

BÁO CÁO THẨM TRA
Dự thảo Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum
giai đoạn 2021 – 2030

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân năm 2015; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Thực hiện sự phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, trên cơ sở Tờ trình số 206/TTr-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030; dự thảo nghị quyết và hồ sơ trình thẩm tra kèm theo, Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức phiên họp toàn thể thẩm tra nội dung trên. Tham dự cuộc họp có lãnh đạo các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh; đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở, ngành liên quan. Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ tại Điều 15⁽¹⁾, điểm b khoản 1 Điều 169⁽²⁾ Luật Nhà ở; khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP⁽³⁾; Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình

⁽¹⁾ 1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.

2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

⁽²⁾ Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

⁽³⁾ Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, thông qua chương trình phát triển nhà ở của địa phương; sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện chương trình này.

Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030 là phù hợp với quy định.

2. Nội dung của dự thảo Nghị quyết

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020 sau khi được ban hành đã 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; việc thực hiện chính sách nhà ở cho các đối tượng là người đồng bào dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội... đạt kết quả khá tốt.

Đến nay, quy định của pháp luật có nhiều thay đổi⁽⁴⁾, tỉnh Kon Tum cũng đang tăng cường thu hút đầu tư các dự án khu đô thị, dự án nhà ở, nhiều tập đoàn lớn trong nước đã và đang tìm hiểu cơ hội đầu tư tại tỉnh. Do đó việc lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành; dự báo và xác định các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới, góp phần quan trọng trong việc quản lý, điều hành thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét ban hành Nghị quyết với các nội dung sau:

2.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030

a) Giai đoạn 2021 - 2025

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 26,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 29,5 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 22,9 m² sàn/người.

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2025 là 10 m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 16.120.000m², tăng thêm khoảng 4.340.327 m²⁽⁵⁾.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 97%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

⁴ 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; 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; Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật.

⁽⁵⁾ Nhà ở xã hội: khoảng 104.046 m² sàn; Nhà ở thương mại: khoảng 1.148.171 m² sàn; Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 3.085.610 m² sàn; Nhà ở công vụ: khoảng 2.500 m² sàn.

b) Giai đoạn 2026 - 2030

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 32,0 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 27,8 m² sàn/người.

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2030 là 12 m² sàn/người.

- Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 21.136.230m², tăng thêm khoảng 5.016.229 m²⁽⁶⁾.

- Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 99,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

2.2. Quỹ đất để phát triển nhà ở: Dự kiến nhu cầu về đất đai để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 680,60 ha và giai đoạn 2026 - 2030 là 799,18 ha.

2.3. Nguồn vốn để phát triển nhà ở: Tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2025 là 37.210,33 tỷ đồng và giai đoạn 2026 - 2030 là 43.172,34 tỷ đồng.

2.4. Các giải pháp thực hiện chính

(Chi tiết tại Tờ trình số 206/TTr-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

3. Ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách

Trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan và ý kiến thảo luận của các đại biểu tại phiên họp thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách nhận thấy việc trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030 là đúng quy định pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum do Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất; tuy nhiên đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp thu, giải trình làm rõ một số nội dung sau:

- Theo quy định tại Khoản 2a Điều 4 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)*: “a) Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng

⁽⁶⁾ Nhà ở xã hội: khoảng 221.009 m² sàn; Nhà ở thương mại: khoảng 1.738.539 m² sàn; Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 3.053.331 m² sàn; Nhà ở công vụ: khoảng 3.350 m² sàn.

cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở”. Đề nghị báo cáo nguyên nhân vì sao chậm trễ trong việc xây dựng trình HĐND tỉnh xem xét thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030? Báo cáo làm rõ trách nhiệm cơ quan đơn vị liên quan.

- Đề nghị rà soát, phân tích cơ sở xác định các mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 trên địa bàn tỉnh Kon Tum; việc xác định mục tiêu phát triển nhà ở công vụ có phù hợp không. Trường hợp không có thì đề nghị không đặt vấn đề phát triển nhà ở công vụ trong giai đoạn này. Bên cạnh đó qua tham khảo các tỉnh đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở thì hầu như không có mục tiêu phát triển nhà ở công vụ.

- Về chất lượng nhà ở toàn tỉnh, đề nghị bám theo các quy định, hướng dẫn của Trung ương và Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia⁽⁷⁾, để xác định mục tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh cho phù hợp với quy định theo từng giai đoạn, trong đó xem xét điều chỉnh bỏ mục tiêu “*nhà ở bán kiên cố*” vì loại hình này không có trong quy định và Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Đề nghị báo cáo thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh, kết quả thực hiện các chỉ tiêu về nhà ở giai đoạn 2012-2020; những thuận lợi, khó khăn thách thức. Trên cơ sở đó xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, giải pháp thực hiện nhằm đạt được các chỉ tiêu đề ra.

- Đề nghị xem xét bổ sung vào dự thảo Nghị quyết “*cơ cấu nguồn vốn*” để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030.

- Chỉ đạo các sở, ngành, các huyện, thành phố triển khai thực hiện có hiệu quả Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030. Thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư các dự án nhà ở thương mại cần xem xét kỹ quy định về tỷ lệ xây dựng nhà ở tối thiểu trong dự án, đặc biệt là đối với diện tích xây dựng nhà ở xã hội; chỉ đạo giám sát, kiểm tra chặt chẽ kết quả thực hiện các nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

⁷ 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

- Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ của tỉnh; đồng thời tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc và định kỳ đánh giá kết quả thực hiện.

- Chỉ đạo rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Trên đây là Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách. Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XII Kỳ họp thứ 4 xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT-NS.

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

Hồ Văn Đà