

VĂN BẢN PHÁP LUẬT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM

Số: 380/QĐ-UBND

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

Kon Tum, ngày 14 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum
giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

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

Căn cứ 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ 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 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ 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 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 Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 35/TTr-SXD ngày 13 tháng 6 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ⁽¹⁾ (có nội dung Kế hoạch ban hành kèm theo).

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện Kế hoạch, thường xuyên theo dõi việc thực hiện, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Ngọc Sâm

⁽¹⁾ Ủy ban nhân dân tỉnh đã thống nhất tại cuộc họp ngày 13 tháng 7 năm 2023.

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH KON TUM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾ HOẠCH

Phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ
(Kèm theo Quyết định số 380/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Cụ thể hóa các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2022 - 2026 đã được phê duyệt tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030. Làm cơ sở để triển khai các bước chuẩn bị đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ; huy động mọi nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế, tham gia phát triển nhà ở, thúc đẩy sự phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.

- Đảm bảo mối quan hệ hài hòa giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển nhà ở, nhà ở xã hội của tỉnh và đặc điểm tình hình của từng địa bàn dân cư, khu công nghiệp.

- Dự báo nguồn vốn, huy động các nguồn lực từ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của Nhân dân.

- Xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở cần đầu tư xây dựng; tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội cần đầu tư xây dựng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn tỉnh; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu; diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở; nguồn vốn huy động cho phát triển các loại nhà ở; thời gian triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ.

- Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân, phát triển nhà ở khu vực đô thị văn minh, hiện đại; phát triển nhà ở khu vực nông thôn đồng bộ và phù hợp với mục tiêu của chương trình nông thôn mới, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở cho người dân; nâng cao công tác chỉnh trang đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ với sự phát triển của chung của tỉnh.

2. Yêu cầu

- Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030,

tầm nhìn đến năm 2045; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 và các đồ án quy hoạch có liên quan.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH

1. Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2022 - 2026

a) Diện tích nhà ở bình quân: Đến năm 2026, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 26,7 m² sàn/người (*trong đó: khu vực đô thị đạt 30,0 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 23,6 m² sàn/người*).

b) Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đạt 10 m² sàn/người.

c) Diện tích sàn nhà ở tăng thêm: Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng 4.336.693 m², trong đó: nhà ở thương mại khoảng 1.266.245 m² sàn, nhà ở công vụ khoảng: 2.500 m² sàn, nhà ở xã hội khoảng: 135.366 m² sàn, nhà ở dân tự xây khoảng: 2.932.582 m² sàn.

d) Tỷ lệ chất lượng nhà ở: Phân đầu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 40% (*trong đó khu vực đô thị đạt khoảng 50%, khu vực nông thôn đạt khoảng 35%*), giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

đ) Diện tích đất ở: Diện tích đất ở dự kiến khoảng: 722,70ha, trong đó: nhà ở thương mại khoảng 309,29 ha, nhà ở công vụ khoảng 0,60 ha, nhà ở xã hội khoảng 25,07 ha, nhà ở dân tự xây khoảng 387,74 ha.

e) Nhu cầu về vốn và nguồn vốn phát triển nhà ở: Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2022 - 2026 khoảng 37.371,1 tỷ đồng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước⁽²⁾, vốn xã hội hóa và vốn hợp pháp khác.

2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở năm đầu kỳ

a) Diện tích nhà ở bình quân: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 23,1 m² sàn/người (*trong đó: khu vực đô thị đạt 29,2 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 18,0 m² sàn/người*).

⁽²⁾ Vốn hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo, tỉnh Kon Tum thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 - 2025.

b) Diện tích sàn nhà ở tăng thêm: Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm khoảng: 794.090 m², Trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 296.923 m²; Nhà ở dân tự xây tăng thêm 497.168 m².

c) Diện tích đất ở: Diện tích đất ở phát triển nhà ở dự kiến: 132,88 ha, trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 61,86 ha; Nhà ở dân tự xây khoảng 71,02 ha.

d) Nhu cầu về vốn và nguồn vốn phát triển nhà ở: Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn là 6.886,5 tỷ đồng từ nguồn vốn ngân sách nhà nước⁽³⁾, vốn xã hội hóa và vốn hợp pháp khác.

III. GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giải pháp

- Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách hành chính liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở; thường xuyên đánh giá tình hình thực hiện để đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở cho các đối tượng sử dụng.

- Áp dụng cơ chế chính sách tạo điều kiện để cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở và khuyến khích xã hội hóa trong đầu tư phát triển nhà ở. Khuyến khích việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với những khu dân cư hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Quy định tỷ lệ nhà ở thương mại và xác định cụ thể phân khúc nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở để đảm bảo đa dạng loại hình, phân khúc nhà ở.

- Ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng là công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng, hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng tại các khu vực đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng. Kết hợp việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tại nông thôn với xây mới và cải tạo nhà ở, gắn với bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng.

- Quản lý chặt chẽ công tác lập, quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc, đồng thời nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo hình thành các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, có kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hài hòa, đáp ứng đầy đủ yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất bố trí tái định cư và quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định; khai thác

⁽³⁾ Vốn hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo, tỉnh Kon Tum thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 - 2025.

có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở.

- Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách hỗ trợ nhà ở cho người có công, hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình nghèo và cận nghèo, vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

- Đẩy mạnh việc ứng dụng khoa học công nghệ trong xây dựng và quản lý 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. Xây dựng, vận hành và công khai cơ sở dữ liệu về quy hoạch, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để tăng tính công khai, minh bạch, bảo vệ quyền lợi của người dân khi kinh doanh bất động sản.

2. Tổ chức thực hiện

a) Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; thường xuyên kiểm tra, rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thực tế của tỉnh;

- Đánh giá sơ kết, tổng kết tình hình và kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch đã được phê duyệt; báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định;

- Đăng tải công khai kế hoạch trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

b) Các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

- Theo chức năng, nhiệm vụ quản lý ngành phối hợp triển khai thực hiện theo nhiệm vụ được phân công tại thuyết minh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ hiệu quả, công khai, minh bạch, đảm bảo theo quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh;

- Thực hiện báo cáo, đánh giá kết quả thực hiện Kế hoạch hàng năm theo quy định và gửi báo cáo cho Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

- Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức thành viên của Mặt trận tuyên truyền, vận động Nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện Kế hoạch và pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân đóng góp, hỗ trợ các chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

c) Các chủ đầu tư dự án nhà ở:

- Tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành nghiêm túc các đồ án quy hoạch, chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng 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;

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở (*đặc biệt là nhà ở xã hội*) theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác liên quan;

- Báo cáo đầy đủ thông tin, dữ liệu về nhà ở và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

(Có thuyết minh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ kèm theo)

Trong quá trình tổ chức thực hiện, các sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chủ động phối hợp, đề xuất những nội dung cần điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp để thực hiện Kế hoạch, thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp, nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

BÁO CÁO
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KON TUM
GIẢI ĐOẠN 2022-2026 VÀ NĂM ĐẦU KỲ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 380 /QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)*

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH
KON TUM
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ
XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ MIỀN NAM
GIÁM ĐỐC

Bùi Văn Cư

Nguyễn Trí Hùng

Kon Tum, tháng 4 năm 2023

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
BDS	Bất động sản
DTBQ	Diện tích bình quân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCN	Giấy chứng nhận
HĐND	Hội đồng nhân dân
KTXH	Kinh tế xã hội
KCN	Khu công nghiệp
KKT	Khu kinh tế
NOXH	Nhà ở xã hội
PTNO	Phát triển nhà ở
TTBDS	Thị trường bất động sản
UBND	Ủy ban nhân dân

MỞ ĐẦU

I. Sự cần thiết xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ

Các quốc gia trên thế giới luôn dành sự quan tâm đến vấn đề quản lý nhà ở thông qua các chính sách cụ thể. Việt Nam trong quá trình xây dựng, hội nhập và phát triển, 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, từ đó khẳng định: “Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội”.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ- TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045, trong đó yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương: “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”. Bên cạnh đó, trong Quyết định cũng quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cụ thể như sau:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn thông qua tổ chức xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phát triển có kiểm soát thị trường bất động sản nhà ở.

b) Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định pháp luật.

c) Thực hiện bố trí nguồn vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật.

d) 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.

đ) Tiếp tục đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính liên quan đến phát triển nhà ở.

e) Quan tâm khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác cải thiện nhà ở cho những đối tượng nghèo, có khó khăn về nhà ở.”.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, thực hiện theo quy định nêu trên; thực hiện Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và 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 và các văn bản liên quan khác; Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030; Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2022.

Chương trình phát triển nhà ở được ban hành sẽ tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời, đây còn là cơ sở để xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ.

Căn cứ các mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt để xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở; quy mô, số lượng các dự án phát triển nhà ở, đề xuất nguồn vốn ngân sách và quỹ đất của tỉnh dành cho công tác phát triển nhà ở; huy động các nguồn lực từ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân. Từ đó, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở một cách khoa học, tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, phát triển và chỉnh trang đô thị, từng bước nâng cao đời sống của người dân và ổn định an sinh xã hội.

Tại khoản 3 Điều 6 Luật Nhà ở 2014 có quy định các hành vi bị nghiêm cấm: “3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt”; tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 yêu cầu đối với phát triển nhà ở: “Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn”.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm: “a) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn có năng lực, kinh nghiệm trong việc xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để phối hợp với các cơ quan có liên quan của địa phương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan liên quan của địa phương có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến nhà ở theo yêu cầu của Sở Xây dựng và phối hợp với Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở”.

Với các quy định nêu trên, việc xây dựng “Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ” là cần thiết để làm cơ sở triển khai công tác quản lý, phát triển nhà ở tại tỉnh Kon Tum.

II. Mục đích, yêu cầu

1. Mục đích

Cụ thể hóa các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2022-2026 đã được phê duyệt tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030 (*Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm /2022 của UBND tỉnh Kon Tum*)

Làm cơ sở để triển khai các bước chuẩn bị đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ; huy động mọi nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế, tham gia phát triển nhà ở, thúc đẩy sự phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.

Chú trọng giải quyết nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, công nhân lao động, học sinh, sinh viên, người nghèo, người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh. Đảm bảo mối quan hệ hài hòa giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển nhà ở, nhà ở xã hội của tỉnh và đặc điểm tình hình của từng địa bàn dân cư, khu công nghiệp.

Dự báo nguồn vốn, huy động các nguồn lực từ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của Nhân dân.

Xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng, quy mô dự án phát triển nhà ở; xác định được tỷ lệ, số lượng, diện tích các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng, trong đó có nhà ở để cho thuê tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở của tỉnh Kon Tum năm 2022 và đến năm 2026.

Cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 đã được phê duyệt.

Xác định quy mô dự án phát triển nhà ở bao gồm số lượng, diện tích sàn xây dựng nhà ở hàng năm trong giai đoạn triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026.

Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân, phát triển nhà ở khu vực đô thị văn minh, hiện đại; phát triển nhà ở khu vực nông thôn đồng bộ và phù hợp với mục tiêu của chương trình nông thôn mới, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở cho người dân; nâng cao công tác chỉnh trang đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ với sự phát triển của chung của tỉnh.

2. Yêu cầu

- Phù hợp với nội dung của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2022 để tổ chức xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ phù hợp, khả thi, đáp ứng nhu cầu thực tế.

- Căn cứ tình hình, kết quả thực hiện và nhu cầu thực tế về nhà ở, khả năng cân đối từ nguồn ngân sách, nhu cầu của thị trường để phát triển nhà ở cho phù hợp theo từng năm và từng địa phương trong tỉnh; chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Kon Tum tổ chức triển khai thực hiện bảo đảm kịp thời, có hiệu quả Kế hoạch này.

- Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo Kế hoạch và quy định của pháp luật hiện hành; tập trung các nguồn lực để triển khai thực hiện dự án đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình.

III. Cơ sở pháp lý xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở

- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Nghị quyết số 06-NQ/TW, ngày 24 tháng 1 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (gọi tắt là Nghị quyết số 06-NQ/TW);

- Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ Ban hành chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (gọi tắt là Nghị quyết 148/NQ-CP);

- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

- 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;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ 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”;

- 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ 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;

- 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ 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;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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; Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ 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;

- Nghị quyết số 16-NQ/TU ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (gọi tắt là Nghị quyết số 16-NQ/TU);

- Nghị quyết số 11-NQ/TU ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về cải thiện môi trường đầu tư, nâng cao năng lực cạnh tranh và tăng cường thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (gọi tắt là Nghị quyết số 11-NQ/TU);

- Chương trình số 51-CTr/TU ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 1 năm 2022 của Bộ Chính trị “về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” (gọi tắt là Chương trình 51-CTr/TU)

- Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030.

- Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề cương nhiệm vụ lập Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 -2026.

- Cùng các tài liệu có liên quan:

+ Các Đồ án Quy hoạch chung xây dựng; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết và các quy hoạch chuyên ngành trên địa bàn tỉnh;

+ Các tài liệu, số liệu điều tra về điều kiện tự nhiên, hiện trạng và dự báo.

IV. Phương pháp thực hiện

Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ được nghiên cứu trên địa bàn tỉnh, thực hiện các công việc nghiên cứu sau:

a) Thu thập, khảo sát thực tế, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu

- Thu thập dữ liệu từ các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố Kon Tum, đồng thời tham khảo các tài liệu, báo cáo có liên quan. Các dữ liệu bao gồm dữ liệu phát triển nhà ở, phát triển kinh tế xã hội, sử dụng đất, các văn bản quy hoạch, kế hoạch, chương trình... có liên quan của các địa phương cũng như của tỉnh Kon Tum.

- Kết hợp khảo sát thực tế tại một số địa phương về nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn:

- Về diện tích nhà ở bình quân đầu người ở đô thị và nông thôn;

- Về số lượng nhà ở, diện tích nhà ở xây dựng mới của từng loại nhà ở;

- Về số lượng nhà ở, diện tích nhà ở của các đối tượng;

- Về chất lượng nhà ở đô thị và nông thôn;

- Về chính sách vốn đầu tư phát triển các loại nhà ở;
- Các thông tin, dữ liệu cần thiết khác.

b) Tổng hợp báo cáo nghiên cứu Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ

Trên cơ sở số liệu thu thập, khảo sát thực tế và xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu việc tổng hợp báo cáo nghiên cứu Kế hoạch phát triển nhà ở thực hiện như sau:

- Đánh giá thực trạng về điều kiện kinh tế của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở và thực trạng triển khai các dự án phát triển nhà ở tại địa phương:

+ Thực trạng về các đối tượng chính sách xã hội (*hộ gia đình, cá nhân, nghề nghiệp, thu nhập; đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo và các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt có khó khăn về nhà ở*).

+ Thực trạng về nhà ở (*loại nhà, diện tích, tình trạng sở hữu hoặc đang thuê nhà ở, bình quân diện tích sàn nhà ở; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*).

+ Thực trạng công tác quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Kon Tum (*xác định quỹ đất cho các loại nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư*).

+ Thực trạng về các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn các huyện, thành phố (*việc triển khai giải phóng mặt bằng, loại dự án nhà ở liền kề, chung cư, biệt thự; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối ngoài phạm vi dự án và các nội dung có liên quan*).

+ Đánh giá chung về thực trạng các dự án phát triển nhà ở tại địa phương và thực trạng về điều kiện kinh tế của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở (*những kết quả, tồn tại, vướng mắc và các nguyên nhân*).

- Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ gồm các nội dung cụ thể sau:

+ Nhu cầu về quỹ đất xây dựng;

+ Dự báo nhu cầu về vốn xây dựng;

+ Nhu cầu về các loại nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư năm 2022 và đến năm 2026 (*nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở*);

+ Kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó có danh mục các dự án phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội năm 2022 và đến năm 2026 (*nêu rõ vị trí, khu vực, loại dự án, quy mô, đất đai, diện tích sàn cho các loại nhà ở, công suất thiết kế; dự kiến nguồn vốn đầu tư và các cơ chế, chính sách ưu đãi nếu có*); dự kiến tiến độ thực hiện của từng dự án.

- Các giải pháp để thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai

đoạn 2022 - 2026 và năm đầu kỳ:

- + Giải pháp về đất đai;
 - + Giải pháp về phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầu nối với các dự án phát triển nhà;
 - + Giải pháp về vốn cho phát triển nhà ở;
 - + Giải pháp phát triển thị trường bất động sản là nhà ở, đất ở;
 - + Giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu;
 - + Giải pháp về quản lý nhà ở sau đầu tư xây dựng.
- Tổ chức thực hiện: Trách nhiệm của các sở, ban ngành, địa phương.

CHƯƠNG I

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KON TUM

I. Tóm lược một số kết quả về phát triển kinh tế, xã hội và chỉ tiêu về nhà ở giai đoạn 2016-2020

1. Một số kết quả về phát triển kinh tế, xã hội giai đoạn 2016-2020

Quy mô kinh tế tỉnh Kon Tum tăng nhanh, đến năm 2020 ước đạt trên 24.043 tỷ đồng, tăng gần 1,5 lần so với năm 2016. Bình quân giai đoạn 2016-2020 tốc độ tăng GRDP của tỉnh đạt 7,57 %, cao hơn mức tăng bình quân GDP của cả nước 1,58 % . Qua quá trình 5 năm xây dựng, tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh Kon Tum đã phát triển theo đúng mục tiêu, định hướng chung. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực theo hướng giảm dần tỷ trọng ngành nông, lâm, thủy sản;

Ngành nông nghiệp và lâm nghiệp tỉnh đã được cơ cấu lại và phát triển theo đúng định hướng. Giá trị sản xuất và tỷ trọng ngành công nghiệp tăng mạnh qua các năm. Thương mại, dịch vụ tiếp tục phát triển;

Nguồn vốn đầu tư toàn xã hội của tỉnh Kon Tum ngày càng gia tăng, giai đoạn 2016-2020 tổng vốn đầu tư toàn xã hội theo giá hiện hành đạt 61.650 tỷ đồng, bằng 61,07% GRDP, bình quân đạt 12.330 tỷ đồng/năm. Cơ cấu vốn chuyển dịch theo hướng tích cực, vốn khu vực ngoài nhà nước chiếm tỷ trọng ngày càng cao và tăng nhanh cho thấy việc triển khai thực hiện có hiệu quả công tác thu hút đầu tư và các chính sách ưu đãi, hỗ trợ tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh;

Chất lượng dân số của tỉnh đã được nâng lên trên tất cả các phương diện về sức khỏe, giáo dục và mức sống dân cư. Chỉ số HDI năm 2020 tạm tính của tỉnh là 0,602, tỉnh được xếp vào nhóm các tỉnh thành có chỉ số phát triển con người (HDI) ở mức phát triển trung bình ($0,6 < HDI < 0,7$);

Dựa trên Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016-2020, công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh cơ bản phù hợp với các định hướng giúp cho quá trình chuyển đổi cơ cấu kinh tế của tỉnh bền vững hơn.

Bên cạnh những kết quả đạt được, vẫn tồn tại có một số hạn chế như:

+ Tốc độ tăng trưởng kinh tế không đạt được như kỳ vọng đề ra, cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch theo hướng tích cực nhưng vẫn còn chậm. Thu nhập bình quân đầu người không đạt mục tiêu quy hoạch. Kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội chưa đáp ứng nhu cầu phát triển;

+ Cơ cấu lao động trong các ngành kinh tế đã có sự chuyển dịch theo đúng quy hoạch; tuy nhiên, nền kinh tế vẫn phụ thuộc vào nông nghiệp là chính,

tỷ lệ chuyển dịch cơ cấu lao động vẫn còn chậm. Kết quả giảm nghèo chưa bền vững, nguy cơ tái nghèo, phát sinh nghèo còn cao, nhất là hộ đồng bào dân tộc thiểu số;

+ Về công tác sử dụng đất vẫn còn một số mặt hạn chế như: một số khu đất tại các vị trí đắc địa, mặc dù đã có chủ đầu tư nhưng vẫn để trống, chậm triển khai xây dựng công trình, gây mất mỹ quan đô thị và giảm hiệu quả sử dụng đất. Quỹ đất dành cho giáo dục, y tế, công trình văn hóa... vẫn còn thiếu và chưa xây dựng công trình đầy đủ theo các quy hoạch đề ra.

2. Các chỉ tiêu chủ yếu về nhà ở

a) Số lượng nhà ở

Tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 142.473 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tại thành phố Kon Tum.

Bảng 1. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020

STT	Năm	Đơn vị	Số lượng nhà ở
1	2014	Căn	123.645
2	2016	Căn	130.210
3	2018	Căn	136.548
4	2020	Căn	142.473

Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

Từ năm 2014 đến năm 2020, nhà ở toàn tỉnh tăng từ 123.645 căn lên 142.473 căn (tăng 18.828 căn nhà).

b) Chất lượng nhà ở

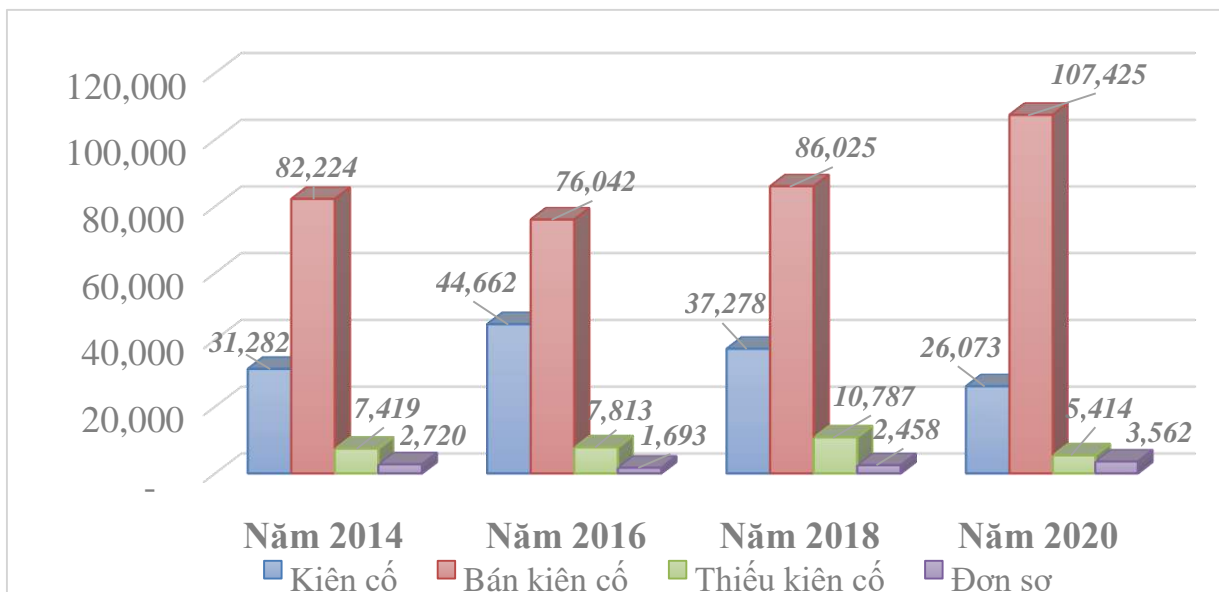
Chất lượng nhà ở có vai trò quyết định tới chất lượng đời sống dân cư. Năm 2020, tỷ lệ hộ gia đình sống trong nhà kiên cố 18,3%. Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ của tỉnh Kon Tum là 6,3% cao hơn mức trung bình chung của cả nước là 4,4%.

- Theo Tổng Điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019, nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm hơn 90,0%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 10,0%. Trong đó nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn, đặc biệt là huyện Tu Mơ Rông, Kon Plông và Ia H'Drai - nơi hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn đang từng bước hoàn thiện, dân tộc thiểu số sinh sống nhiều, thu nhập người dân còn hạn chế nên công tác phát triển nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

Qua số liệu thống kê, tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 142.473 căn nhà, trong đó:

- Nhà kiên cố: 26.073 căn nhà (chiếm 18,3%);
- Nhà bán kiên cố: 107.425 căn nhà (chiếm 75,4%);
- Nhà thiếu kiên cố: 5.414 căn nhà (chiếm 3,8%);
- Nhà đơn sơ: 3.562 căn nhà (chiếm 2,5%).

Biểu đồ 1. Chất lượng nhà ở tỉnh Kon Tum năm 2014, 2016, 2018 và 2020



Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

Đơn vị: %

Bảng 2. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Kon Tum với một số tỉnh Tây Nguyên

STT	Tỉnh	Loại nhà			
		Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
1	Kon tum	18,3	75,4	3,8	2,5
2	Gia Lai	13,7	81,3	4,0	1,0
3	Đắk Lắk	12,5	83,0	3,9	0,6
4	Đắk Nông	15,8	75,0	1,6	1,4
5	Lâm Đồng	12,7	84,9	2,0	0,4

Nguồn: Niên giám thống kê năm 2020

c) Diện tích nhà ở bình quân

Theo Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020, diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành đạt 982.657 m², tăng 28,56% so với năm 2019. Diện tích nhà ở riêng lẻ dưới 4 tầng đạt 982.657 m², chiếm 100% tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành.

Tổng diện tích sàn nhà ở năm 2020 đạt 11.779.674 m², diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 21,2 m² sàn/người, thấp hơn mức trung bình của cả nước (25,2 m²).

d) Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

- Nhà ở thương mại: Dự án nhà ở thương mại trong thời gian qua đã có sự tham gia của một số nhà đầu tư và đã triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, chủ yếu là thành phố Kon Tum, số lượng dự án nhà ở thương mại là 560 căn, cụ thể như sau:

+ 66 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố; địa điểm: số 22 đường Nguyễn Thái Học và số 383, 385, 387 đường Bà Triệu, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần giải pháp công nghệ CNC, đã triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và được đưa vào kinh doanh theo quy định.

+ 22 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thương mại (shophouse), phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vincom Retail.

+ 472 căn tại Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, Phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (bao gồm 411 căn nhà liên kế và 61 căn biệt thự).

- Nhà ở do người dân tự xây dựng: Diện tích nhà ở do tự xây hoàn thành đạt 982.657 m², tăng 28,56% so với năm 2019.

- Số lượng dự án nhà ở xã hội: 144 căn (trong đó: 48 căn thuộc Dự án Khu dân cư Hoàng Thành - xã Đăk Cấm - thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh; 96 căn Nhà ở xã hội - Nhà ở tái định cư theo Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.)

- Số lượng dự án nhà ở tái định cư: 01 dự án nhà ở tái định cư thuộc sở hữu nhà nước do Ban Quản lý các dự án 98 tỉnh Kon Tum làm chủ đầu tư gồm 96 căn hộ.

- Số lượng dự án bất động sản khác: Không có.

e) Hiện trạng nhà ở công vụ

Trên địa bàn tỉnh hiện mới chỉ có nhà ở công vụ dành cho giáo viên được điều động đến công tác tại các xã vùng sâu vùng xa, vùng kinh tế đặc biệt khó

khăn; nhà ở công vụ dành cho các đối tượng khác thường được bố trí tại cơ quan làm việc.

Theo số liệu báo của Sở Giáo dục và Đào tạo, tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 trên địa bàn toàn tỉnh có tổng số 234 giáo viên đang công tác tại các xã vùng sâu vùng xa, trong đó có 100 giáo viên có nhu cầu bố trí chỗ ở giai đoạn 2021 - 2025 với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 2.500 m² và có 134 giáo viên có nhu cầu bố trí chỗ ở giai đoạn 2026 - 2030 với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 3.350 m².

3. Hiện trạng nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở

a) Nhà ở cho người có công với cách mạng

Theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, trong năm 2020, kết quả thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Kon Tum với số hộ thực hiện là 1.156 hộ (trong đó: xây mới nhà ở là 515 hộ và sửa chữa nhà ở là 641 hộ).

b) Nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn

Tính đến năm 2020, tổng số hộ đã được hỗ trợ về nhà ở là 2.037 hộ được phê duyệt theo Quyết định số 355/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2019 (trong đó: Xây mới 1.176 hộ và sửa chữa 861 hộ).

Hầu hết nhà ở đều có diện tích sử dụng lớn hơn 24 m², giá trị sau khi hoàn thành ngôi nhà bình quân khoảng 40 - 50 triệu đồng, nhiều hộ có sự giúp đỡ từ người thân nên nhà ở khang trang hơn, có giá trị 90 - 100 triệu đồng. Được sự hướng dẫn, kiểm tra thường xuyên của Ban chỉ đạo các cấp, người dân hiểu và nắm được các yêu cầu chất lượng đối với nhà được hỗ trợ. Sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở mới hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở đang có, đảm bảo “3 cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng); tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên. Vật liệu làm nhà chủ yếu: móng đá chẻ hoặc đá suối; tường xây bằng gạch, thung gỗ bèn chắc; nền lát xi măng, lát gạch hoa; mái lợp bằng ngói hoặc tôn. Có một số hộ làm nhà bằng gỗ hoặc tận dụng lại khung nhà cũ có chất lượng tốt và chỉ xây tường bao che, cải tạo hoặc làm mới phần mái, nền để giảm giá thành xây dựng.

c) Nhà ở cho hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Từ năm 2016 đến năm 2020, công tác hỗ trợ tái định cư cho người dân (vùng đồng bào DTTS) có nguy cơ bị ảnh hưởng bởi thiên tai do sạt lở được UBND tỉnh cùng các đơn vị Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện đặc biệt quan tâm chỉ đạo nhằm đảm bảo yêu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, bố trí, sắp xếp ổn định dân cư, quy hoạch xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, như giao

thông nông thôn, cung cấp nước sinh hoạt, trường học, cơ sở y tế, hệ thống điện,... nhất là các điểm dân cư mới và điểm dân cư đã có. Bên cạnh đó lồng ghép các chương trình trên cùng địa bàn để huy động tổng hợp các nguồn vốn đáp ứng đủ cho việc xây dựng các cơ sở hạ tầng gắn liền với việc phát triển kinh tế xã hội và an ninh, quốc phòng, bảo vệ môi trường, ổn định lâu dài trong vùng dự án.

Tổng kinh phí hỗ trợ làm nhà cho 389 hộ với 1.613 khẩu tại 08 điểm dân cư là 6.460 triệu đồng (*mỗi hộ 15 - 70 triệu đồng tùy theo mức độ bị ảnh hưởng*) theo quy hoạch tổng thể tại Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Kon Tum. Ngoài ra, còn hỗ trợ cho 417 hộ với 1.547 khẩu tại 14 điểm dân cư là 11.258 triệu đồng ngoài quy hoạch (*mỗi hộ 20 triệu đồng*).

Qua 04 năm triển khai thực hiện đã có 389 hộ/1.056 hộ được di dời chỗ ở (*đạt 36,84 %*) so với quy hoạch tổng thể. Đạt được kết quả nêu trên là sự nỗ lực rất lớn của các địa phương, góp phần ổn định chỗ ở cho nhiều hộ dân và thực hiện có hiệu quả các chính sách giảm nghèo cho đồng bào DTTS. Nhìn chung việc di dời cho người dân có nguy cơ ảnh hưởng bởi thiên tai, sạt lở giai đoạn 2016-2020 là một trong những chủ trương lớn về phê duyệt quy hoạch tổng thể bố trí dân cư trên địa bàn tỉnh Kon Tum giai đoạn 2015-2020 và định hướng đến năm 2025. Nhằm thực hiện mục tiêu để tạo điều kiện cho người dân tái định cư sớm ổn định chỗ ở và đời sống, sinh hoạt; trên cơ sở phát huy tiềm năng về tài nguyên và sức lao động, từng bước thay đổi cơ cấu kinh tế, phát triển sản xuất, nâng cao thu nhập, cuộc sống vật chất, tinh thần ngày càng tốt hơn nơi ở cũ góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; tinh thần đoàn kết của đồng bào các dân tộc trong tỉnh ngày càng xiết chặt hơn.

d) Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Theo số liệu Niên giám thống kê, tính đến 31 tháng 12 năm 2020 toàn tỉnh có 181.937 người thuộc khu vực thành thị, trong đó có 92.860 người lao động. Căn cứ, kết quả báo cáo thống kê, số lượng lao động tại khu vực đô thị và nhu cầu tách hộ hằng năm tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, qua kết quả tổng hợp và loại trừ nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác, Do thu nhập bình quân đầu người toàn tỉnh còn thấp, hầu hết người lao động không phải đóng thuế thu nhập, ước tính toàn tỉnh có 77.570 người thuộc diện thu nhập thấp tại đô thị.

Qua điều tra khảo sát, đối tượng thu nhập thấp tại đô thị có nhu cầu về nhà ở bao gồm:

- Người lao động từ địa phương khác đến làm việc, các đối tượng này chủ yếu tập trung tại thành phố Kon Tum và thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông là khu vực kinh tế phát triển do đó thu hút nhiều lao động từ các địa phương khác đến làm việc.

- Hộ gia đình trẻ có thu nhập thấp và có nhu cầu tách hộ.
- Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở nhưng nhà ở có diện tích nhỏ và có chất lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

Phần lớn số người thu nhập thấp khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh đã có nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp. Theo kết quả thống kê, hiện nay khu vực đô thị tỉnh Kon Tum còn 8.779 căn nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ. Vì vậy, ước tính số còn lại khoảng 26.337 người thu nhập thấp vẫn đang sống trong các căn nhà thiếu kiên cố, đơn sơ cần phải nâng cao chất lượng nhà ở để đảm bảo an toàn cho đối tượng này.

e) Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức

Tính đến nay số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan toàn tỉnh có 15.474 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 2.032 người trong độ tuổi dưới 30;
- 6.744 người trong độ tuổi từ 30 đến 40 tuổi;
- 5.185 người trong độ tuổi từ 40 đến 50 tuổi;
- 1.513 người trong độ tuổi từ 50 đến 60 tuổi.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi đa số 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 35 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.

Trong các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ; một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức viên chức rất là lớn.

Bảng 3. Số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân theo độ tuổi

STT	Đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức, viên chức (người)	Số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân loại theo độ tuổi (người)			
			Dưới 30 tuổi	Từ 30-40 tuổi	Từ 40-50 tuổi	Từ 50-60 tuổi
I	Các Sở, Ban ngành	5.330	467	2.680	1.556	627
II	UBND các huyện, thị xã, thành phố	10.144	1.565	4.064	3.629	886
I+II		15.474	2.032	6.744	5.185	1.513

Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

f) Nhà ở cho học sinh, sinh viên

❖ Nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề

Tính đến thời điểm năm 2020, hiện nay, số học sinh, sinh viên theo học tại các trường trung học chuyên nghiệp, cao đẳng và đại học trên toàn tỉnh là 4.566 người, trong đó có khoảng 180 lưu học sinh Lào và Campuchia (*Phân hiệu ĐH Đà Nẵng Kon Tum*).

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh được quan tâm. Hiện nay, các dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác sử dụng; trong đó Ký túc xá Cơ sở 1 và Ký túc xá Cơ sở 2 (*Phân hiệu ĐH Đà Nẵng Kon Tum*) với quy mô 576 chỗ ở (*trương đương 72 phòng*); khu Ký túc xá tại trung tâm GDTX tỉnh Kon Tum với quy mô 60 chỗ ở (*trương đương 10 phòng*); Nhà ký túc xá G, nhà ký túc xá H, ký túc xá 1 và ký túc xá 2 (*Trường Cao đẳng Cộng đồng Kon Tum*) với quy mô 960 chỗ ở (*trương đương 120 phòng*).

Bảng 4. Diện tích sàn ký túc xá, nhà ở học sinh các trường Đại học, Cao đẳng

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh (người)	Hiện trạng ký túc xá, nhà ở học sinh	
			Tổng diện tích KTX hiện có (m ² sàn)	Số lượng học sinh đang ở trong KTX (người)
1	Trường Cao đẳng Cộng đồng Kon Tum	2.925	5.460	649
2	Trung tâm GDTX tỉnh Kon Tum	265	458	-
3	Phân hiệu Đại học Đà Nẵng tại Kon Tum		4.000	301
	Tổng cộng	3.190	9.918	950

Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

Theo số liệu thống kê, các trường này đều có ký túc xá dành cho học sinh, sinh viên theo học tập, đáp ứng được chỗ ở cho 1.596 người với tổng diện tích sàn là 9.918 m² sàn; hiện nay chỉ có 950 học sinh, sinh viên, đang ở ký túc xá (*tỷ lệ lấp đầy khoảng 59,5%*).

Do đặc điểm của khu ký túc xá quản lý, quy định về giờ giấc, không cho nấu ăn trong phòng, do vậy không phù hợp với nhu cầu của các sinh viên, nên nhiều sinh viên ngoại tỉnh muốn thuê nhà tại khu phòng trọ do người dân tự xây

dựng, cạnh trường để tiện đi lại và phù hợp với nhu cầu đi làm thêm, không bị kiểm soát về thời gian.

❖ Nhà ở cho học sinh trường trung học phổ thông

Theo số liệu của Sở Giáo dục và Đào tạo hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum có 9 trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú, có học sinh theo học. Tổng số lượng học sinh đang theo học là 3.304 người trong đó số lượng học sinh đang ở nội trú là 2.590 học sinh.

Hiện trạng nhà ở cho học sinh nội trú gồm 2 loại hình: nhà trọ do người dân xây dựng và ký túc xá nội trú do nhà trường quản lý. Theo báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo, hiện nay có:

- Tổng diện tích ký túc xá hiện có là 18.061 m² sàn nhà ở, đang đáp ứng cho 2.590 học sinh, tương đương 6,97 m² sàn/học sinh. Đây là mức diện tích không đạt so với diện tích tối thiểu đặt ra tại Chiến lược nhà ở quốc gia là 8 m² sàn/người.

- Số học sinh đang thuê trọ hoặc ở nhà tại nhà người thân là 266 em.

Bảng 5. Diện tích sàn ký túc xá, nhà ở học sinh

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh (người)	Hiện trạng ký túc xá, nhà ở học sinh		Số học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)
			Tổng diện tích KTX hiện có (m ² sàn)	Số lượng học sinh đang ở trong KTX (người)	
1	Trường PTTH DTNT tỉnh Kon Tum	487	4.596	487	-
2	Phân hiệu Trường PT DTNT tỉnh tại huyện Ia H'Drai	213	1.084	135	-
3	Trường PT DTNT Kon Rẫy	287	1.914	220	-
4	Trường PT DTNT THPT huyện Kon Plông	395	2.495	395	-
5	Trường PT DTNT huyện Sa Thầy	452	1.770	272	15
6	Trường PT DTNT huyện Tu Mơ	414	1.792	381	-

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh (người)	Hiện trạng ký túc xá, nhà ở học sinh		Số học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)
			Tổng diện tích KTX hiện có (m ² sàn)	Số lượng học sinh đang ở trong KTX (người)	
	Rông				
7	Trường PT DTNT huyện Đăk Glei	410	1.537	260	151
8	Trường PT DTNT huyện Đăk Tô	294	1.847	281	-
9	Trường PT DTNT huyện Đăk Hà	352	1.026	159	100
Tổng cộng		3.304	18.061	2.590	266

Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

g) Nhà ở công nhân

Các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh có quy mô nhỏ, mặt hàng sản xuất chưa đa dạng, lượng công nhân làm việc tại các khu vực này chưa nhiều, chưa thu hút được lực lượng lao động nhập cư về làm việc, công nhân ở các khu công nghiệp này chủ yếu là người địa phương, đã có nhà ở, số ít thuê phòng trọ trong khu dân cư gần khu công nghiệp. Vì vậy, nhu cầu nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh là có nhưng chưa thật sự bức xúc. Ngoài ra, doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn đa số là doanh nghiệp nhỏ, vốn ít, chưa chú trọng việc xây dựng nhà ở cho công nhân. Do đó, hiện nay chưa có dự án nhà ở cho công nhân được triển khai.

4. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở

a) Kết quả chung đạt được

Sau hơn 08 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2012-2020, UBND tỉnh đã chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung, chỉ tiêu đặt ra theo Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ cũng như kế hoạch, mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và đã đạt được một số kết quả nhất định như diện tích nhà ở bình quân đầu người ở khu vực đô thị và nông thôn đều đạt chỉ

tiêu trong Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và gần bằng chỉ tiêu trong Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia.

Ở khu vực đô thị, các khu dân cư mới được quy hoạch đồng bộ, nhà cửa mới xây đa phần đẹp và hiện đại, góp phần tạo nên những bộ mặt mới cho khu vực đô thị.

Chất lượng xây dựng nhà ở nông thôn đã có nhiều chuyển biến tích cực, ngày càng có nhiều ngôi nhà quy mô lớn, kiên cố và khang trang được xây dựng.

Phát triển nhà ở với sự tham gia của nhiều đối tượng.

Thị trường bất động sản bước đầu phát triển.

b) Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Do nguồn lực của tỉnh còn hạn chế và đặc điểm dân cư, điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của người dân có phần đặc thù; vì vậy, việc thực hiện Chiến lược, Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2012 - 2020 còn nhiều chỉ tiêu chưa đạt, chưa đáp ứng đòi hỏi thực tế của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở trong xã hội.

Có sự mất cân đối về số lượng, cơ cấu, chất lượng nhà ở giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn: nhà ở khu vực đô thị phát triển nhanh, với chất lượng nhà ở tốt hơn, đa dạng hơn ở khu vực nông thôn.

Còn nhiều vấn đề bất cập như việc kiểm soát xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị tại các khu vực quy hoạch mới; nhiều khu vực trong đô thị tồn tại theo hiện trạng chưa được chỉnh trang, đường giao thông nhỏ hẹp, thiếu kết nối, manh mún, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, trong khu vực đô thị nhưng người dân xây dựng nhà ở như ở nông thôn (*xây chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm*), làm mất mỹ quan cũng như ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực đô thị.

Tình trạng nhà ở, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường sống của các hộ dân ở nông thôn tại một số nơi, một số vùng nhất là ở vùng sâu, vùng xa, các xã nghèo vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra.

Việc phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, người có thu nhập thấp nói chung ở khu vực đô thị tuy đã có nhiều chủ trương, chính sách của nhà nước tạo điều kiện thuận lợi nhưng vẫn phát triển chưa đáp ứng được yêu cầu. Tính đến nay, chưa có dự án nhà ở đầu tư tại các khu vực đô thị để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua, đáp ứng nhu cầu của nhóm đối tượng này.

Đối với các dự án nhà ở thương mại: Việc phát triển dự án nhà ở thương mại hiện nay chủ yếu theo hình thức phân lô bán nền, chưa tạo được nhiều sản phẩm chính là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Việc lấp đầy nhà ở khu dân cư chậm hoàn thành, các công trình hạ tầng xã hội khác vì thế chưa được đầu tư xây dựng.

Nhà ở cho các đối tượng hộ nghèo tuy đã được UBND tỉnh, các cấp các ngành tích cực chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt, song tiến độ thực hiện vẫn còn chậm. Quỹ đất được quy hoạch dành cho việc phát triển nhà ở xã hội đã được xem xét phê duyệt tại các khu quy hoạch, các dự án phát triển nhà ở thương mại và dự án phát triển đô thị trên địa bàn nhưng chưa được đầu tư xây dựng.

Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường đất chưa sát với thị trường; chưa đạt được sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng...

- Ngoài ra, theo ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Kon Tum: Công tác quản lý, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Kon Tum vẫn còn một số tồn tại như: Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở còn chưa sát với tình hình thực tế; chưa phê duyệt chỉ tiêu bố trí vốn ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người nghèo, nhà ở sinh viên, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở công vụ,... một số chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển nhà ở qua thời gian thực hiện còn bất cập.

c) Nguyên nhân

Sự tăng trưởng của kinh tế xã hội, mức độ đô thị hóa mạnh mẽ kéo theo sự mất cân đối về thu nhập của người dân sống ở vùng đô thị và vùng nông thôn. Nhu cầu nhà ở thuộc nhóm đối tượng có thu nhập thấp ở đô thị ở tỉnh ta là có, tuy nhiên không nhiều và chưa bức xúc như các tỉnh khác. Tâm lý người dân vẫn thích sở hữu nhà và đất riêng lẻ chứ không thích ở căn hộ chung cư. Công nhân tại các khu công nghiệp hiện nay chưa tập trung đông, hoạt động các nhà máy còn rải rác, phân tán, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp còn cân nhắc đầu tư nhà ở do nhu cầu chưa có nhiều.

Các chương trình hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tuy đã được quan tâm chỉ đạo quyết liệt, song nguyên nhân khách quan do nguồn vốn ngân sách trung ương cấp không kịp thời và không đảm bảo tiến độ theo quy định, dẫn đến tiến độ triển khai một số chương trình bị chậm hơn so với kế hoạch. Ngoài ra, nhiều hộ gia đình khó khăn về nhà ở vẫn trông chờ vào các nguồn hỗ trợ để cải thiện nhà ở.

Chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư có nhiều thay đổi, nhiều dự án khảo sát chưa kỹ dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm, nguồn lực tài chính của nhà đầu tư còn hạn chế, việc bố trí cơ cấu nguồn vốn cho các dự án còn chậm, hạn chế. Việc giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư xây dựng mới và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư tái định cư thiếu tính đồng bộ (*thu hồi, giải phóng mặt bằng để đầu tư tái định cư thường chậm trễ một vài năm*).

Nhiều khu dân cư ở khu vực đô thị chậm được quy hoạch xây dựng, mật độ dân cư ngày càng đông trong lúc hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng, dẫn đến việc ô nhiễm môi trường sống, mất mỹ quan đô thị;

Việc quản lý phát triển nhà ở khu vực nông thôn còn nhiều bất cập, chế tài quản lý còn lỏng lẻo; người dân tự phát xây dựng là chủ yếu mà thiếu đi sự quản lý của cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương;

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được tỉnh đầu tư một cách tương xứng do nguồn lực hạn chế. Chưa có nhiều các khu đất sạch xây dựng nhà ở để kêu gọi nhà đầu tư quan tâm xây dựng.

Việc thực hiện đồng thời một lúc nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở hiện nay trong lúc nguồn lực không đảm bảo dẫn đến nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở bị kéo dài tiến độ, làm giảm hiệu quả của các chương trình.

Cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư khi xây dựng nhà ở xã hội ngày càng nhiều nhưng chưa đủ mạnh để thu hút nhà đầu tư quan tâm, đầu tư vào lĩnh vực có lợi nhuận thấp; quá trình thiết lập dự án và xây dựng nhà ở tương đối phức tạp và tốn nhiều thời gian, công sức. Mặt khác, do nhu cầu nhà ở xã hội ở tỉnh Kon Tum chưa bức xúc như các đô thị lớn khác, nên thời gian qua, tỉnh kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội tại địa phương nhưng chưa nhà đầu tư nào quan tâm. Tỉnh còn khó khăn nên chưa bố trí vốn xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ.

Chưa có cơ chế riêng cho loại hình nhà ở xã hội, các bước thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, ngoài thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, giao đất, tính tiền sử dụng đất, ký quỹ như nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội phải thực hiện thẩm định giá bán nhà ở xã hội, xác nhận đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội...; do đó, các nhà đầu tư chưa tham gia nhiều.

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở tái định cư tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được tỉnh bố trí nguồn vốn để đầu tư phát triển. Nguồn vốn bố trí cho giải phóng mặt bằng để có đất sạch cho việc kêu gọi nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở tái định cư chưa có. Chủ yếu là tranh thủ nguồn vốn tạm ứng của nhà đầu tư để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng nên các dự án triển khai nên còn bị phụ thuộc vào nhà đầu tư.

II. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2012-2020

Đánh giá tình hình thực hiện Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 19 tháng 07 năm 2012 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020.

1. Đánh giá chung về các chỉ tiêu phát triển nhà ở

- Diện tích bình quân nhà ở thực tế đến năm 2020 đạt 21,2 m² sàn/người, đạt chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020, trong đó Chương trình đưa ra diện tích bình quân nhà ở đến năm 2020 đạt 21 m² sàn/người.

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2020 thấp hơn so với chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2020.

a) Chỉ tiêu chung: Diện tích bình quân, chất lượng nhà ở

Bảng 6. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đặt ra	Kết quả thực hiện đến năm 2020	
				Chỉ tiêu	Tỷ lệ
1	DTBQ	m ² sàn/người	21	21,2	101%
	Khu vực đô thị	m ² sàn/người	25	29,0	116%
	Khu vực nông thôn	m ² sàn/người	19	17,4	92%
2	Tỷ lệ nhà ở kiên cố		60	18,3	31%
	Khu vực đô thị	%	64		
	Khu vực nông thôn	%	55		

Nguồn: Dữ liệu do Sở Xây dựng cung cấp

b) Chỉ tiêu phát triển nhà ở tăng thêm trong giai đoạn theo từng loại hình nhà ở

Tổng hợp kết quả phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 theo từng loại hình phát triển: nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, và nhà ở dân tự xây. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cụ thể như sau:

Bảng 7. Loại hình nhà ở phát triển giai đoạn 2016-2020

STT	Loại nhà ở	Đơn vị	Chỉ tiêu đặt ra	Kết quả thực hiện đến năm 2020	Tỷ lệ đạt
-----	------------	--------	-----------------	--------------------------------	-----------

I	Nhà ở thương mại	m ² sàn	5.967.000	73.000	1%
II	Nhà ở công vụ	m ² sàn	24.231		
II	Nhà ở xã hội	m ² sàn	1.035.720		
IV	Nhà ở dân tự xây	m ² sàn	8.184.049	3.261.000	39,8%
Tổng		m² sàn	15.211.000	3.334.000	21,9%

Nguồn: Dữ liệu do Sở Xây dựng cung cấp

2. Kết quả đạt được

a) Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

- Kết quả phát triển nhà ở thương mại giai đoạn 2016 - 2020 so với chỉ tiêu đặt ra còn khá khiêm tốn. Nguyên nhân chủ yếu là do công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được UBND các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Năm 2020 là năm chịu ảnh hưởng của Đại dịch COVID-19 nên một số công tác phối hợp làm việc giữa các đơn vị, cá nhân bị đình trệ; một số đơn vị chưa nắm rõ các yêu cầu, điều kiện cần thiết để triển khai dự án nên quá trình thực hiện còn nhiều lúng túng; Quy định việc chuyển tiếp giữa Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP còn nhiều bất cập nên công tác lựa chọn chủ đầu tư chậm thực hiện.

- Tỷ lệ xây dựng nhà ở tại các khu đô thị, khu dân cư chưa cao. Sản phẩm là loại hình nhà ở phần lớn là nhà ở riêng lẻ.

- Trên địa bàn tỉnh, các dự án nhà ở thương mại tập trung tại thành phố Kon Tum...

b) Dự án nhà ở xã hội

- Số lượng dự án nhà ở xã hội trên địa bàn hiện nay còn ít (chỉ có 02 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội) do vậy so với chỉ tiêu đề ra chưa đạt được.

- 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.

- Công tác huy động vốn để thực hiện việc phát triển nhà ở xã hội cũng gặp nhiều khó khăn do thiếu nguồn vốn hỗ trợ của Chính phủ.

c) Nhà ở do dân tự xây

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, số lượng nhà dân tự xây đạt gần 40% so với chỉ tiêu đặt ra. Tuy tỷ lệ đạt được còn thấp nhưng chất lượng nhà ở đã có sự thay đổi tích cực.

III. Thực trạng kết quả phát triển nhà ở năm 2021

Bảng 8. Kết quả phát triển nhà ở năm 2021 trên địa bàn tỉnh

STT	Loại nhà ở	Năm 2021	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	75	11.266
II	Nhà ở công vụ	-	-
III	Nhà ở xã hội	-	-
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	5.509	826.365
1	Nhà ở người có công với cách mạng (hỗ trợ)	74	3.330
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	963	43.335
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	815	36.675
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	3.657	743.025

STT	Loại nhà ở	Năm 2021	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
Tổng		5.584	837.631

Nguồn: Dữ liệu do Sở Xây dựng cung cấp

Đến năm 2021, kết quả cơ bản đạt được:

a) Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

- Đã hoàn thành được 11.266 m² sàn, tương đương 75 căn. Việc triển khai các dự án phát triển đô thị trên địa bàn đã từng bước góp phần hình thành bộ mặt đô thị. Một số dự án hạ tầng khu đô thị hoàn thành đã đưa vào khai thác sử dụng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, vui chơi, giải trí cho người dân, góp phần cải tạo, chỉnh trang, giảm mật độ dân số đối với các khu dân cư hiện hữu.

- Đã thu hút đầu tư được số lượng khá lớn kể cả nguồn vốn và các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế vào đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở. Hệ thống đô thị trong tỉnh đã và đang từng bước phát triển theo hướng bền vững, mở rộng về quy mô, xây dựng hạ tầng kỹ thuật - xã hội phù hợp đồng bộ, hiện đại, diện mạo cảnh quan đô thị có nhiều thay đổi, chất lượng đô thị ngày được nâng cao. Góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho cán bộ và nhân dân trên địa bàn tỉnh.

b) Nhà ở xã hội

- Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 02 dự án nhà ở xã hội

c) Nhà ở do dân tự xây

- Trong năm 2021, số lượng nhà dân tự xây đã hoàn thành được 826.365 m² sàn, tương đương 5.509 căn. Trong đó có 83.340 m² sàn tương đương 1.852 căn được hỗ trợ từ nguồn vốn dành cho các đối tượng người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn và hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

CHƯƠNG II

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KON TUM GIAI ĐOẠN 2022-2026 VÀ NĂM ĐẦU KỲ

I. Quan điểm và định hướng phát triển nhà ở

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phát triển nhà ở gắn liền với 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 nhóm đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định;

Chủ động đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở dựa vào nguồn vốn ngân sách đúng quy định, ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia phát triển nhà ở nói chung, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội nói riêng;

Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở cao tầng, với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ để sử dụng quỹ đất hiệu quả, bố trí đầy đủ quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng;

Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở đồng thời bảo tồn các công trình nhà ở có kiến trúc đặc thù có giá trị, phát triển nhà ở cần phải gắn với phát triển thị trường bất động sản, góp phần tăng trưởng, ổn định kinh tế - xã hội;

Thường xuyên tổng kết, đánh giá thực tiễn phát triển nhà ở, từ đó nhận diện các điểm bất cập và kịp thời điều chỉnh, chú trọng công tác đào tạo kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với yêu cầu quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2. Định hướng phát triển nhà ở

Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa;

Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai; thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, chủ động quản lý, kiểm soát thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện, đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường;

Phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp; và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở mua hoặc thuê, thuê mua phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương;

Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, tiếp tục xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng;

Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, cần được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân.

II. Mục tiêu và kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 và năm đầu kỳ

1. Mục tiêu chung

Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa; huy động nguồn vốn đầu tư từ ngân sách, vốn của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở.

Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai; thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, chủ động điều tiết thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, tiếp tục xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng.

Chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư.

Kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2. Vị trí, khu vực phát triển nhà ở, số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Yêu cầu tiếp tục triển khai thực hiện dự án kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2026 để đảm bảo các chỉ tiêu về diện tích đất ở, diện tích sàn nhà ở đã được phê duyệt trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030.

Qua rà soát, cập nhật một số vị trí dự kiến thu hút đầu tư do UBND cấp huyện đề xuất, nhà đầu tư đăng ký, chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng dự kiến tăng so với chỉ tiêu phát triển nhà ở được tính toán phân bổ. Các nhà đầu tư vẫn đang kỳ vọng vào sự phát triển thị trường nhà ở tại tỉnh Kon Tum. Trong Kế hoạch phát triển nhà ở sẽ cân đối, đảm bảo chỉ tiêu phát triển nhà ở đã được phê duyệt đến năm 2026. Trong quá trình triển khai Kế hoạch, có thể bổ sung, điều chỉnh các dự án, nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở.

Vị trí, khu vực phát triển nhà ở giai đoạn 2022 - 2026, bao gồm:

- Vị trí của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện (*Phụ lục 1 đính kèm*);

- Vị trí, khu vực phát triển nhà ở dự kiến triển khai (*phụ lục 2 đính kèm*).

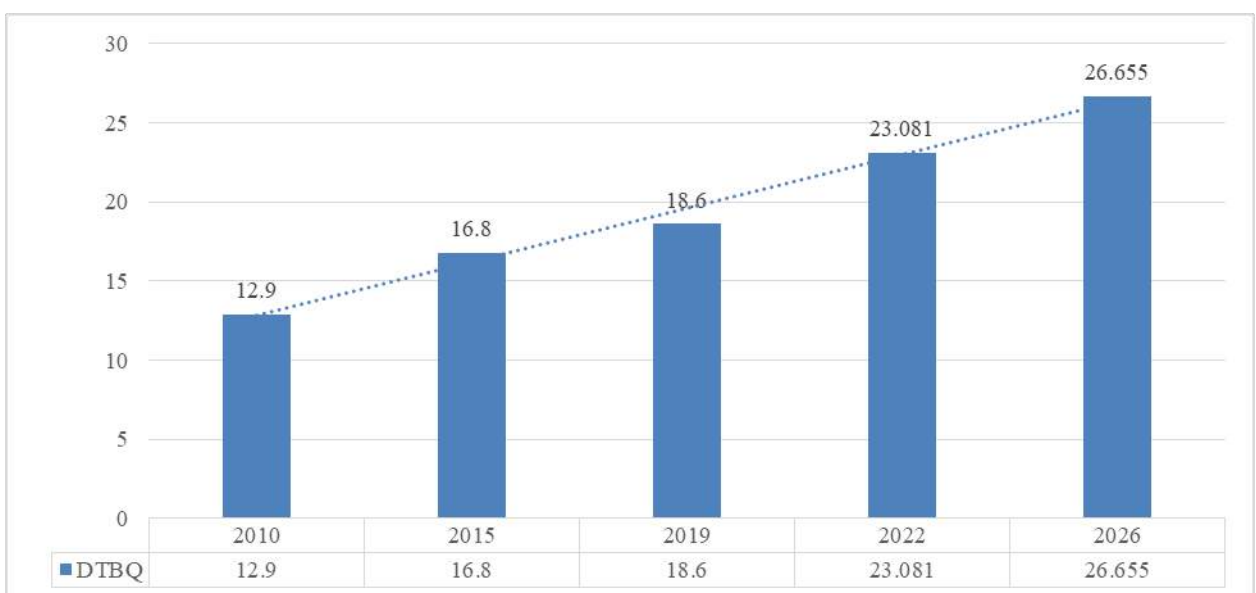
3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu, chất lượng nhà ở, diện tích sàn nhà ở bình quân và diện tích sàn nhà ở

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2026: Phần đầu đạt 10,0 m² sàn/người.

- Chất lượng nhà ở: Phần đầu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 40% (*trong đó khu vực đô thị đạt khoảng 50%, khu vực nông thôn đạt khoảng 35%*), giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

- Diện tích nhà ở bình quân: Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2026 đạt khoảng 26,7 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 30,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 23,6 m² sàn/người.

Biểu đồ 2. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân năm 2022 và đến năm 2026



Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030

Cụ thể:

- Năm đầu kỳ: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 23,1 m² sàn/người (trong đó: Khu vực đô thị đạt 29,2 m² sàn/người; Khu vực nông thôn đạt 18,0 m² sàn/người).

- Đến năm 2026: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 26,7 m² sàn/người (trong đó: Khu vực đô thị đạt 30,0 m² sàn/người; Khu vực nông thôn đạt 23,6 m² sàn/người).

Đơn vị: m² sàn/người

Bảng 9. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người năm đầu kỳ và đến năm 2026 theo khu vực đô thị và nông thôn

Stt	Khu vực	Năm 2022	Năm 2026
1	Đô thị	29,2	30,0
2	Nông thôn	18,0	23,6
Toàn tỉnh		23,1	26,7

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Theo chỉ tiêu đề ra trong Chương trình Phát triển nhà ở đã được phê duyệt, đến năm 2022 dự kiến diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh đạt khoảng 23,1 m² và đến năm 2026 dự kiến diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh đạt khoảng 26,7 m².

Bảng 10. Diện tích sàn nhà ở tăng thêm theo đơn vị hành chính năm đầu kỳ và giai đoạn 2022-2026

STT	Đơn vị hành chính	Nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm năm đầu kỳ (m ²)	Nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm đến năm 2026 (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	260.550	1.515.567
2	Huyện Đắk Glei	54.616	379.996
3	Huyện Ngọc Hồi	91.144	424.162
4	Huyện Đắk Tô	59.292	240.997
5	Huyện Kon Plông	94.320	689.543
6	Huyện Kon Rẫy	38.205	198.808
7	Huyện Đắk Hà	81.880	348.470
8	Huyện Sa Thầy	64.145	245.400
9	Huyện Tu Mơ Rông	30.264	187.968

STT	Đơn vị hành chính	Nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm năm đầu kỳ (m²)	Nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm đến năm 2026 (m²)
10	Huyện Ia H'Drai	19.676	105.781
Toàn tỉnh		794.090	4.336.693

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

So với năm 2020, phấn đấu phát triển tăng thêm diện tích sàn nhà ở trên toàn tỉnh năm đầu kỳ khoảng 794.090 m² sàn và đến năm 2026 khoảng 4.336.693 m². Trong đó, phát triển tổng diện tích sàn nhà ở theo đơn vị hành chính năm đầu kỳ và đến năm 2026 như sau:

Bảng 11. Tổng diện tích sàn nhà ở theo đơn vị hành chính năm đầu kỳ và đến năm 2026

STT	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ			Kế hoạch đến năm 2026		
		Dân số (người)	Tổng diện tích nhà (m ²)	DTBQ (m ² sàn/người)	Dân số	Tổng diện tích nhà (m ²)	DTBQ (m ² sàn/người)
1	Thành phố Kon Tum	179.784	5.149.346	28,6	199.855	6.404.363	32,0
2	Huyện Đắk Glei	51.372	898.180	17,5	53.238	1.223.560	23,0
3	Huyện Ngọc Hồi	63.102	1.594.768	25,3	66.078	1.927.786	29,2
4	Huyện Đắk Tô	50.191	1.157.515	23,1	51.944	1.339.220	25,8
5	Huyện Kon Plông	32.311	613.108	19,0	47.307	1.208.332	25,5
6	Huyện Kon Rẫy	30.831	570.855	18,5	33.750	731.459	21,7
7	Huyện Đắk Hà	79.123	1.621.623	20,5	83.614	1.888.214	22,6
8	Huyện Sa Thầy	52.390	1.117.973	21,3	54.351	1.299.228	23,9
9	Huyện Tu Mơ Rông	29.385	453.569	15,4	32.166	611.273	19,0
10	Huyện Ia H'Drai	12.563	234.458	18,7	13.752	320.563	23,3
Toàn tỉnh		581.052	13.411.395	23,1	636.055	16.953.998	26,7

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Bảng 12. Nhu cầu phát triển các loại nhà ở năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

Stt	Loại nhà ở	Năm đầu kỳ		Giai đoạn đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	1.688	253.249	8.441	1.266.245
II	Nhà ở công vụ	-	-	100	2.500
III	Nhà ở xã hội	-	-	2.419	135.366
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	1.769	106.116
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	650	29.250
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	3.607	540.841	19.548	2.932.582
1	Nhà ở người có công với cách mạng	24	1.080	614	27.630
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	569	25.605	4.217	189.765
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	669	30.105	2.844	127.980
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.199	484.051	11.756	2.587.207
Tổng		5.295	794.090	30.508	4.336.693

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Theo tính toán, tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2026 tăng thêm khoảng 4.336.693 m² sàn so với năm 2021. Trong đó, tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh năm đầu kỳ tăng thêm khoảng 794.090 m² sàn. Cụ thể:

- Nhà ở thương mại: Năm đầu kỳ phát triển khoảng 253.249 m² sàn, đến năm 2026 phát triển khoảng 1.266.245 m² sàn;

- Nhà ở công vụ: Năm đầu kỳ không phát triển nhà ở công vụ, đến năm 2026 phấn đấu phát triển khoảng 2.500 m² sàn;

- Nhà ở xã hội: Năm đầu kỳ không phát triển nhà ở xã hội (*năm 2022, 2023 chưa có dự án phát sinh*), đến năm 2026 phát triển khoảng 135.366 m² sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân năm đầu kỳ phát triển khoảng 540.841 m² sàn, đến năm 2026 phát triển khoảng 2.932.582 m² sàn.

a) *Phát triển nhà ở thương mại*

Bảng 13. Nhu cầu nhà ở thương mại năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

STT	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	444	66.589	2.220	332.946
2	Huyện Đăk Glei	39	5.914	197	29.570
3	Huyện Ngọc Hồi	370	55.451	1.848	277.256
4	Huyện Đăk Tô	123	18.389	613	91.943
5	Huyện Kon Plông	368	55.212	1.840	276.062
6	Huyện Kon Rẫy	42	6.267	209	31.335
7	Huyện Đăk Hà	135	20.301	677	101.507
8	Huyện Sa Thầy	58	8.730	291	43.648
9	Huyện Tu Mơ Rông	30	4.512	150	22.558
10	Huyện Ia H'Drai	79	11.884	396	59.418
Tổng		1.688	253.249	8.441	1.266.245

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

b) *Phát triển nhà ở công vụ*

Bảng 14. Nhu cầu nhà ở công vụ năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

ST T	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	-	-

2	Huyện Đắk Glei	-	-	17	425
3	Huyện Ngọc Hồi	-	-	13	325
4	Huyện Đắk Tô	-	-	10	250
5	Huyện Kon Plông	-	-	12	300
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	4	100
7	Huyện Đắk Hà	-	-	5	125
8	Huyện Sa Thầy	-	-	25	625
9	Huyện Tu Mơ Rông	-	-	14	350
10	Huyện Ia H'Drai	-	-	-	-
Tổng		-	-	100	2.500

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

c) *Phát triển nhà ở xã hội*

- ❖ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị

Bảng 15. Nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

ST T	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	652	39.111
2	Huyện Đắk Glei	-	-	53	3.180
3	Huyện Ngọc Hồi	-	-	228	13.667
4	Huyện Đắk Tô	-	-	225	13.508
5	Huyện Kon Plông	-	-	238	14.261
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	22	1.320
7	Huyện Đắk Hà	-	-	248	14.891
8	Huyện Sa Thầy	-	-	44	2.640
9	Huyện Tu Mơ Rông	-	-	40	2.400
10	Huyện Ia H'Drai	-	-	19	1.140
Tổng		-	-	1.769	106.116

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

❖ Nhà ở xã hội cho công nhân

Bảng 16. Nhu cầu nhà ở cho công nhân năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

STT	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	330	14.850
2	Huyện Đăk Glei	-	-	-	-
3	Huyện Ngọc Hồi	-	-	130	5.850
4	Huyện Đăk Tô	-	-	190	8.550
5	Huyện Kon Plông	-	-	-	-
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	-	-
7	Huyện Đăk Hà	-	-	-	-
8	Huyện Sa Thầy	-	-	-	-
9	Huyện Tu Mơ Rông	-	-	-	-
10	Huyện Ia H'Drai	-	-	-	-
Tổng		-	-	650	29.250

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

❖ Nhà ở cho sinh viên, học sinh

Theo số liệu báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo⁽⁴⁾, trên địa bàn tỉnh Kon Tum hiện nay có 09 trường DTNT, phân bố đều ở thành phố Kon Tum các huyện trên địa bàn tỉnh với 3.304 học sinh; ngoài ra còn có 1 trường Đại học; 1 trường Cao đẳng với 1.962⁽⁵⁾ sinh viên đang theo học. Theo kết quả rà soát, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo sử dụng hiện trạng các khu ký túc hiện có đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên.

d) Nhà ở tái định cư

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Kon Tum đang chuyển biến tích cực. Các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do vậy, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở

⁴ Công văn số 1254/SGDDĐT-KHTC ngày 27/6/2022 của Sở Giáo dục và Đào tạo cung cấp số liệu để lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030.

⁵ Theo Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum 2020.

tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội.

Căn cứ thực tế triển khai cho thấy việc thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bố trí tái định cư là xu hướng tiếp diễn trong các giai đoạn ngắn và trung hạn. Xu hướng này cũng phù hợp với tập quán sinh hoạt và nhu cầu của người dân.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Kon Tum thì hình thức tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng chủ yếu là bố trí đất ở và người dân tự xây dựng nhà. Vì vậy, trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2022-2026, trên địa bàn tỉnh dự báo chưa phát sinh nhu cầu về nhà ở tái định cư.

e) *Phát triển nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng*

❖ Nhà ở cho người có công với Cách mạng

Bảng 17. Nhu cầu nhà ở cho người có công với Cách mạng năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

STT	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	44	1.980
2	Huyện Đăk Glei	2	90	161	7.245
3	Huyện Ngọc Hồi	2	90	38	1.710
4	Huyện Đăk Tô	-	-	27	1.215
5	Huyện Kon Plông	5	225	21	945
6	Huyện Kon Rẫy	4	180	30	1.350
7	Huyện Đăk Hà	1	45	58	2.610
8	Huyện Sa Thầy	7	315	100	4.500
9	Huyện Tu Mơ Rông	2	90	133	5.985
10	Huyện Ia H'Drai	1	45	2	90
Tổng		24	1.080	614	27.630

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

❖ Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn

Bảng 18. Nhu cầu nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

STT	Đơn vị hành	Kế hoạch năm đầu kỳ	Kế hoạch đến năm 2026
-----	-------------	---------------------	-----------------------

	chính	Số căn	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m²)
1	Thành phố Kon Tum	13	585	165	7.425
2	Huyện Đăk Glei	258	11610	906	40.770
3	Huyện Ngọc Hồi	65	2925	73	3.285
4	Huyện Đăk Tô	0	0	305	13.725
5	Huyện Kon Plông	31	1395	46	2.070
6	Huyện Kon Rẫy	6	270	125	5.625
7	Huyện Đăk Hà	93	4185	423	19.035
8	Huyện Sa Thầy	93	4185	669	30.105
9	Huyện Tu Mơ Rông	10	450	1.181	53.145
10	Huyện Ia H'Drai	0	0	324	14.580
Tổng		569	25.605	4.217	189.765

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

❖ Nhà ở cho hộ thuộc khu vực thiên tai, biến đổi khí hậu

Bảng 19. Nhu cầu nhà ở cho hộ thuộc khu vực thiên tai, biến đổi khí hậu năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

ST T	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m²)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	-	-
2	Huyện Đăk Glei	456	20.520	2.384	107.280
3	Huyện Ngọc Hồi	13	585	83	3.735
4	Huyện Đăk Tô	6	270	108	4.860
5	Huyện Kon Plông	67	3.015	152	6.840
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	-	-
7	Huyện Đăk Hà	-	-	-	-
8	Huyện Sa Thầy	-	-	29	1.305
9	Huyện Tu Mơ Rông	127	5.715	88	3.960
10	Huyện Ia H'Drai	-	-	-	-

ST T	Đơn vị hành chính	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
Tổng		669	30.105	2.844	127.980

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

4. Nhu cầu quỹ đất và nguồn vốn để phát triển nhà ở

a) Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở

Bảng 20. Nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

ST T	Loại nhà ở	Kế hoạch năm đầu kỳ		Kế hoạch đến năm 2026	
		Diện tích sàn (m ²)	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích đất (ha)
I	Nhà ở thương mại	296.923	61,86	1.484.613	309,29
II	Nhà ở công vụ	-	-	2.500	0,60
III	Nhà ở xã hội	-	-	135.366	25,07
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	106.116	19,65
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	29.250	5,42
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	497.168	71,02	2.714.214	387,74
Tổng		794.090	132,88	4.336.693	722,70

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

b) Nhu cầu vốn phát triển nhà ở

Bảng 21. Nhu cầu vốn phát triển nhà ở năm đầu kỳ và giai đoạn đến năm 2026

STT	Loại nhà ở	Năm đầu kỳ	Đến năm 2026	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Năm đầu kỳ	Đến năm 2026
I	Nhà ở thương mại	296.923	1.484.613	2.699,1	13.495,3

STT	Loại nhà ở	Năm đầu kỳ	Đến năm 2026	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
				Năm đầu	Đến năm
II	Nhà ở công vụ	-	2.500	-	18,4
III	Nhà ở xã hội	-	135.366	-	996,6
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	106.116	-	781,3
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	29.250	-	215,3
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	497.168	2.714.214	4.187,5	22.860,8
1	Nhà ở người có công với cách mạng	1.080	27.630	9,1	232,7
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	25.605	189.765	215,7	1.598,3
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	30.105	127.980	253,6	1.077,9
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	440.378	2.368.839	3.709,1	19.951,8
Tổng cộng		794.090	4.201.327	6.886,5	37.371,1

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Trong đó, khái toán cơ cấu nguồn vốn như sau:

Bảng 22. Khái toán cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở năm đầu kỳ

STT	Các loại nhà ở	Diện tích sàn (m2)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn năm đầu kỳ (tỷ đồng)				
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
I	Nhà ở thương mại	296.923	9.090.093	2.699,1	-	-	2.699,1	-	-
II	Nhà ở công vụ	0	7.362.245	-	-	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	0	7.362.245	-	-	-	-	-	-
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	0	7.362.245	-	-	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	0	-	-	-	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	0	-	-	-	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	497.168		4.187,5	4,9	0,5	-	47,8	4.134,3
1	Nhà ở người có công với cách mạng	1.080	8.422.625	9,1	0,1	0,0	-	0,9	8,1
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	25.605	8.422.625	215,7	2,2	0,2	-	21,6	191,7

3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	30.105	8.422.625	253,6	2,6	0,3	-	25,4	225,4
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	440.378	8.422.625	3.709,1	-	-	-	-	3.709,1
Tổng cộng		794.090		6.886,5	4,9	0,5	2.699,1	47,8	4.134,3

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Theo bảng khái toán, nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở trong năm đầu kỳ cần khoảng 6.886,5 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn sự nghiệp từ ngân sách Trung ương là 4,9 tỷ đồng (*căn cứ khoản 2, 4 Điều 102 Mục 6 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2021; Điều 9 Mục 1 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18 tháng 01 năm 2022; khoản 3 Điều 7 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2022 về tỷ lệ, định mức phân bổ vốn hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt*).

- Vốn ngân sách địa phương là 0,5 tỷ đồng (*căn cứ Điều 12, 13 Mục 2 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18 tháng 01 năm 2022; Điều 12 Mục 2 Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐND ngày 23 tháng 6 năm 2022 của HĐND tỉnh Kon Tum về tỷ lệ vốn đối ứng của ngân sách địa phương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt*).

- Vốn doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở là 2.699,1 tỷ đồng.

- Vốn hỗ trợ là 47,8 tỷ đồng (*kêu gọi từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm, quỹ từ thiện...*).

- Vốn người dân tự xây dựng nhà ở là 4.134,3 tỷ đồng (*nguồn vốn sẵn có hoặc có thể kêu gọi từ người thân, bạn bè, vay ngân hàng...*).

Bảng 23. Khái toán cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2026

ST T	Các loại nhà ở	Diện tích sàn (m ²)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn đến năm 2026 (tỷ đồng)				
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phươn g	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
I	Nhà ở thương mại	1.484.613	9.090.093	13.495,3	-	-	13.495,3	-	-
II	Nhà ở công vụ	2.500	7.362.245	18,4	-	-	-	18,4	-
III	Nhà ở xã hội	135.366		996,6	-	-	996,6	-	-
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	106.116	7.362.245	781,3	-	-	781,3	-	-
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	29.250	7.362.245	215,3	-	-	215,3	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	2.714.214		22.860,8	29,6	3,0	-	290,9	22.537,3
1	Nhà ở người có công với cách mạng	27.630	8.422.625	232,7	2,4	0,2	-	23,3	206,8
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	189.765	8.422.625	1.598,3	16,3	1,6	-	159,8	1.420,6

3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	127.980	8.422.625	1.077,9	11,0	1,1	-	107,8	958,1
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.368.839	8.422.625	19.951,8	-	-	-	-	19.951,8
Tổng cộng		4.336.693		37.371,1	29,6	3,0	14.491,9	309,3	22.537,3

Nguồn: Tính toán của ĐTMN

Theo bảng khái toán, nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2022-2026 cần khoảng 37.371,1 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn sự nghiệp từ ngân sách Trung ương là 29,6 tỷ đồng (*căn cứ khoản 2, 4 Điều 102 Mục 6 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2021; Điều 9 Mục 1 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18 tháng 01 năm 2022; khoản 3 Điều 7 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2022 về tỷ lệ, định mức phân bổ vốn hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt*).

- Vốn ngân sách địa phương là 3,0 tỷ đồng (*căn cứ Điều 12, 13 Mục 2 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18 tháng 01 năm 2022; Điều 12 Mục 2 Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐND ngày 23 tháng 6 năm 2022 của HĐND tỉnh Kon Tum về tỷ lệ vốn đối ứng của ngân sách địa phương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt*).

- Vốn doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở là 14.491,9 tỷ đồng.

- Vốn hỗ trợ là 309,3 tỷ đồng (kêu gọi từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm, quỹ từ thiện...).

- Vốn người dân tự xây dựng nhà ở là 22.537,3 tỷ đồng (nguồn vốn sẵn có hoặc có thể kêu gọi từ người thân, bạn bè, vay ngân hàng...).

CHƯƠNG III

CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. Về cơ chế, chính sách

Áp dụng, triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách ưu đãi để thực hiện xã hội hóa, thu hút các nhà đầu tư tham gia các dự án phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư, nhất là dự án phát triển nhà ở xã hội.

Tập trung khai thác các nguồn vật liệu sẵn có tại địa phương nhằm ổn định giá thành vật liệu xây dựng.

Công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh các thông tin về quy hoạch, địa điểm, diện tích đất dành để phát triển nhà ở.

II. Về chính sách đất đai

Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

Bố trí, sử dụng quỹ đất để phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, nhất là quỹ đất để bố trí tái định cư và xây dựng nhà ở xã hội. Rà soát, bổ sung, đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu của từng giai đoạn.

Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai; thực hiện rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng chưa hiệu quả để bố trí, khai thác có hiệu quả, đúng quy định.

III. Về quy hoạch, kiến trúc

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

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

Khi lập quy hoạch khu đô thị, khu nhà ở mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, gắn kết chặt

chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện hữu; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

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

Thực hiện nghiêm quy định về việc lập quy hoạch và đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư và khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Định hướng tỷ lệ các loại nhà ở theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê khi lập quy hoạch, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương; khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển nhà ở trên đất ở mới.

Quy hoạch, thiết kế và xây dựng, phát triển nhà ở cần tính đến yếu tố biến đổi khí hậu, từ đó có các giải pháp thích ứng và giảm thiểu tác động tiêu cực do biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh.

IV. Về phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân.

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

V. Giải pháp về khoa học, 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.

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

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

VI. Về nguồn vốn

1. Về tài chính

Tranh thủ tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước; ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở.

Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản, vốn từ người dân, vốn từ nguồn viện trợ...

Nhân dân tự bỏ vốn đầu tư xây dựng mới và cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở phục vụ sinh hoạt, đời sống.

2. Về tín dụng

Vốn vay ngân hàng chính sách xã hội, ngân hàng thương mại, Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ phát triển đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật.

3. Về thuế

Nghiên cứu quy định, chính sách về thuế để kịp thời triển khai ưu đãi đối với các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

VII. Về phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

1. Đối với đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, công nhân khu công nghiệp, nhà ở sinh viên, người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Nhu cầu Phát triển nhà ở xã hội đã được tỉnh đề xuất và được Chính phủ phê duyệt cũng như phân bổ chỉ tiêu thực hiện tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023.

2. Đối với đối tượng người có công với cách mạng

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

3. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào 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.

VIII. Về công tác tuyên truyền vận động

Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng; từng bước thay đổi tập quán sở hữu nhà ở riêng lẻ sang nhà ở căn hộ chung cư (nhất là tại khu vực đô thị).

Khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê.

Vận động các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân, hỗ trợ nhà ở cho công nhân, người lao động tại các Khu công nghiệp theo quy định hiện hành.

IX. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu dự án.

Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Kon Tum và Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND các địa phương để thu thập, số liệu tổng hợp nhu cầu về phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở xã hội để tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét phê duyệt kế hoạch hàng năm, giai đoạn 2021- 2030.

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thành phố rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để đề xuất UBND tỉnh chấp thuận địa điểm đầu tư dự án nhà ở.

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành, các địa phương nghiên cứu, tham mưu đề xuất các cơ chế, chính sách thu hút đầu tư và phát triển nhà ở nói chung và đặc biệt là đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phần diện tích 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (*theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ*).

Hướng dẫn triển khai các quy định về phát triển và quản lý nhà ở; các chính sách hỗ trợ nhà ở; tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà.

Thực hiện tốt chức năng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về quản lý quy hoạch, quản lý chất lượng công trình nhà ở, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, UBND cấp huyện các chủ đầu tư bất động sản để tổng hợp báo cáo thông tin về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định.

Đánh giá sơ kết, tổng kết tình hình và kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; báo cáo Bộ Xây dựng và UBND tỉnh theo quy định và chỉ đạo.

Đăng tải công khai kế hoạch trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

II. Các Sở, ban, ngành liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các Sở, ngành, cơ quan và đơn vị có liên quan tham mưu đề xuất UBND tỉnh cân đối, bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn kinh phí từ các Chương trình, dự án, đề án lồng ghép trong kế hoạch thực hiện hàng năm để hỗ trợ trong việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, các dự án nhà ở theo quy định.

Nghiên cứu chính sách xã hội hóa đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo quy định.

Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành địa phương tổ chức kiểm tra và theo dõi tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh hướng xử lý đối với các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở chậm tiến độ theo tiến độ của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Tổng hợp, đề xuất, công khai danh mục các dự án đầu tư về phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo kế hoạch hàng năm, theo giai đoạn 2021-2025.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của các địa phương, tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ quỹ đất phát triển các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; tổ chức công bố, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Hướng dẫn các thủ tục giao đất, chuyển quyền sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở hàng năm, trong từng giai đoạn theo quy định.

Tham mưu UBND tỉnh xây dựng các cơ chế, chính sách về đất đai để tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

3. Sở Tài chính

Phối hợp Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị, địa phương liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình cấp có thẩm quyền phân bổ, lồng ghép nguồn vốn các Chương trình mục tiêu quốc gia và cân đối triển khai thực hiện Kế hoạch theo quy định của Luật ngân sách nhà nước, các quy định có liên quan và phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương hàng năm theo phân cấp ngân sách nhà nước hiện hành.

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành hướng dẫn việc quản lý sử dụng nguồn thu từ việc nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Phối hợp theo đề nghị của Cục Thuế tỉnh trong giải quyết vướng mắc hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất của các dự án NOXH.

4. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND cấp huyện rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở cho trình UBND tỉnh phê duyệt.

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Liên đoàn Lao động tỉnh trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

5. Sở Giao thông vận tải

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

6. Sở Nội vụ

Tham mưu kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở, đảm bảo đủ điều kiện kết hợp với tinh giản biên chế và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở.

7. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

Thực hiện rà soát nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động, quỹ đất tại các Khu công nghiệp để kêu gọi, thu hút đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp theo lộ trình, phù hợp với Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.

Hàng năm, rà soát hộ có nhu cầu vay vốn nhà ở xã hội trong khu công nghiệp gửi Ngân hàng Chính sách Xã hội tỉnh để tổng hợp trình cấp có thẩm quyền xem xét Quyết định.

8. Cục Thuế tỉnh

Thực hiện công tác quản lý thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước thuộc phạm vi nhiệm vụ của ngành thuế trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan đến việc miễn, giảm thuế đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư phát triển nhà ở theo quy định.

9. Trách nhiệm của Ngân hàng

a) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kon Tum

Chỉ đạo các Chi nhánh Ngân hàng thương mại trên địa bàn cân đối nguồn vốn, kịp thời đáp ứng các nhu cầu vốn vay để đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo quy định. Theo dõi, tổng hợp, kiểm tra, giám sát và thanh tra theo thẩm quyền về việc cho hộ nghèo vay vốn làm nhà ở

b) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Kon Tum

Hàng năm, phối hợp với các sở ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh triển khai xây dựng, điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch và tổng hợp trình cấp có thẩm quyền xem xét Quyết định.

Hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, thủ tục vay vốn theo quy định đảm bảo đơn giản, rõ ràng, dễ thực hiện; thực hiện cho vay, thu hồi nợ vay và xử lý rủi ro theo quy định hiện hành.

Chỉ đạo phòng giao dịch cấp huyện báo cáo UBND cấp huyện rà soát nhu cầu vay vốn hàng năm; tuyên truyền, phổ biến hướng dẫn quy trình và các thủ tục cho vay vốn với Chương trình, chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội;

Phối hợp với sở, ngành liên quan, báo cáo cấp có thẩm quyền để chỉ đạo xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện cho vay nhà ở xã hội;

Tham mưu UBND cấp tỉnh chỉ đạo Sở, ngành, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng liên quan thực hiện xác nhận đối tượng, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ; Phối hợp chặt chẽ với NHCSXH trong quá trình xử lý rủi ro và tài sản đảm bảo để thu hồi vốn vay;

Tổng hợp báo cáo gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Khánh Hòa và các Sở, ngành liên quan để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

c) Các Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Kon Tum

Tăng cường quảng bá thông tin về các sản phẩm cho vay nhà ở; cải tiến, đổi mới quy trình cho vay theo hướng đơn giản hóa thủ tục nhằm tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận nguồn vốn để đầu tư các loại hình nhà ở theo kế hoạch, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

d) Quỹ đầu tư phát triển tỉnh

Quản lý quỹ phát triển nhà ở; xây dựng kế hoạch huy động vốn, cho vay phát triển nhà ở phù hợp với mục tiêu của Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.

10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Kon Tum

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

11. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

Tổ chức, chỉ đạo triển khai kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

Rà soát và lựa chọn quỹ đất phù hợp với các quy hoạch liên quan để giới thiệu địa điểm thực hiện các dự án phát triển nhà ở, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh.

Tổ chức cấp phép xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo phân cấp, đồng thời thực hiện và phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở sau cấp phép, xử lý các trường hợp xây dựng nhà ở trái phép, không phép theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Thực hiện quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành; tổng hợp số liệu về tình hình xây dựng nhà ở khu vực nông thôn do UBND cấp xã báo cáo.

Chủ động rà soát, có phương án bố trí nguồn lực và kêu gọi nguồn vốn xã hội hóa để hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội xây mới, sửa chữa.

Hàng năm, tổ chức sơ kết, tổng kết thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn; báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

12. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở

Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị.

Sử dụng quỹ đất được giao đúng mục đích; thực hiện đầu tư dự án đúng theo các nội dung đã được chấp thuận đầu tư.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III; chủ đầu tư có trách nhiệm dành 20% quỹ đất ở theo quy hoạch đã đầu tư xây dựng hạ tầng để làm nhà ở xã hội hoặc bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh để kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc, các đơn vị có báo cáo đề xuất cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định.

KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2022-2026 được xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa các mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030. Bên cạnh đó, nội dung kế hoạch đã cụ thể hóa và bổ sung các giải pháp được đưa ra trong chương trình thành những nội dung công việc cụ thể cần thực hiện trong từng năm trong từng giai đoạn triển khai kế hoạch; 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.

Trong quá trình triển khai kế hoạch phát triển nhà ở, tùy theo tình hình phát triển nhà ở thực tế của tỉnh để có thể điều chỉnh mục tiêu, danh mục dự án phát triển nhà ở cho phù hợp với mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; 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 Kon Tum. Kết quả đạt được trong việc triển khai kế hoạch phát triển nhà ở là căn cứ có tính thực tiễn và đạt hiệu quả cao trong công tác quản lý nhà ở để đưa ra mục tiêu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho giai đoạn tiếp theo.

PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

(Danh mục tại Phụ lục 1, 2 và 3 để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Kế hoạch phát triển nhà ở. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng, nhà ở... Vị trí, địa điểm theo các đồ án quy hoạch được duyệt và được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất bằng văn bản)

1. Danh mục dự án nhà ở thương mại đang thực hiện trên địa bàn tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà ở chung cư		Hiện trạng phát triển
					Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	
I. Thành phố Kon Tum			19,88	85.273,3	657	85.273,3			
1	Dự án Khu trung tâm thương mại kết hợp nhà phố tại đường Bà Triệu	Đất trụ sở Sở GTVT, Công ty 79, Công ty CP TVXD Giao thông, TP. Kon Tum	1,88	6.532,0	66	6.532,0			
2	Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố tại phường Trường Chinh	Đường Trường Chinh, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum	18,00	78.741,3	591	78.741,3			
II. Huyện Đắk Glei									
III. Huyện Ngọc Hồi									
IV. Huyện Đắk Tô									
V. Huyện Kon Plông			5,8		145	45.558			

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà ở chung cư		Hiện trạng phát triển
					Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	
1	Khu nhà ở liền kề có vườn tại thị trấn Măng Đen	Tổ dân phố 2, thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông	5,8		145	45.558			
VI. Huyện Kon Rẫy									
VII. Huyện Đăk Hà									
VIII. Huyện Sa Thầy									
IX. Huyện Tu Mơ Rông									
X. Huyện Ia H'Drai									

Danh mục dự án nhà ở xã hội đang thực hiện trên địa bàn tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà ở chung cư		Hiện trạng phát triển
					Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	
I. Thành phố Kon Tum			18,00	15.775,9		15.775,9			
1	Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố tại phường Trường Chinh	Đường Trường Chinh, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum	18,00	15.775,9	-	15.775,9	-	-	-
II. Huyện Đắk Glei			-	-	-	-	-	-	-
III. Huyện Ngọc Hồi			-	-	-	-	-	-	-
IV. Huyện Đắk Tô			-	-	-	-	-	-	-
V. Huyện Kon Plông			-	-	-	-	-	-	-
VI. Huyện Kon Rẫy			-	-	-	-	-	-	-
VII. Huyện Đắk Hà			-	-	-	-	-	-	-
VIII. Huyện Sa Thầy			-	-	-	-	-	-	-
IX. Huyện Tu Mơ Rông			-	-	-	-	-	-	-
X. Huyện Ia H'Drai			-	-	-	-	-	-	-

2. Danh mục dự án nhà ở tái định cư đang thực hiện trên địa bàn tỉnh

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà ở chung cư		Hiện trạng phát triển
					Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	
I. Thành phố Kon Tum			13,94	-	-	-	-	-	-
1	Khu tái định cư kết hợp với khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng tại thôn Kon Tu II		13,94						
II. Huyện Đăk Glei			-	-	-	-	-	-	-
III. Huyện Ngọc Hồi			-	-	-	-	-	-	-
IV. Huyện Đăk Tô			-	-	-	-	-	-	-
V. Huyện Kon Plông			-	-	-	-	-	-	-
VI. Huyện Kon Rẫy			-	-	-	-	-	-	-
VII. Huyện Đăk Hà			-	-	-	-	-	-	-
VIII. Huyện Sa Thầy			-	-	-	-	-	-	-
IX. Huyện Tu Mơ Rông			8,69	-	-	-	-	-	-
1	Dự án sắp xếp, bố trí, ổn định dân cư tập trung và tại chỗ xã Đăk Hà, huyện Tu Mơ Rông		8,69	-	-	-	-	-	-

Stt	Tên dự án	Địa điểm thực hiện dự án	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà ở chung cư		Hiện trạng phát triển
					Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	
2	Hỗ trợ làm nhà dự án định canh, định cư tập trung thôn Đăk Kinh 1 xã Ngọc Lậy, huyện Tu Mơ Rông		-	-	-	-	-	-	-
X. Huyện Ia H'Drai					-	-	-	-	-

PHỤ LỤC 2. VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

(Danh mục tại Phụ lục 1, 2 và 3 để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Kế hoạch phát triển nhà ở. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng, nhà ở... Vị trí, địa điểm theo các đồ án quy hoạch được duyệt và được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất bằng văn bản)

1. Danh mục vị trí, khu vực dự kiến phát triển các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

STT	Vị trí	Mục tiêu đầu tư	Quy mô dự kiến (ha)
I	Thành phố Kon Tum		1.907,72
1	Phường Quyết Thắng	Dự án phát triển nhà ở	0,07
2	Phường Quang Trung	Dự án phát triển nhà ở	0,12
3	Phường Quyết Thắng	Dự án phát triển nhà ở	0,23
4	Phường Quyết Thắng	Dự án phát triển nhà ở	0,17
5	Phường Thống Nhất	Dự án phát triển nhà ở	0,13
6	Phường Thống Nhất	Dự án phát triển nhà ở	0,10
7	Phường Trần Hưng Đạo	Khu đô thị	80,00
8	Quốc lộ 24	Khu dân cư nông thôn kết hợp thương mại, dịch vụ	100,00
9	Khu vực dự kiến xây dựng Trung tâm hành chính thành phố	Khu đô thị, thương mại, dịch vụ	97,15
10	Đường Nơ Trang Long	Khu dân cư	28,20
11	Xã Vinh Quang	Khu thương mại, dịch vụ kết hợp đất ở kinh doanh	0,67
12	Xã Đăk Rơ Wa	Khu đô thị - du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp thể thao	283,41
13	Phường Duy Tân và xã Đăk Cẩm	Khu dân cư	45,76
14	Phường Duy Tân	Khu dân cư	39,25
15	Phường Quyết Thắng	Dự án Tổ hợp khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và nhà phố	1,85
16	Xã Chư Hreng	Dự án khu đô thị mới	135
17	Phường Thắng Lợi	Khu đô thị	50
18	Xã Chư Hreng, Đăk Rơ Wa	Khu đô thị sinh thái - du lịch kết hợp Nông nghiệp ứng dụng công	337

STT	Vị trí	Mục tiêu đầu tư	Quy mô dự kiến (ha)
		nghệ cao	
19	Xã Chư Hreng	Khu biệt thự sinh thái	80
20	Phường Thắng Lợi và phường Thống Nhất	Dự án Khu đô thị kiểu mẫu	12,95
21	Xã Đăk Rơ Wa	Khu dân cư mới	30
22	Xã Đăk Rơ Wa	Khu đô thị xanh cao cấp	110
23	Xã Chư Hreng, Đăk Rơ Wa	Khu đô thị	38
24	Phường Quang Trung	Khu chung cư	0,46
25	Phường Ngô Mây	Khu đô thị mới	132,5
26	Phường Thống Nhất	Khu nhà ở, TMDV	18,7
27	Xã Vinh Quang	Khu dân cư mới	286
II	Huyện Đăk Glei		57,95
1	Thị trấn Đăk Glei, xã Đăk Pék	Dự án khai thác quỹ đất phía Đông Sông Pô Kô	9,3
2	Thị trấn Đăk Glei, xã Đăk Pék	Dự án khai thác quỹ đất phía Tây, Tây Bắc sông Pô Kô	39,2
3	Xã Đăk Môn	Dự án khai thác quỹ đất Khu trung tâm xã Đăk Môn	9,45
III	Huyện Ngọc Hồi		32,14
1	Thị trấn Plei Kần	Khu nhà phố thương mại	1,29
2	Thị trấn Plei Kần	Trung tâm thương mại và nhà phố thương mại	0,50
3	Thị trấn Plei Kần	Dự án xây dựng khu đô thị	30,35
IV	Huyện Đăk Tô		54,5-55,0
1	Thị trấn Đăk Tô	Khu dân cư	13,2
2	Thị trấn Đăk Tô	Nhà phố liền kề	2,34
3	Thị trấn Đăk Tô	Khu dân cư	12
4	Thị trấn Đăk Tô	Khu dân cư	3-3,5
5	Thị trấn Đăk Tô	Khu đô thị	13
6	Xã Kon Đào	Khu dân cư nông thôn mới	11
V	Huyện Kon Plông		516,05
1	Thị trấn Măng Đen	Khu đô thị, tổ hợp dịch vụ, du lịch	275
2	Thị trấn Măng Đen	Khu đất ở kết hợp dịch vụ nghỉ	9,25

STT	Vị trí	Mục tiêu đầu tư	Quy mô dự kiến (ha)
		duỡng du lịch	
3	Thị trấn Măng Đen	Khu biệt thự	10
4	Thị trấn Măng Đen	Khu thương mại, dịch vụ và nhà ở	14,72
5	Thị trấn Măng Đen	Khu nhà ở kết hợp dịch vụ	4,6
6	Thị trấn Măng Đen	Khu nhà ở kết hợp dịch vụ	4,48
7	Thị trấn Măng Đen	Khu biệt thự có vườn, thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng du lịch	12,72
8	Xã Măng Cảnh	Khu tổ hợp nhà ở kết hợp du lịch - dịch vụ	100
9	Xã Hiếu	Khu tổ hợp nhà ở kết hợp du lịch - dịch vụ	50
10	Xã Măng Bút	Khu tổ hợp nhà ở kết hợp du lịch - dịch vụ	50
VI	Huyện Kon Rẫy		9
1	Xã Đăk Ruông	Khai thác quỹ đất, mở rộng không gian đô thị	9
VII	Huyện Đăk Hà		184,5
1	Thị trấn Đăk Hà	Khu đô thị, thương mại, dịch vụ	120,9
2	Thị trấn Đăk Hà	Khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ	14,2
3	Thị trấn Đăk Hà	Khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ	36
4	Xã Đăk Hring	Khu dân cư	11,4
5	Xã Đăk Ngok	Khu dân cư	2
VIII	Huyện Tu Mơ Rông		4,5
1	Xã Đăk Hà	Dự án phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp	4,5
IX	Huyện Ia H'Drai		11,23
1	Trung tâm huyện và điểm dân cư	Nhà ở thương mại	11,23

2. Danh mục vị trí dự kiến triển khai các dự án nhà ở xã hội

STT	Vị trí	Mục tiêu đầu tư	Quy mô dự kiến (ha)
I	Thành phố Kon Tum		6,98
1	Phường Duy Tân, thành phố Kon Tum	Khu dân cư	3,4693
2	Phường Duy Tân, thành phố Kon Tum	Khu dân cư	3,5089
II	Huyện Sa Thầy		2,6
1	Thôn 1		2,6
III	Huyện Ia H'Drai		4,74
1		Nhà ở cho hộ người có công với cách mạng	0,03
2		Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo	4,71

3. Danh mục vị trí dự kiến triển khai các dự án tái định cư

STT	Vị trí	Mục tiêu đầu tư	Quy mô dự kiến (ha)
I	Thành phố Kon Tum		2,46
1	Phường Duy Tân, thành phố Kon Tum	Khu dân cư	2,4563
II	Huyện Đăk Glei		11,6
1	Xã Đăk Book, huyện Đăk Glei	Bố trí tái định cư	10
2	Xã Đăk Nhoong, huyện Đăk Glei	Khu tái định cư	1,6
III	Huyện Đăk Hà		10
1	Xã Đăk Pxi, huyện Đăk Hà		10

PHỤ LỤC 3. NHU CẦU DIỆN TÍCH SÀN ĐỂ PHÁT TRIỂN CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH NĂM 2022 VÀ GIAI ĐOẠN 2022-2026

(Danh mục tại Phụ lục 1, 2 và 3 để tham khảo tính toán chỉ tiêu của Kế hoạch phát triển nhà ở. Việc chấp thuận dự án đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư sẽ được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng, nhà ở... Vị trí, địa điểm theo các đồ án quy hoạch được duyệt và được UBND các huyện, thị, thành phố đề xuất bằng văn bản)

1. Thành phố Kon Tum

St t	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	522	78.336	2.611	391.681
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
II I	Nhà ở xã hội	-	-	982	53.961
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	652	39.111
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	330	14.850
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
I V	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	1.215	182.214	7.133	1.069.925
1	Nhà ở người có công với cách mạng	-	-	44	1.980
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	13	585	165	7.425
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-

4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	826	181.629	4.819	1.060.520
Tổng		1.737	260.550	10.726	1.515.567

2. Huyện Đắk Glei

STT	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	46	6.879	229	34.395
II	Nhà ở công vụ	-	-	17	425
III	Nhà ở xã hội	-	-	53	3.180
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	53	3.180
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	318	47.737	2.280	341.997
1	Nhà ở người có công với cách mạng	2	90	161	7.245
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	258	11.610	906	40.770
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	456	20.520	2.384	107.280
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	71	15.517	848	186.702
Tổng		364	54.616	2.579	379.996

3. Huyện Ngọc Hồi

STT	Loại nhà ở	Năm 2022	Giai đoạn 2022-2026
-----	------------	----------	---------------------

		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	431	64.681	2.156	323.405
II	Nhà ở công vụ	-	-	13	325
III	Nhà ở xã hội	-	-	358	19.517
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	228	13.667
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	130	5.850
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	176	26.463	539	80.915
1	Nhà ở người có công với cách mạng	2	90	38	1.710
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	65	2.925	73	3.285
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	13	585	83	3.735
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	104	22.863	328	72.185
Tổng		607	91.144	3.066	424.162

4. Huyện Đắk Tô

STT	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)

STT	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	144	21.535	718	107.675
II	Nhà ở công vụ	-	-	10	250
III	Nhà ở xã hội	-	-	415	22.058
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	225	13.508
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	190	8.550
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	252	37.757	740	111.014
1	Nhà ở người có công với cách mạng	-	-	27	1.215
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	-	-	305	13.725
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	6	270	108	4.860
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	170	37.487	414	91.214
Tổng		396	59.292	1.883	240.997

5. Huyện Kon Plong

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022	Giai đoạn 2022-2026
-----	------------	----------	---------------------

		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)
I	Nhà ở thương mại	434	65.071	2.169	325.357
II	Nhà ở công vụ	-	-	12	300
III	Nhà ở xã hội	-	-	238	14.261
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	238	14.261
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	195	29.249	2.331	349.625
1	Nhà ở người có công với cách mạng	5	225	21	945
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	31	1.395	46	2.070
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	67	3.015	152	6.840
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	112	24.614	1.544	339.770
Tổng		629	94.320	4.750	689.543

6. Huyện Kon Rẫy

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m ² sàn)

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)
I	Nhà ở thương mại	49	7.316	244	36.579
II	Nhà ở công vụ	-	-	4	100
III	Nhà ở xã hội	-	-	22	1.320
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	22	1.320
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	206	30.889	1.072	160.809
1	Nhà ở người có công với cách mạng	4	180	30	1.350
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	6	270	125	5.625
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	138	30.439	699	153.834
Tổng		255	38.205	1.342	198.808

7. Huyện Đắk Hà

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022	Giai đoạn 2022-2026
-----	------------	----------	---------------------

		Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)
I	Nhà ở thương mại	158	23.658	789	118.289
II	Nhà ở công vụ	-	-	5	125
III	Nhà ở xã hội	-	-	248	14.891
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	248	14.891
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	388	58.222	1.434	215.166
1	Nhà ở người có công với cách mạng	1	45	58	2.610
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	93	4.185	423	19.035
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	245	53.992	879	193.521
Tổng		546	81.880	2.476	348.470

8. Huyện Sa Thầy

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)
I	Nhà ở thương mại	67	9.988	333	49.941
II	Nhà ở công vụ	-	-	25	625
III	Nhà ở xã hội	-	-	44	2.640
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	44	2.640
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	361	54.157	1.281	192.194
1	Nhà ở người có công với cách mạng	7	315	100	4.500
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	93	4.185	669	30.105
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	29	1.305
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	226	49.657	710	156.284
Tổng		428	64.145	1.683	245.400

9. Huyện Tư Mơ Rông

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích

			sàn (m2 sàn)		sàn (m2 sàn)
I	Nhà ở thương mại	35	5.225	174	26.124
II	Nhà ở công vụ	-	-	14	350
III	Nhà ở xã hội	-	-	40	2.400
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	40	2.400
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	167	25.039	1.061	159.094
1	Nhà ở người có công với cách mạng	2	90	133	5.985
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	10	450	1.181	53.145
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	127	5.715	88	3.960
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	85	18.784	436	96.004
Tổng		202	30.264	1.289	187.968

10. Huyện Ia H'Drai

Stt	Loại nhà ở	Năm 2022		Giai đoạn 2022-2026	
		Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m2 sàn)
I	Nhà ở thương mại	95	14.233	474	71.167
II	Nhà ở công vụ	-	-	-	-
III	Nhà ở xã hội	-	-	19	1.140
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	-	-	19	1.140
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-	-	-
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
IV	Nhà ở tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu	36	5.442	223	33.474
1	Nhà ở người có công với cách mạng	1	45	2	90
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	-	-	324	14.580
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	-	-	-	-
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	25	5.397	85	18.804
Tổng		131	19.676	716	105.781