	700.777	746.941	107%	828.029	110%
6	H. Bạch Thông	700.024	818.771	117%	996.141	121%
8	H. Ngân Sơn	659.754	774.455	117%	913.873	118%
	Tổng	7.584.785	8.645.582	114%	10.154.553	117%

1.3. Về số lượng, diện tích nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở:

- Về nhà ở thương mại tại mục 3.4.1 (trang 35): Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị làm rõ kết quả tính toán số liệu tạo lập quỹ đất ở chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng (năm 2025 là 35,36ha; đến năm 2030 là 67,07ha).

- Về nhà ở công vụ tại mục 3.4.2 (trang 35): Ban nhận thấy việc thuê hoặc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trên địa bàn thành phố Bắc Kạn và đầu tư xây dựng nhà ở công vụ tại 7 huyện trong giai đoạn tới (như Ban đã có ý kiến về phần mục tiêu) là thiếu khả thi và không phù hợp, dẫn đến xác định nguồn vốn, quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 tại mục 3.5.2 (trang 38, 39) chưa chính xác, cần được xem xét điều chỉnh.

1.4. Về dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở (trang 39): Ban đề nghị UBND tỉnh làm rõ thêm việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bảo đảm sự thống nhất.

1.5. Về các giải pháp thực hiện chương trình nhà ở: Ban cơ bản thống nhất với nội dung các giải pháp đề ra, tuy nhiên còn có nội dung giải pháp chưa phù hợp với quy định hiện hành và thực tế của địa phương, cụ thể:

+ Giải pháp về việc tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội (trang 42) nêu: *“Tại thành phố Bắc Kạn, các dự án nhà ở thương mại có quy mô 10 ha trở lên phải dành 20% quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nếu có quy mô nhỏ hơn 10ha thì phải nộp bằng tiền tương đương với 20% giá trị quỹ đất vào NSNN, đối với huyện:...”,* chưa đúng quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/ND-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: *“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích để xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

+ Các giải pháp về nhà ở cho các đối tượng xã hội (trang 44), có một số đề xuất giải pháp chưa thực sự phù hợp như: *“Xây dựng cơ chế hỗ trợ về chi phí điện nước đối với nhà trọ (cho công nhân) đạt chuẩn nhằm giảm giá cho thuê”;* *“dành một phần quỹ nhà để bố trí cho thuê đối với các gia đình người có công, hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn”;* *“tuyên truyền vận động kết hợp thực tiễn làm thay đổi phương thức tập quán sinh sống... để họ thích nghi dần với việc chuyển hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang sử dụng căn hộ chung cư ...”*

1.6. Về tổ chức thực hiện: Các nội dung của Chương trình đã xác định trách nhiệm của sở, ban ngành, tuy nhiên Ban đề nghị điều chỉnh nội dung liên quan đến nhà công vụ như ý kiến Ban đã nêu trên.

Nhằm khắc phục hạn chế trong thời gian qua, Ban đề nghị bổ sung nhiệm vụ phê duyệt kế hoạch nhà ở hàng năm và 05 năm; tổ chức sơ kết, đánh giá việc thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giữa kỳ, cuối kỳ theo quy định.

1.7. Về kiến nghị với Chính phủ: Ban đề nghị rút gọn nội dung, tránh viết dài dòng không rõ ý, sát với thực tế của tỉnh hiện còn vướng mắc.

2. Về dự thảo Nghị quyết

Dự thảo nghị quyết chỉ thể hiện 02 nội dung là mục tiêu chung và mục tiêu cụ thể, chưa phản ánh các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, gồm: xác định nhu cầu về nhà ở; nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn; nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở; nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở; các chỉ tiêu về phát triển nhà ở; tại khu vực đô thị thì phải xác định rõ các yêu cầu mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị; các giải pháp để thực hiện chương trình.

Do đó, Ban đề nghị bổ sung các nội dung trên vào dự thảo nghị quyết để đảm bảo quy định của pháp luật, để cho việc theo dõi, kiểm tra, giám sát.

3. Kết luận

Dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đảm bảo đủ nội dung theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, còn một số nội dung chưa phù hợp, thiếu logic như đã nêu trên, Ban đề nghị UBND tỉnh bổ sung, làm rõ để có cơ sở cho đại biểu HĐND tỉnh xem xét, quyết định thông qua Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh, đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

- Các vị đại biểu dự kỳ họp HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Phòng Công tác HĐND;
- Lưu: VT, Hòa.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thị Thanh Hương