

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG
SỞ XÂY DỰNG**

THUYẾT MINH

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH VĨNH LONG GIAI ĐOẠN 2021-2030**

Vĩnh Long 2023

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG
SỞ XÂY DỰNG

THUYẾT MINH

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH VĨNH LONG GIAI ĐOẠN 2021-2030

(Ban hành kèm theo Tờ trình số 1384 /TTr-SXD ngày 03/7/2023)

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH
VĨNH LONG *Thanh*



Đoàn Thanh Bình

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU NHÀ Ở
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Anh Tú

Vĩnh Long 2023

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I: TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH VĨNH LONG	3
1. Đặc điểm tự nhiên	3
1.1. Vị trí địa lý	3
1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai	3
1.3. Đặc điểm khí hậu	4
2. Đặc điểm xã hội	6
2.1. Đơn vị hành chính.....	6
2.2. Đặc điểm phân bố dân cư.....	7
2.3. Lao động	8
2.4. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở	9
3. Hiện trạng kinh tế và tác động tới phát triển nhà ở.....	9
3.1. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế.....	9
3.2. Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.....	11
3.3. Ảnh hưởng của thị trường vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng	12
CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG	14
1. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến 31/12/2022	14
1.1. Số lượng và diện tích nhà ở.....	14
1.2. Chất lượng nhà ở.....	15
1.3. Mật độ nhà ở và mật độ dân số	17
1.4. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở.....	18
1.5. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu	22
1.6. Hiện trạng về công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở.....	29
1.7. Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.....	30

2. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt	30
2.1. <i>Kết quả đạt được.....</i>	30
2.2. <i>Đánh giá việc thực hiện Chương trình</i>	31
2.3. <i>Tồn tại, khó khăn và nguyên nhân.....</i>	32
CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH VĨNH LONG GIAI ĐOẠN 2021-2030.....	34
1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	34
1.1. <i>Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở</i>	34
1.2. <i>Cơ sở dự báo.....</i>	34
2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở.....	35
3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở	35
3.1. <i>Dự báo dân số.....</i>	35
3.2. <i>Dự báo tỷ lệ đô thị hóa</i>	36
3.3. <i>Dự báo tăng trưởng kinh tế và diện tích nhà ở bình quân đầu người....</i>	37
3.4. <i>Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người</i>	38
3.5. <i>Nhu cầu chung về nhà ở</i>	40
4. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	41
CHƯƠNG IV: CÁC CHỈ TIÊU, MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....	44
1. Quan điểm phát triển nhà ở.....	44
2. Định hướng phát triển nhà ở	44
3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở	45
3.1. <i>Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị.....</i>	45
3.2. <i>Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng.....</i>	45
3.3. <i>Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu.....</i>	46
3.4. <i>Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội.....</i>	46
4. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	46

4.1. Mục tiêu tổng quát.....	46
4.2. Sửa đổi, bổ sung mục tiêu cụ thể.....	47
5. Nguồn vốn để phát triển nhà ở	49
6. Quỹ đất để phát triển nhà ở.....	52
7. Giải pháp thực hiện	54
7.1. Giải pháp về chính sách, quy hoạch.....	54
7.2. Giải pháp huy động nguồn lực để thực hiện Chương trình.....	54
7.3. Giải pháp bố trí quỹ đất.....	54
7.4. Giải pháp về phát triển nhà ở ứng phó thiên tai, biến đổi khí hậu	55
7.5. Giải pháp hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách.	55
7.6. Giải pháp phát triển nhà ở theo dự án	55
7.7. Các công việc cần ưu tiên thực hiện:	56
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	60
1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện	60
2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành	61
2.1. Sở Xây dựng.....	61
2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường	62
2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	63
2.4. Sở Tài chính.....	63
2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	64
2.6. Sở Nội vụ.....	64
2.7. Sở Giao thông - Vận tải	64
2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long	64
2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh	64
2.10. Cục thuế.....	64
2.11. Sở Thông tin và truyền thông.....	65
2.12. Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Vĩnh Long.....	65
3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	65
4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở	65

PHỤ LỤC.....	66
PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG	66
PHỤ LỤC 2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG	67
PHỤ LỤC 3. DANH MỤC DỰ ÁN HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG.....	68

LỜI MỞ ĐẦU

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Vĩnh Long đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 09/11/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã ban hành Quyết định số 3052/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Long đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 (gọi tắt là Chương trình phát triển nhà ở) phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Chương trình phát triển nhà ở sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó 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 ngày 20/10/2015, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trong thời gian qua, được sự quan tâm của Ủy ban nhân dân tỉnh công tác phát triển nhà ở trên địa bàn cũng đã có nhiều chuyển biến tích cực về số lượng cũng như chất lượng. Tuy nhiên ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và Chính phủ cũng đã ban hành các Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung các Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Qua đó phân nào tác động đến các định hướng, mục tiêu cũng như các chỉ tiêu phát triển của chương trình phát triển nhà ở của thành phố.

Ngoài ra, ngày 14/03/2022, Bộ Xây dựng cũng đã có văn bản số 820/BXD-QLN về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030. Theo đó:

"1.2. Đối với các địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 hoặc có thời hạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, đề nghị tiếp tục rà soát, điều chỉnh bổ sung các nội dung trong Chương trình phát triển nhà ở áp dụng cho giai đoạn 2021-2030 để bảo đảm phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

1.4. Nội dung Chương trình phát triển nhà ở cần tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 (xây dựng các mục tiêu, nhóm giải pháp phát triển nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở tương ứng với các mục tiêu, nhóm nhiệm vụ giải

pháp đã đề ra trong Chiến lược). Đề nghị UBND các tỉnh không xây dựng định hướng hoặc tầm nhìn của Chương trình mà xây dựng nội dung cụ thể của Chương trình để áp dụng cho giai đoạn 5 năm (2021-2025) hoặc giai đoạn 10 năm (2021-2030). "

Vì vậy, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Vĩnh Long phê duyệt tại Quyết định số 3052/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 cần có sự điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021- 2030, điều chỉnh bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp định hướng phát triển của tỉnh cũng như toàn quốc.

CHƯƠNG I: TÁC ĐỘNG ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH VĨNH LONG

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Vĩnh Long là tỉnh thuộc hạ lưu sông Mê Kông, nằm giữa sông Tiền, sông Hậu và ở trung tâm khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long, cách thành phố Hồ Chí Minh 136 km về phía Đông Bắc. Tọa độ địa lý tỉnh Vĩnh Long từ 9°52'45'' đến 10°19'50'' vĩ độ Bắc và từ 104°41'25'' đến 106°17'03'' kinh độ Đông, Phía Bắc và Đông Bắc giáp các tỉnh Tiền Giang và Bến Tre; Phía Tây Bắc giáp tỉnh Đồng Tháp; Phía Đông và Đông Nam giáp với tỉnh Trà Vinh; Phía Tây và Tây Nam giáp với thành phố Cần Thơ và tỉnh Sóc Trăng.

Tỉnh Vĩnh Long có 8 đơn vị hành chính, gồm 6 huyện (Bình Tân, Long Hồ, Mang Thít, Tam Bình, Trà Ôn, Vũng Liêm); thị xã Bình Minh và thành phố Vĩnh Long với 107 xã, phường, thị trấn (87 xã, 6 thị trấn và 14 phường).

Tổng diện tích tự nhiên 1.525,73 km², đứng thứ 12/13 các tỉnh, thành vùng Đồng bằng sông Cửu Long (lớn hơn thành phố Cần Thơ). Diện tích đất nông nghiệp 118.918,5 ha, chiếm 78,23%; đất phi nông nghiệp 33.050,5 ha, chiếm 21,74%. Trong đất nông nghiệp, đất canh tác cây hàng năm 72.565,4 ha, chiếm 47,73% diện tích tự nhiên; trong đó chủ yếu là đất lúa (71.069,2 ha); đất trồng cây lâu năm 45.372,4 ha, chiếm 29,85%; mặt nước nuôi trồng thủy sản 942,2 ha, chiếm 0,62%.

1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Vĩnh Long có địa hình khá bằng phẳng với độ dốc nhỏ hơn 2 độ, cao trình khá thấp so với mực nước biển (cao trình tuyệt đối từ 0,6 đến 1,2 m chiếm 90% diện tích tự nhiên), toàn tỉnh chỉ có khu vực thành phố Vĩnh Long và thị trấn Trà Ôn có độ cao trung bình khoảng 1,25 m. Đây là dạng địa hình đồng bằng ngập lụt cửa sông, tiểu địa hình của tỉnh có dạng lòng chảo ở giữa trung tâm tỉnh và cao dần về hai hướng bờ sông Tiền, sông Hậu, sông Mang Thít và ven các sông rạch lớn. Nhìn chung, địa thế của tỉnh trải rộng dọc theo sông Tiền và sông Hậu, thấp dần từ Bắc xuống Nam, chịu ảnh hưởng của nước mặn, lũ không lớn, có thể chia ra ba cấp như sau:

- Vùng có cao trình từ 1,0 đến 2,0 m (chiếm 37,17% diện tích) diện tích nằm ven sông Hậu, sông Tiền và sông Mang Thít, khu vực thuộc các xã cù lao và các giồng đất thuộc Vũng Liêm, Trà Ôn. Khu vực thành phố Vĩnh Long và Thị trấn Trà Ôn có cao trình bình quân 1,25m.

- Vùng có cao trình từ 0,4 đến 1,0 m (chiếm 61,53% diện tích) phân bố chủ yếu là đất 2 - 3 vụ lúa cao sản với tiềm năng tưới tự chảy khá lớn, năng suất cao, trong đó vùng phía Bắc quốc lộ 1A chịu ảnh hưởng lũ tháng 8 hàng năm nên việc xây dựng gặp khó khăn do địa chất công trình yếu, nền phải tôn cao.

- Vùng có cao trình nhỏ hơn 0,4 m (chiếm 1,3% diện tích) có địa hình thấp trũng, thường xuyên ngập sâu.

Với điều kiện địa hình nêu trên, trong tương lai khi hiện tượng biến đổi khí hậu toàn cầu trở nên rõ rệt sẽ gây ảnh hưởng đến khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long nói chung và tỉnh Vĩnh Long nói riêng. Khi đó, biến đổi khí hậu với kịch bản mực nước biển dâng 1 m, qua tính toán sẽ có các huyện Vũng Liêm, Trà Ôn bị ảnh hưởng do nhiễm mặn và có khoảng 606 km² (gần 40% diện tích) đất ở khu vực trung tâm tỉnh bị ngập, ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông nghiệp; hoạt động nuôi trồng và đánh bắt thủy sản, ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng (hệ thống đường giao thông, các công trình xây dựng, nhà cửa...); ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân và môi trường sinh thái, đa dạng sinh học của địa phương.

1.3. Đặc điểm khí hậu

Thời tiết - khí hậu: Vĩnh Long nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, quanh năm nóng, ẩm, có chế độ nhiệt tương đối cao và bức xạ dồi dào, thuận lợi cho sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình của tỉnh Vĩnh Long qua các năm biến động từ 26,6 - 26,8 °C, trong đó cao nhất là năm 2010. Trong năm này, nhiệt độ trung bình các tháng xấp xỉ hoặc cao hơn trung bình nhiều năm từ 0,4 - 1,0°C. Tháng 4 có nhiệt độ trung bình cao nhất với 28,2 °C và thấp nhất là tháng 1 với 25,3 °C, biên độ nhiệt giữa ngày và đêm bình quân là 7,30°C.

Bức xạ trên địa bàn tỉnh tương đối cao, bình quân số giờ nắng trong một ngày là 7,5 giờ. Bức xạ quang hợp hàng năm đạt 79.600 cal/m². Thời gian chiếu sáng bình quân năm đạt 2.550 - 2.700 giờ/năm. Nhiệt độ và bức xạ dồi dào là điều kiện cho cây trồng sinh trưởng và phát triển tốt.

- Độ ẩm không khí bình quân 82,4 - 87,6%, trong tháng 9, độ ẩm đạt cao nhất là 90% và tháng thấp nhất là 74% (tháng 3,4).

- Số ngày mưa bình quân trong năm là 100 – 115 ngày với lượng mưa trung bình 1.450 – 1.504 mm/năm. Lượng mưa ở mùa khô xấp xỉ và cao hơn trung bình nhiều năm nhưng lượng mưa mùa mưa lại xấp xỉ và thấp hơn trung bình nhiều năm. Nhìn chung, trong các tháng mùa mưa, lượng mưa tháng ở hầu hết các nơi trong tỉnh chỉ từ 35 - 50%, thấp hơn so với trung bình nhiều năm.

Tỉnh Vĩnh Long qua các năm không có các dạng khí hậu cực đoan mặc dù ở một vài nơi có xuất hiện lốc xoáy, ngập lũ, sét đánh vào mùa mưa hoặc mưa trái mùa trên diện rộng, ảnh hưởng áp thấp nhiệt đới biển Đông gây mưa nhiều ngày. Các hiện tượng như mưa lớn, ngập lụt tác động làm giảm tính tiện nghi, tính hữu dụng, sức chịu tải, độ bền, độ an toàn của các công trình nhà ở. Nhà ở được thiết kế theo quy chuẩn hiện hữu sẽ không còn đáp ứng trong trường hợp biến đổi khí hậu về sức chịu tải, độ bền, độ an toàn... Nhà ở hiện hữu tại một số khu vực đã không phù hợp trong trường hợp nước biển dâng và có khả năng không sử dụng được trong tương lai.

Hệ thống sông, rạch của tỉnh Vĩnh Long khá dày đặc phân bố khắp nơi, đáng kể là sông Hậu, sông Tiền, sông Cổ Chiên, sông Mang Thít là nguồn chủ yếu cung cấp nước mặt cho mọi hoạt động kinh tế - xã hội trong tỉnh.

Chế độ dòng chảy của các sông chịu sự chi phối của chế độ mưa nên chế độ dòng chảy khá phức tạp. Những khu vực giáp nước có lưu tốc nhỏ, nước tiêu kém tạo nên vùng ngập úng, hàm lượng phù sa, cặn bã nhiều. Cụ thể:

- Sông Cổ Chiên: Là một nhánh của sông Tiền nằm ở Đông Bắc của tỉnh, sông Cổ Chiên kéo dài hơn 60 km trong phạm vi tỉnh kéo dài từ xã Tân Hội thuộc thành phố Vĩnh Long đến xã Trung Thành Đông huyện Vũng Liêm. Sông rộng từ 800 - 2.500 m, sâu từ 20 – 40 m, lưu lượng cực đại bình quân có lúc lên đến 19.000 m³/s vào mùa mưa.

- Sông Hậu: Chảy theo hướng Đông Bắc – Tây Nam. Trên phạm vi tỉnh Vĩnh Long, sông Hậu kéo dài hơn 60km từ xã Tân An Thạnh huyện Bình Tân đến xã Lục Sĩ Thành huyện Trà Ôn. Sông rộng từ 1.500 - 2.500m, sâu từ 15 - 30m, lưu lượng cực đại bình quân của sông có lúc lên đến 32.000 m³/s vào mùa mưa.

- Sông Tiền: sông Tiền là một nhánh của sông Mê Kông bắt nguồn từ Tây Tạng, có chiều dài 4.800 km, là nguồn cung cấp nước ngọt chính cho nông nghiệp và nước uống. Đoạn Sông Tiền chảy qua lãnh thổ Vĩnh Long là 48km, độ dốc đáy đoạn Cái Bè – Mỹ Thuận khá lớn (10 - 13%) lồi hơn về khúc hạ lưu (0,07%). Sông có chiều rộng 600 - 1.800m và chịu ảnh hưởng thủy bán nhật triều không đều quanh năm của Biển Đông. Lưu lượng thấp nhất vào mùa khô khoảng 130 - 190

m³/s và lưu lượng cao nhất vào mùa mưa khoảng 2.120 m³/s. Sông Tiền chảy qua các tỉnh của nước Việt Nam là Đồng Tháp, An Giang, Tiền Giang, Vĩnh Long, Bến Tre và Trà Vinh.

- Sông Mang Thít: Sông là ranh giới của các huyện Vũng Liêm - Mang Thít - Trà Ôn và Tam Bình kéo dài từ sông Cổ Chiên tại cửa Quới An thuộc huyện Vũng Liêm sang sông Hậu tại huyện Trà Ôn. Sông dài 47km, rộng trung bình 110 – 150m tại cửa sông Cổ Chiên (xã Quới An), sông rộng 216m, sâu 14m. Tại cửa sông Hậu huyện Trà Ôn sông rộng 110m, sâu 8m. Do ảnh hưởng của 2 sông lớn, sông Mang Thít có giáp nước ở ngã ba sông Ba Kè, cách sông Hậu 14km.

Mức nước và biên độ triều trên các sông khá cao, cường độ triều truyền mạnh, vào mùa lũ biên độ triều khoảng 70 – 90cm và vào mùa khô, biên độ triều dao động 114 – 140cm, kết hợp với hệ thống kênh mương nội đồng nên có khả năng tưới tiêu tự chảy tốt, giúp cho cây trồng sinh trưởng và phát triển.

Thời tiết, khí hậu khá thuận lợi cho nông nghiệp theo hướng đa canh, thâm canh tăng vụ và thích hợp cho đa dạng sinh học tự nhiên phát triển. Tuy nhiên, do lượng mưa chỉ tập trung vào 6 tháng mùa mưa cùng với nguồn nước lũ từ khu vực thượng nguồn của sông Mê Kông tạo nên những khu vực bị ngập úng cục bộ, ảnh hưởng đối với sản xuất nông nghiệp, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân và môi trường sinh thái khu vực.

2. Đặc điểm xã hội

2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Vĩnh Long có 08 đơn vị hành chính, bao gồm 01 thành phố, 01 thị xã và 06 huyện. Được phân chia thành 107 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 06 thị trấn, 14 phường và 87 xã. Trong đó thành phố Vĩnh Long là đô thị loại II và là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo, thương mại và dịch vụ tổng hợp của tỉnh Vĩnh Long.

BẢNG 1.1: CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
		Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Vĩnh Long	11		
2	Huyện Long Hồ		1	14
3	Huyện Mang Thít		1	11
4	Huyện Vũng Liêm		1	19
5	Huyện Tam Bình		1	16

6	TX. Bình Minh	3		5
7	Huyện Trà Ôn		1	13
8	Huyện Bình Tân		1	9
TOÀN TỈNH		14	6	87

(Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Long 2021)

2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

Đến 31/12/2022, dân số toàn tỉnh Vĩnh Long là 1.028.822 người, trong đó khu vực thành thị có 233.940 người, chiếm 22,73%; khu vực nông thôn có 794.882 người, chiếm 77,27%. Mật độ dân số bình quân của tỉnh là 674 người/km². Mật độ dân số tỉnh cao thứ hai trong khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, đứng sau thành phố Cần Thơ.

BẢNG 1.2: PHÂN BỐ DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

TT	Đơn vị hành chính	DTBQ (m ² /người)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Thành phố Vĩnh Long	28,8	138.981	2.906
2	Huyện Long Hồ	25,7	168.431	857
3	Huyện Mang Thít	32,16	96.589	594
4	Huyện Vũng Liêm	28,3	149.890	484
5	Huyện Tam Bình	25,9	152.618	525
6	TX. Bình Minh	24,9	95.639	1.021
7	Huyện Trà Ôn	25,1	130.222	487
8	Huyện Bình Tân	22,8	96.452	610
TOÀN TỈNH		26,7	1.028.822	674

(Nguồn: Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023)

Có thể thấy dân cư trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại thành phố Vĩnh Long 2.906 người/km² và thị xã Bình Minh 1.021 người/km²; thành phố Vĩnh Long thu hút được đông dân nhất toàn tỉnh do những thuận lợi về hệ thống giao thông, hạ tầng phát triển, tập trung nhiều ngành nghề, thị xã Bình Minh là nơi có khu công nghiệp lớn (Khu công nghiệp Bình Minh), thu hút lao động về sinh sống và làm việc với gần 10.000 công nhân. Trái ngược với khu vực đô thị, khu vực các huyện Vũng Liêm, huyện Trà Ôn có mật độ dân cư thấp do mức độ phát triển kinh tế còn thấp, cơ hội nghề nghiệp việc làm chưa đủ thu hút lao động tại địa phương và từ nơi khác về sinh sống và làm việc.

Nhìn chung, mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

2.3. Lao động

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh Vĩnh Long khá dồi dào, theo số liệu thống kê, hiện nay lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh có khoảng 584 nghìn người, chiếm khoảng 57% so với dân số toàn tỉnh.

BẢNG 1.3: LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	613.397	607.946	622.369	603.596	583.972
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	13,75	15,74	15,78	15,79	15,6

(Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Long 2021)

Từ lâu, sản xuất nông nghiệp đã luôn là thế mạnh của tỉnh, dịch vụ nông nghiệp phát triển tốt và sản phẩm nông nghiệp có thương hiệu. Tuy nhiên trong vài năm trở lại đây, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, từ đó tỉnh đã dần chuyển mình theo hướng công nghiệp hóa. Theo đó, tỉnh đã phát triển, hình thành 03 khu – cụm công nghiệp tập trung. Ngành công nghiệp sau đó đã được chuyển dịch theo hướng gắn sản xuất với thị trường tiêu thụ, tăng dần tỷ trọng công nghiệp chế biến, nhất là hàng nông sản và thủy sản, nâng cao giá trị sản phẩm xuất khẩu luôn cao hơn giá trị nhập khẩu, từ đó giúp thu nhập người dân tăng.

Trong thời gian tới, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp sẽ tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp xây dựng. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Trong giai đoạn từ 2015 đến năm 2020, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh khá ổn định, biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Tuy nhiên, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng giai đoạn 2021 – 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp.

2.4. Ảnh hưởng của yếu tố xã hội đến phát triển nhà ở

Mức sống xã hội ngày càng được cải thiện thì nhà ở cũng theo đó phát triển các chủng loại và nội dung. Công cuộc xóa đói giảm nghèo tại tỉnh Vĩnh Long đã có những thành công trên diện rộng, người dân vượt qua ngưỡng nghèo khổ đói kém thì nhà ở đủ điều kiện để giải quyết triệt để.

Dân số về lượng và chất ảnh hưởng lớn đến nhà ở tại tỉnh Vĩnh Long. Đó là sự gia tăng cả cơ học và tự nhiên, trong đó nhấn mạnh phần tăng cơ học trong quá trình đô thị hóa làm cho xã hội bộc lộ những nhu cầu mới, trở thành sức ép nan giải tại tỉnh.

Tác nhân xã hội đối với nhà ở còn đi sâu vào chuỗi các nhân tố như bộ ba khách thể, chủ thể và vật thể; còn phải đề cập đến tâm lý xã hội, tính nhân văn cùng đặc thù dân tộc trong cộng đồng dân cư.

3. Hiện trạng kinh tế và tác động tới phát triển nhà ở

3.1. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế

Theo số liệu của Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Long, năm 2022 kinh tế Vĩnh Long có tốc độ tăng trưởng vượt bậc 11,28% so với năm 2021; trong đó: Khu vực Nông, Lâm, Thủy sản tăng 2,01%; Khu vực Công nghiệp, Xây dựng tăng 23,34%; Khu vực Dịch vụ tăng 15,82%. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tỷ trọng kinh tế phi nông, lâm thủy sản đạt 61,2%.

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) năm 2022 đạt 70.974 tỷ đồng, tăng 15% so với năm 2021. GRDP bình quân đầu người đạt 69 triệu đồng, tăng 9,1 triệu đồng so với năm 2021. GRDP bình quân tăng tác động rất tích cực đến nhu cầu nhà ở, tăng khả năng chi trả của người dân, sức mua tăng, tạo ra sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư.

Về Nông nghiệp và Thủy sản: trồng trọt còn gặp nhiều khó khăn; chi phí sản xuất tăng cao, thị trường tiêu thụ hàng nông sản không ổn định,..., sản lượng lúa cả năm giảm 17,1%; khoai lang giảm 87,44%; cây hàng năm khác (rau, đậu...) tăng dưới 3,5%. Sản lượng một số cây ăn trái chủ lực có mức tăng khá cao như: cam tăng 26,3%, mít tăng 25,7%, quýt tăng 3,6%, chuối tăng 13,62%, thanh long tăng 6,8%, ổi tăng 6%, sầu riêng tăng 2,4%... Chăn nuôi bò vẫn duy trì ổn định có mức tăng 0,22%; chăn nuôi gia cầm phát triển khá, sản lượng nuôi trồng thủy sản tăng 6,4%, góp phần làm cho giá trị sản xuất của ngành nông, thủy sản năm 2022 tăng 2,16%.

Một số ngành công nghiệp có mức sản xuất tăng khá cao so cùng kỳ như: sản xuất, chế biến thực phẩm tăng 19,3%; sản xuất đồ uống tăng 33,2%; sản xuất sản

phẩm thuốc lá tăng 28%; dệt tăng 33,48%; sản xuất trang phục tăng 68,12%; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom rạ... tăng 37,29%; sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu tăng 29,12%; sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic tăng 33,14%...

Sản lượng sản phẩm sản xuất của ngành công nghiệp chế biến chế tạo tăng cao so với năm 2021 như: Bia đóng lon tăng 51,6%; Áo khoác dài, áo khoác không tay, áo khoác có mũ áo gió cho người lớn dệt kim hoặc đan móc tăng 85,8%; Áo phông (T-shirt), áo may ô và các loại áo lót khác cho người lớn dệt kim hoặc đan móc tăng 50,8%; Bộ quần áo trượt tuyết tăng 59,6%; Giày, dép thể thao có đế ngoài và mũ giày bằng cao su và plastic tăng 32,1%....

Các hoạt động kinh tế được khôi phục trở lại ngay từ đầu năm nên khu vực dịch vụ tăng mạnh trên nền giảm sâu của năm trước. Bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy tăng 14,62%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 43,39%; thông tin và truyền thông tăng 29,73%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 8,23%; hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ tăng 28,43%; nghệ thuật, vui chơi và giải trí tăng 13,73%; hoạt động dịch vụ khác tăng 12,87%...

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng xã hội năm 2022 ước đạt 70.224 tỷ đồng, tăng 28,45%; tổng kim ngạch xuất khẩu đạt 793 triệu USD, tăng 38% so năm 2021; hoạt động du lịch được phục hồi do dịch bệnh được kiểm soát tốt, tổng doanh thu tăng cao so cùng kỳ, thu ngân sách vượt 3,4% dự toán năm; vốn đầu tư toàn xã hội ước đạt 16.218 tỷ đồng tăng 10,52% so cùng kỳ; giải ngân vốn đầu tư công đạt trên 95%.

Với hướng chuyển dịch kinh tế như vậy, cả cung và cầu của thị trường bất động sản sẽ nhận được nhiều tác động tích cực:

- Lực lượng lao động di cư về tỉnh tiếp tục có sự gia tăng dẫn tới gia tăng nhu cầu nhà ở, trong đó nhóm lao động gia tăng chủ yếu tập trung vào ngành dịch vụ, thương mại dẫn đến cơ cấu nhu cầu nhà ở vẫn sẽ tập trung vào phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội.

- Thu nhập bình quân đầu người tăng trưởng dẫn đến sự gia tăng về khả năng chi trả cho nhà ở, sức mua tăng lên sẽ hấp dẫn được các nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản, nguồn cung sẽ dồi dào và đa dạng hơn.

- Nền kinh tế chung tăng trưởng sẽ dẫn đến tác động cả vào cung và cầu nhà ở, thu hút vốn đầu tư về tỉnh ngày một lớn, thu nhập bình quân ngày càng tăng.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

Trong những năm đầu sau thống nhất đất nước (30/4/1975), hệ thống đô thị của tỉnh chưa được định hướng phát triển rõ nét thì đến nay, đã quy hoạch và hình thành hệ thống đô thị toàn tỉnh. Công tác quản lý, phát triển ngày càng có nhiều chuyên biến tích cực, hạ tầng đô thị được đầu tư tập trung hơn, theo hướng ngày càng hiện đại, đồng bộ.

Sau giải phóng, tỉnh chủ yếu tập trung phát triển nông nghiệp. Đến năm 1986, thực hiện đường lối đổi mới, các lĩnh vực mới phát triển. Từ đó, đầu tư xây dựng các tuyến đường chính, những công trình hạ tầng đô thị đã thúc đẩy trở lại các lĩnh vực khác phát triển, phục vụ nhu cầu xây dựng nhà ở cho người dân. Thời gian qua, các ngành, các địa phương rất quan tâm đầu tư các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như: giao thông, công viên, cây xanh... Theo đó, để thực hiện những mục tiêu đã đề ra, Tỉnh đã chủ động xây dựng và phê duyệt các chương trình, đề án phát triển hệ thống hạ tầng, đưa ra lộ trình phù hợp trên địa bàn theo từng giai đoạn, cụ thể:

- Giai đoạn 2020 – 2025:

+ Về hạ tầng xã hội: Tiếp tục hoàn thiện trung tâm hành chính cấp tỉnh, Khu trung tâm phức hợp thương mại của tỉnh, trung tâm thương mại phường 4, trung tâm hội nghị, triển lãm tỉnh, bệnh viện Triều An giai đoạn 2, ... Cải tạo, nâng cấp các trường đại học cao đẳng, mở rộng trường Đại học Xây dựng miền Tây, bố trí 4 trường Trung học phổ thông mới tại các khu vực phát triển đô thị mới. Cải tạo, nâng cấp bệnh viện đa khoa tỉnh Vĩnh Long, Xây dựng bệnh viện Y học cổ truyền tỉnh Vĩnh Long. Xây dựng Khu thương mại dịch vụ và du lịch Mỹ Thuận; Trung tâm thương mại phường 8, Trung tâm thương mại dịch vụ khu vực phường 1, phát triển mở rộng khu thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch mở rộng qua xã An Bình.

+ Về hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư các trục giao thông chính trung tâm thành phố: đường Võ Văn Kiệt nối dài, đường Nguyễn Huệ; Đường vành đai đô thị mới liên 3 phường, mở rộng Hương lộ 18 đến cụm công nghiệp thành phố Xây dựng bến xe khách tỉnh Vĩnh Long. Nâng cấp cải tạo hệ thống cấp nước thành phố Vĩnh Long. Đầu tư phát triển và cải tạo hệ thống lưới điện trung, hạ thế và trạm đảm bảo phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt dân cư. Đầu tư nâng cấp hệ thống chiếu sáng đèn đô thị thành phố Vĩnh Long. Cải tạo hệ thống thoát nước ở khu vực trung tâm thành phố kết hợp xây dựng hồ điều tiết phục vụ chống ngập úng, thực hiện dự án thoát nước đê bao chống ngập (khu vực sông Cái Cá). Cải tạo hệ thống thoát nước thành phố Vĩnh Long. Đầu tư xây dựng công viên nghĩa trang

thành phố Vĩnh Long, xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng trong nghĩa trang thành phố, khu xử lý liên hợp cấp tỉnh, từng bước xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng cho thành phố.

- Giai đoạn 2026 – 2030:

+ Về hạ tầng xã hội: Trung tâm thương mại dịch vụ cạnh trung tâm hành chính mới, Trung tâm thương mại Tân Hữu, xây dựng mới công trình giáo dục cấp đô thị, nâng cấp trung tâm thể thao tỉnh... Bổ sung hoàn thiện các công trình giáo dục đào tạo cấp đô thị, nâng cấp các cơ sở giáo dục của thành phố Vĩnh Long. Nâng cấp Trung tâm y tế thành phố Vĩnh Long với quy mô 200 giường, nâng cấp bệnh viện đa khoa tỉnh Vĩnh Long 1200 giường, Nâng cấp, đầu tư cơ sở vật chất cho hệ thống các bệnh viện và cơ sở y tế trên địa bàn thành phố Vĩnh Long.

+ Về hạ tầng kỹ thuật: Đường Võ Văn Kiệt nối dài, đường tránh, đường nối Quốc lộ 1 đến thị trấn Long Hồ, đầu tư các trục giao thông chính tại các khu vực mở rộng đô thị trung tâm: các trục hướng tâm (trục Đông Tây, Tây Nam, Đông Nam) và các trục vành đai... Nâng cấp cải tạo hệ thống cấp nước thành phố Vĩnh Long. Mở rộng công viên nghĩa trang thành phố Vĩnh Long quy mô 30ha, xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung theo từng lưu vực.

Trong thời gian tới, công tác phát triển nhà ở cần phải được hoạch định tương ứng với sự phát triển hệ thống hạ tầng, đặc biệt là hệ thống giao thông đường bộ.

3.3. Ảnh hưởng của thị trường vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng

Với đặc thù chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong việc hình thành nhà ở thì giá vật liệu xây dựng là yếu tố có tác động lớn đến giá thành nhà ở. Giá vật liệu xây dựng tăng tác động làm gia tăng chi phí hình thành nhà ở dẫn tới sự gia tăng về giá bán, cho thuê, cho thuê mua và ngược lại.

Bên cạnh chiều hướng tác động của giá vật liệu xây dựng tới giá thành nhà ở thì thị trường vật liệu xây dựng cũng chịu tác động theo chiều hướng ngược lại từ thị trường bất động sản, đặc biệt là nhà ở.

Ghi nhận trong năm 2022, do tình hình dịch bệnh Covid-19 phức tạp, thị trường bất động sản là nhà ở sụt giảm nghiêm trọng về nguồn cung mới và sức cầu của hầu hết các phân khúc. Điều này đồng nghĩa với việc nhu cầu về vật liệu xây dựng như: sắt thép, xi măng, gạch xây, gạch men, thiết bị nội thất... đều giảm mạnh. Nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng đã thực hiện các giải pháp để tháo gỡ khó khăn, trong đó, phổ biến là giảm giá bán.

Đối với công nghệ xây dựng hiện nay chủ yếu tập trung theo hướng làm giảm thời gian thi công, tối ưu hóa việc sử dụng vật liệu xây dựng giúp tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng góp phần làm giảm giá thành.

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

1. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến 31/12/2022

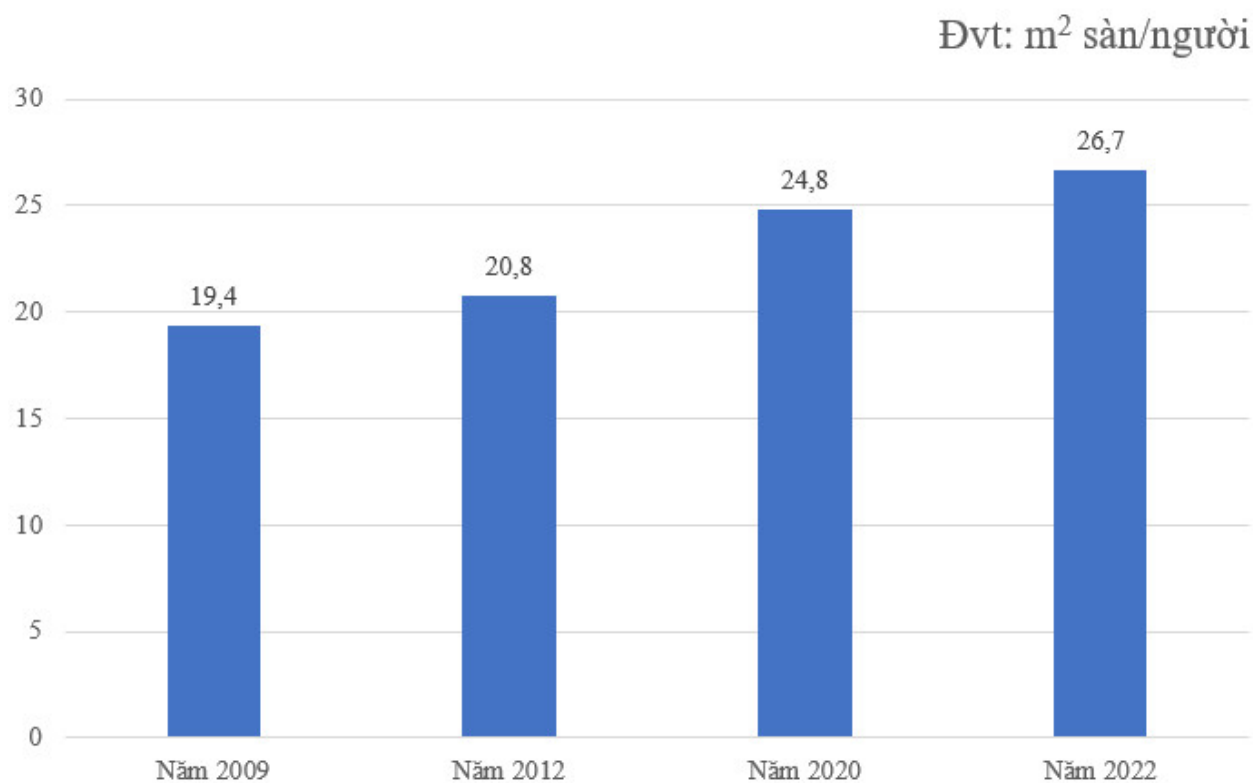
1.1. Số lượng và diện tích nhà ở

Theo kết quả tổng kết dân số và nhà ở tại Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long được phê duyệt tại Quyết định số 2842/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, kết hợp quá trình khảo sát công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, hiện trạng chung về nhà ở trên địa bàn tỉnh như sau:

- Trên địa bàn tỉnh có khoảng 1.028.822 người tương ứng khoảng 304.286 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở là 27.422.187 m².

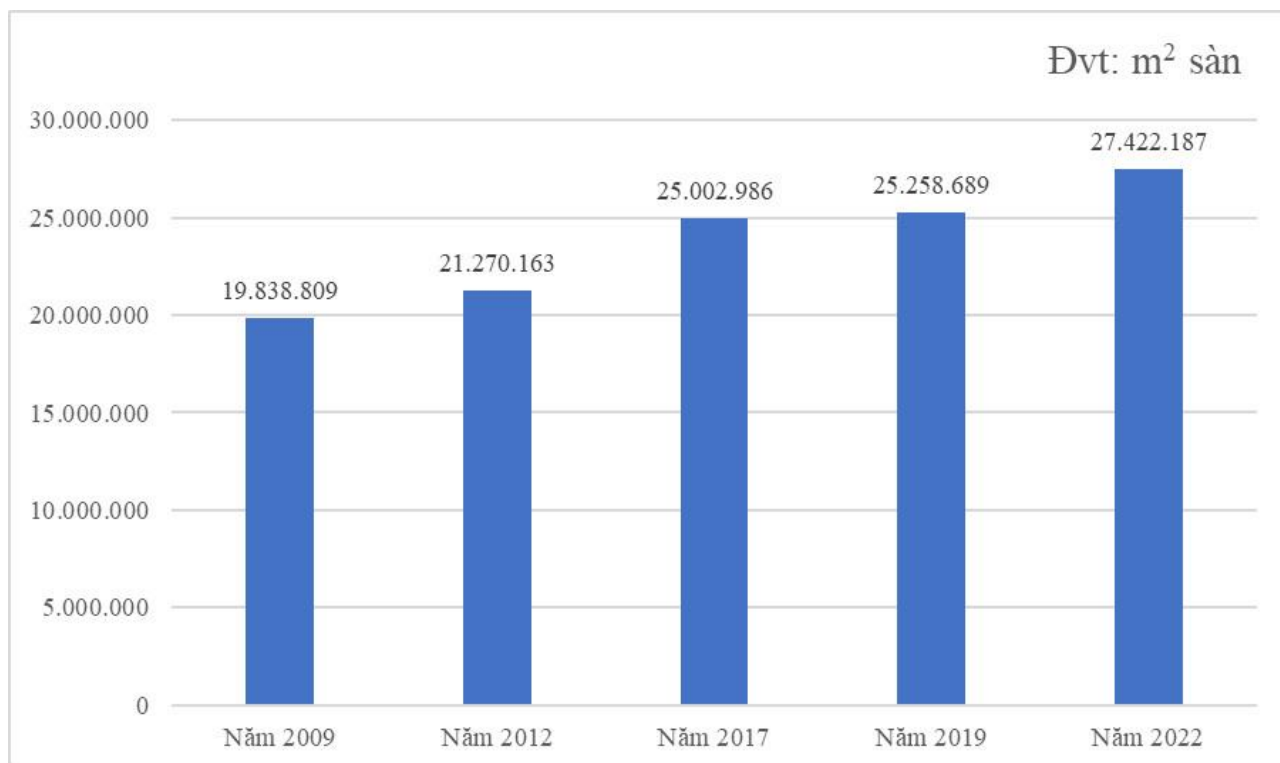
- Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long là 26,7 m² sàn/người. Trong đó khu vực thành thị là 27,6 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 26,4 m² sàn/người.

Biểu đồ 2.1: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh từ năm 2009 đến năm 2022¹



¹Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Long, Tổng Điều tra dân số và nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

Biểu đồ 2.2: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh từ năm 2009 đến năm 2022²



Qua xem xét biểu đồ Diện tích bình quân đầu người và Tổng diện tích sàn nhà ở, có thể thấy sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Chương trình phát triển nhà ở về việc phát triển nhà ở và có sự thay đổi mạnh mẽ hơn những năm trước đó, tuy nhiên trong biên độ 10 năm, nhu cầu phát triển nhà ở vẫn đang ở mức chưa cao so với toàn quốc cũng như khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long. Do vậy tỉnh Vĩnh Long cần có cơ chế nhằm thu hút nguồn lao động từ các khu vực lân cận cũng như nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm tạo điều kiện thông thương thuận lợi và thu hút đầu tư.

1.2. Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh, như sau:

- Nhà kiên cố và bán kiên cố khoảng 293.122 căn chiếm 96,3% tổng số nhà ở;
- Nhà thiếu kiên cố khoảng 10.914 căn chiếm 3,6% tổng số nhà ở;
- Nhà đơn sơ khoảng 250 căn chiếm 0,1% tổng số nhà ở.

So với thời điểm trước khi ban hành Chương trình phát triển nhà ở (**31/12/2019**), chất lượng nhà ở được cải thiện, hiện nay phần lớn các hộ dân cư có nhà ở đều đang sống trong những ngôi nhà kiên cố hoặc bán kiên cố, giảm tỷ lệ nhà đơn sơ.

²Nguồn: Tính toán của HRC dựa trên kết quả TĐT, Niên giám thống kê và Kế hoạch PTNO năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Bảng 2.1. Chất lượng nhà ở năm 2019 – 2022

Năm	31/12/2019		31/12/2022	
	Số căn	Tỷ lệ %	Số căn	Tỷ lệ %
TỔNG	297.915	100	304.286	100
Nhà kiên cố và bán kiên cố	265.751	89,2	293.122	96,3
Nhà thiếu kiên cố	8.094	2,7	10.914	3,6
Nhà đơn sơ	24.070	8,1	250	0,1

(nguồn: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Long đến năm 2025 và tầm nhìn 2035; Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long)

Nhìn vào bảng so sánh có thể thấy sau khi Chương trình phát triển nhà ở được ban hành, tổng số tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, thời điểm 31/12/2022 số căn là 11.164 căn (3,7%) giảm 22.000 căn (7,1%) so với thời điểm 31/12/2019 số căn là 32.164 căn (10,8%).

Thống kê dân số và nhà ở trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long đến 31/12/2022, như sau:

Bảng 2.2. Diện tích sàn và chất lượng nhà ở đến năm 2022

TT	Đơn vị hành chính	Số liệu đến ngày 31/12/2022						
		Tổng DT sàn (m ²)	DT bình quân	Tổng số nhà, chia ra	Kiên cố (căn)	Bán kiên cố (căn)	Thiếu kiên cố (căn)	Đơn sơ (căn)
1	TPVL	3.997.088	28,8	47.232	36.452	9.283	1.497	
	Đô thị	3.997.088	28,8	47.232	36.452	9.283	1.497	
	Nông thôn							
2	TX. BM	2.383.277	24,9	25.328	21.067	3.351	910	0
	Đô thị	848.020	23,5	9.852	8.699	850	303	0
	Nông thôn	1.535.257	25,8	15.476	12.368	2.501	607	0
3	Bình Tân	2.173.769	22,8	26.059	2.614	19.813	3.632	-
	Đô thị	420.021	21,7	5.378	1.622	3.142	614	-
	Nông thôn	1.753.748	23,0	20.681	992	16.671	3.018	-
4	Long Hồ	4.335.391	25,7	48.404	42.889	5.515	-	-
	Đô thị	197.116	27,7	2.803	2.503	300	-	-

TT	Đơn vị hành chính	Số liệu đến ngày 31/12/2022						
		Tổng DT sàn (m2)	DT bình quân	Tổng số nhà, chia ra	Kiên cố (căn)	Bán kiên cố (căn)	Thiếu kiên cố (căn)	Đơn sơ (căn)
	Nông thôn	4.138.275	25,7	45.601	40.386	5.215	-	-
5	Mang Thít	3.107.505	32,16	28.174	25.288	1.685	1.146	55
	Đô thị	376.425	34,3	3.346	3.346	-		
	Nông thôn	2.731.080	31,9	24.828	21.942	1.685	1.146	55
6	Tam Bình	3.917.393	25,9	43.494	33.855	9.254	235	150
	Đô thị	154.593	31,2	1.651	1.397	254		
	Nông thôn	3.762.800	25,5	41.843	32.458	9.000	235	150
7	Trà Ôn	3.264.341	25,1	38.971	33.843	3.590	1.503	35
	Đô thị	242.114	26,4	2.806	2.541	225	40	
	Nông thôn	3.022.227	25,0	36.165	31.302	3.365	1.463	35
8	Vũng Liêm	4.243.423	28,3	46.624	44.623	-	1.991	10
	Đô thị	212.367	28,9	2.204	2.204	-	-	-
	Nông thôn	4.031.056	28,3	44.420	42.419	-	1.991	10
	Toàn tỉnh	27.422.187	26,7	304.286	240.631	52.491	10.914	250
	Đô thị	6.447.744	27,6	75.272	58.764	14.054	2.454	0
	Nông thôn	20.974.443	26,4	229.014	181.867	38.437	8.460	250

(nguồn: Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long)

1.3. Mật độ nhà ở và mật độ dân số

Vĩnh Long là tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long với đặc thù có nhiều hệ thống kênh rạch. Đa số dân cư nông thôn phân bố tự nhiên theo các tuyến đường giao thông thủy bộ.

Với hình thái phân bố dân cư phân tán không tập trung, tập quán liền canh liền cư; gây nhiều trở ngại cho việc cải thiện các dịch vụ xã hội như giáo dục, y tế..., các cơ sở hạ tầng kỹ thuật nông thôn như: giao thông, cấp nước, cấp điện... Sự phân tán dân cư trải dài còn làm ngành dịch vụ kém phát triển tại các vùng nông thôn.

Dân số tỉnh Vĩnh Long là 1.028.822 người. Trong vòng 10 năm (2012-2022) dân số toàn tỉnh tăng thêm 6.218 người tương đương 621 người/năm. Lượng gia tăng dân số này là thấp so với các tỉnh khu vực lân cận như Cần Thơ, Tiền Giang hay Đồng Tháp.

Mật độ dân số toàn tỉnh là 674 người/km², mật độ nhà ở toàn tỉnh là: 199 căn/km². Trong đó cao nhất là thành phố Vĩnh Long: có mật độ dân số 2.906 người/km², mật độ nhà ở 988 căn nhà/km² do đây là trung tâm văn hoá chính trị của tỉnh có giao thông thuận tiện, kinh tế phát triển với nhiều ngành nghề, thu hút lao động về làm việc và sinh sống, trái ngược với khu vực đô thị, khu vực thấp nhất là các huyện Vũng Liêm, Trà Ôn có mật độ dân cư thấp do mức độ phát triển kinh tế còn thấp, cơ hội nghề nghiệp việc làm chưa đủ thu hút lao động tại địa phương và từ nơi khác về sinh sống và làm việc.

Bảng 2.3: Mật độ nhà ở và mật độ dân số trên địa bàn tỉnh

TT	Đơn vị hành chính	DT đất (km ²)	DTBQ (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng số căn nhà	Mật độ dân số (người/km ²)	Mật độ nhà ở (căn/km ²)
Toàn tỉnh		1.525,73	26,7	1.028.822	304.286	674	199
1	TP Vĩnh Long	47,815	28,8	138.981	47.232	2.906	988
2	TX Bình Minh	93,633	24,9	95.639	25.328	1.021	464
3	H Bình Tân	158,073	22,8	96.452	26.059	610	295
4	H Long Hồ	196,338	25,7	168.431	48.404	857	129
5	H Mang Thít	162,481	32,16	96.589	28.174	594	160
6	H Tam Bình	290,650	25,9	152.618	43.494	525	97
7	H Trà Ôn	267,144	25,1	130.222	38.971	487	146
8	H Vũng Liêm	309,599	28,3	149.890	46.624	484	156

(nguồn: Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, tính toán HRC)

1.4. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở

Quá trình phát triển tới nay, nhà ở xây mới trên địa bàn tỉnh chủ yếu được phát triển theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại.

a) Nhà ở dân tự xây

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Phần lớn nhà ở dân tự xây phát triển theo các trục đường giao thông, nhà ở được xây dựng từ 1-3 tầng, đan xen giữa nhà ở dân tự xây kiên cố ổn định, kiến trúc đơn giản, có thể là những căn biệt thự rộng rãi hoặc các ngôi nhà có chất lượng thiếu kiên cố đã xây dựng từ lâu.



Hình 2.1: Nhà ở riêng lẻ kết hợp kinh doanh, buôn bán tại thành phố Vĩnh Long

Nhà ở tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng. Nhà ở dân tự xây chủ yếu xây dựng đã hình thành từ lâu đời, việc xây dựng do người dân tự thực hiện do vậy kiến trúc cảnh quan đô thị chưa được hài hòa. Mặt khác, từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng thường bị người dân tận dụng làm quán bán hàng, kinh doanh, khiến cho bộ mặt kiến trúc đô thị tại nhiều nơi không hài hòa, không đồng nhất.

Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long còn có sự đan xen giữa nhà ở khu dân cư với những nhà ở ven sông rạch tại các đô thị, phần lớn diện tích xây dựng nhà ven sông kênh rạch đều là do người dân lấn chiếm, đa số những người dân coi nơi để sử dụng làm đất ở, nhà ở hoặc là các công trình phụ và người dân xả thải, xả rác trên các tuyến kênh này rất nhiều, nhất là vào mùa mưa, cũng như vào đầu những mùa khô.



Hình 2.2. Nhà ở ven sông, kênh rạch tại Vĩnh Long

Phần lớn những hộ dân xây cất nhà hoặc lấn chiếm ven và trên sông, rạch nằm ở đô thị và các thị trấn, thị tứ và là những hộ gia đình không có điều kiện, việc sinh hoạt thiếu thốn, rác thải sinh hoạt, chất thải vệ sinh đều đổ xuống sông, nếu có biện pháp di dời hoặc giải toả phải tốn nhiều thời gian và kinh phí. Để giải quyết vấn đề cần phải chú ý đến an sinh xã hội cho người dân, công ăn việc làm cũng như nhận thức của người dân. Mặt khác, trong việc thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, địa phương cần tạo điều kiện thuận lợi để thu hút nhà đầu tư cùng với đó là cơ chế chính sách hỗ trợ cho người có nhà trên sông, rạch tạo điều kiện cho người dân có cơ hội mua nhà.

b) Nhà ở chung cư

Trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, do nhu cầu nhà ở chung cư còn hạn chế cũng như quỹ đất phát triển nhà ở thấp tầng còn nhiều dẫn đến loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn còn chưa phát triển, tính đến thời điểm hiện nay toàn tỉnh có 07 chung cư đều thuộc sở hữu nhà nước dành nhà ở cho công chức, viên chức, người lao động, lực lượng vũ trang tập trung tại Phường 4 và Phường 8 thành phố Vĩnh Long. Tổng số căn là 277 căn và khoảng 14.390 m² sàn, chất lượng đều đảm bảo sử dụng tốt phục vụ chỗ ở cho người dân.

c) Nhà ở thương mại

Kể thời điểm ban hành Chương trình phát triển nhà ở, từ năm 2021 đến hết năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận đầu tư cho 08 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, cùng với 01 dự án tiếp tục triển khai từ trước năm 2020 do vậy trên địa bàn hiện có 09 dự án phát triển nhà ở đang triển khai thực hiện, có quy mô 44,86 ha dự kiến cung ứng khoảng 691.467 m² sàn nhà ở. Trong đó, tính đến 31/12/2022 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long có 04/09 dự án cung ứng sản phẩm cho thị trường 179.121 m² sàn nhà ở tương ứng 598 căn. (*Chi tiết tại Phụ lục 01*)

Một số dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân lô, bán nền; một số dự án phát triển nhà ở thương mại theo hình thức xây dựng nhà ở riêng lẻ. Các dự án phát triển nhà ở góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân.



Hình 2.3: Dự án Khu dân cư Phước Thọ, TP. Vĩnh Long

Nhà ở thương mại chỉ chiếm một phần nhỏ so với lượng nhà ở hiện có trên toàn tỉnh, tất cả đều phát triển dưới dạng nhà ở riêng lẻ, một số dự án hỗn hợp cùng với kinh doanh dịch vụ. Phát triển nhà ở thương mại theo dự án tạo cảnh quan khang trang, hiện đại; hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, có hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh như khu dân cư Phước Thọ 1, 2 hay dự án Chợ và nhà phố Chợ thị xã Bình Minh... Nhà ở thương mại phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, kiến trúc đẹp, hiện đại và công năng khá hoàn chỉnh.

d) Dự án nhà ở xã hội

Việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn phát triển khá khiêm tốn, nguyên nhân là do quỹ đất của tỉnh còn nhiều cùng với đó nhu cầu của người dân mua nhà ở xã hội còn chưa cao. Từ thời điểm phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở, tỉnh Vĩnh Long chưa chấp thuận thêm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, những dự án do các nhà đầu tư tiếp tục triển khai từ trước năm 2020. Hiện nay, trên địa bàn tiếp tục thực hiện 02 dự án, trong đó 01 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp và 01 dự án nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp. (Chi tiết tại phụ lục 2).

Ngoài ra, tính đến 31/12/2022 trên địa bàn tỉnh hoàn thành 02 dự án là ký túc xá sinh viên trường Đại học xây dựng Miền Tây và Ký túc xá sinh viên trường cao đẳng nghề Vĩnh Long tổng quy mô là 7,58 ha đáp ứng 8.551 m² sàn, tương ứng 172 phòng.

e) Dự án hạ tầng khu tái định cư

Hiện nay công tác tái định cư cho các hộ dân trên địa bàn chủ yếu là hình thức bằng đất nền, hoặc bằng tiền và đất nền. Thời điểm ban hành Chương trình phát triển nhà ở đến nay, trên địa bàn tỉnh hoàn thành 02 dự án tái định cư có 316 lô nền đã bàn giao cho người dân, nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư 16.640 m² sàn, tương ứng 154 căn. Cùng với đó trong năm tới tiếp tục triển khai 04 dự án tái định cư phục vụ các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn tỉnh. (Chi tiết tại phụ lục 3).

g) Nhà ở công vụ

Tính đến nay trên địa bàn tỉnh có 03 khu nhà ở công vụ tại thành phố Vĩnh Long hình thức nhà thấp tầng liên kế, kết cấu công trình đều đang trong tình trạng đảm bảo sử dụng tốt, tuy nhiên chưa đảm bảo tiêu chuẩn nhà ở công vụ theo quy định bao gồm: Nhà ở công vụ Phạm Thái Bường, phường 4, nhà ở công vụ Nguyễn Văn Thiệt, phường 4 và nhà ở công vụ Khóm 3, phường 8, tổng quy mô là 1.857 m² sàn tương ứng 26 căn, đối tượng sử dụng là Giám đốc sở, Phó giám đốc sở và tương đương trở lên trong đó đang có 19 căn cho thuê.

Theo kết quả điều tra khảo sát, giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh các cán bộ lãnh đạo luân chuyển công tác chưa có nhu cầu về nhà ở. Tuy nhiên trong thời gian tới, tại thành phố Vĩnh Long - trung tâm văn hoá, chính trị, kinh tế của tỉnh, nhằm đảm bảo việc luân chuyển cán bộ công tác ở nơi khác đến theo quy định trong công tác quản lý, Ủy ban tỉnh cần xem xét bố trí nhà ở công vụ đáp ứng chỗ ở lâu dài cũng như đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng ổn định để các cán bộ yên tâm công tác.

1.5. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu

a. Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Theo báo cáo số 1759/BC-SXD ngày 19/8/2022 của Sở Xây dựng tỉnh về số liệu liên quan đến phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh để xây dựng Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp”, trên địa bàn tỉnh có 01 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đang triển khai thực hiện và 05 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp có kế hoạch thực hiện giai đoạn tới, cụ thể như sau:

- Đang triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội Khu tái định cư Phường 4, thành phố Vĩnh Long (khởi công xây dựng từ tháng 10/2017), quy mô diện tích đất

0,737 ha, bao gồm 300 căn hộ với tổng diện tích sàn xây dựng 32.774 m². Dự án được đầu tư lên tới hơn 222 tỷ đồng, toàn bộ đến từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.

- Dự kiến triển khai thực hiện trong năm 2023 các dự án bao gồm:

+ 03 dự án thuộc thành phố Vĩnh Long với tổng quy mô diện tích đất 2,8 ha: Nhà ở xã hội trong Quy hoạch Khu dân cư Phước Thọ, phường 3; Nhà ở xã hội tại Khu tái định cư - dân cư Bắc Mỹ Thuận giai đoạn 2, phường Tân Ngãi; Khu nhà ở xã hội Phường 9.

+ 02 dự án thuộc huyện Long Hồ với tổng quy mô diện tích đất 16,56 ha: Nhà ở xã hội khóm 5, thị trấn Long Hồ; Nhà ở xã hội khóm 6, thị trấn Long Hồ.

Cụ thể:

STT	Dự án	Địa điểm	Quy mô diện tích đất (ha)	Số căn (căn)	Tổng diện tích sàn (m ²)
I	Đang triển khai	01	0,737	300	32.774
1	Nhà ở xã hội Khu tái định cư Phường 4	TP. Vĩnh Long	0,737	300	32.774
II	Dự kiến triển khai	05	19,355	1.295	72.093
1	Nhà ở xã hội trong Quy hoạch KDC Phước Thọ	Phường 3, TP. Vĩnh Long	1,085	-	-
2	Nhà ở xã hội tại Khu tái định cư - dân cư Bắc Mỹ Thuận giai đoạn 2	P. Tân Ngãi, TP. Vĩnh Long	1,13	294	6.225
3	Khu nhà ở xã hội Phường 9, TP. Vĩnh Long	TP. Vĩnh Long	0,58	195	11.112
4	Nhà ở xã hội khóm 5, thị trấn Long Hồ	Huyện Long Hồ	6,07	301	20.442
5	Nhà ở xã hội khóm 6, thị trấn Long Hồ	Huyện Long Hồ	10,49	505	34.314

(Báo cáo số 1759/BC-SXD ngày 19/8/2022 của Sở Xây dựng Vĩnh Long)

Việc phát triển dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay không cao do các chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn đầu tư, đặc biệt việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng ưu đãi của chủ đầu tư cũng như người mua nhà nên chưa hoàn thành mục tiêu về nhà ở xã hội theo Kế hoạch đã đề ra. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn chưa được đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

b. Nhà ở cho công nhân, người lao động đang làm việc trực tiếp tại các nhà máy, xí nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Theo số liệu do Ban Quản lý các Khu công nghiệp cung cấp theo văn bản số 125/BQL-QH ngày 10/3/2023, trên địa bàn tỉnh có 02 khu vực công nghiệp tập trung là Khu công nghiệp Hòa Phú và Khu công nghiệp Bình Minh; với hơn 50 doanh nghiệp đang hoạt động và có gần 48.000 công nhân đang làm việc. Đa số công nhân là người địa phương nên nhu cầu chính về chỗ ở là lưu trú trong thời gian lao động. Thực tế, số lượng người có nhu cầu về nơi lưu trú chiếm tỷ lệ cao hơn số lượng có nhu cầu mua nhà để ở ổn định, lâu dài tại nơi làm việc. Tuy nhiên, thực trạng hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có quỹ nhà này, các đối tượng trên còn phải ở thuê những khu trọ rất chật hẹp, chưa đảm bảo không gian sống, an ninh trật tự và vệ sinh môi trường.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 01 dự án nhà ở cho công nhân đang triển khai thực hiện và 03 dự án nhà ở cho công nhân dự kiến triển khai trong giai đoạn tới, cụ thể:

STT	Dự án	Địa điểm	Quy mô diện tích đất (ha)	Số căn (căn)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Ghi chú
I	Đang triển khai	01	2,256	373	29.052	
1	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Bình Minh (CC1, CC3)	Thị xã Bình Minh	2,256	373	29.052	
II	Dự kiến triển khai	03	18,6	1.827	109.277,66	
1	Nhà ở xã hội KCN Hòa Phú	Xã Hòa Phú	0,616	371	17.893	
2	Nhà ở xã hội HQC Hòa Phú	Xã Lộc Hòa	1,401	580	31.589	80 căn liền kề: 10.167 m ² +500 căn chung cư: 21.422 m ²
3	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Bình Minh (CC2, CC4)	Thị xã Bình Minh	16,583	876	59.795,66	

Bên cạnh đó, dự kiến trong thời gian tới thị xã Bình Minh sẽ triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội trong quy hoạch khu Tái định cư KCN Đông Bình thuộc xã Đông Bình. Dự án này có diện tích đất lên đến hơn 26 ha, tổng quy mô là 390 căn tương ứng với 29.260 m²/sàn.

Ngoài những khó khăn về nhà ở, đời sống tinh thần của công nhân còn hết sức nghèo nàn, hầu hết các công nhân không có điều kiện được tham gia các hoạt động thể thao, văn hóa; đây cũng là một trong những là nguyên nhân dễ phát sinh tệ nạn xã hội, làm mất trật tự an ninh xã hội, ảnh hưởng đến đời sống người công nhân.

c. Nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở

Tính đến hết tháng 12/2022, theo thống kê của HRC về kết quả thực hiện bồi thường nhà ở cho người dân chịu ảnh hưởng bởi các dự án tái định cư, tỉnh Vĩnh Long hiện có 91 dự án thực hiện tái định cư, trong đó tổng số hộ nằm trong các khu đất thu hồi và phải giải tỏa phá dỡ là 7.251 hộ. Tuy nhiên, chỉ có chưa đầy 50% số hộ đã được nhận bồi thường qua hình thức nhận tiền hoặc đất nền hoặc cả hai phương án trên.

BẢNG 2.4: KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

STT	Dự án cần phải tái định cư sử dụng vốn ngân sách	Kết quả thực hiện từ tháng 11/2020 đến hết tháng 12/2022		
		Tổng số hộ bị ảnh hưởng	Số hộ nhận bồi thường bằng tiền hoặc đất nền hoặc cả hai (hộ)	Số hộ nhận bồi thường bằng nhà (hộ)
1	Thành phố Vĩnh Long (16 dự án)	728	139	0
2	Thị xã Bình Minh (17 dự án)	1.389	1.389	0
3	Huyện Bình Tân (14 dự án)	3.334	147	0
4	Huyện Trà Ôn (02 dự án)	40	9	0
5	Huyện Vũng Liêm (42 dự án)	1.760	1760	0
TOÀN TỈNH (91 dự án)		7.251	3.444	0

(Tổng hợp số liệu báo cáo của địa phương)

Các hộ dân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở đều có nhu cầu nhận bồi thường bằng tiền hoặc đất nền, vì vậy trong thời gian tới, tỉnh không thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư mà bố trí vốn ngân sách tiếp tục thực hiện các dự án phục vụ tái định cư, thực hiện đầu tư hạ tầng và bố trí quỹ đất tái định cư cho người dân trong từng giai đoạn.

d. Nhà ở người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, theo Đề án tỉnh Vĩnh Long tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ cho 6.482 hộ, trong đó có 3.050 hộ xây mới và 3.432 hộ sửa chữa; các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sửa chữa đều đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m², đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng). Tuy nhiên đến nay, theo báo cáo của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội, một số hộ đã nhận được hỗ trợ nhưng nhà ở hiện có dấu hiệu xuống cấp, gồm 2.853 hộ trong đó có 1.176 hộ cần hỗ trợ xây mới nhà ở và

1.677 hộ cần hỗ trợ sửa chữa nhà ở. Ngoài ra, qua rà soát trên địa bàn, vẫn còn 1.444 hộ vẫn chưa được hỗ trợ về nhà ở, trong đó có 156 hộ cần xây nhà mới và 1.288 hộ cần sửa chữa nhà ở.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Quyết định 22/2013/QĐ-TTg, số liệu biến động do trong thời gian chờ cấp kinh phí hỗ trợ, địa phương đã vận động được các tổ chức, đoàn thể giúp đỡ, hỗ trợ để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở,... nên có một số trường hợp đề nghị điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới hoặc ngược lại. Theo tổng hợp của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội tại văn bản số 449/SLĐT BXH-NCC ngày 22/3/2022 về việc tổng hợp nhu cầu hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với người có công và thân nhân liệt sĩ giai đoạn 2021 – 2025, trên cơ sở báo cáo số liệu hộ gia đình cần hỗ trợ cải thiện nhà ở của UBND huyện, thị xã, thành phố, số liệu đã thay đổi như sau:

- Tổng số hộ cần hỗ trợ: 1.583 hộ, trong đó xây dựng nhà ở mới là 211 hộ và cải tạo, sửa chữa nhà ở là 1.372 hộ;

- Đề xuất mức hỗ trợ bằng tiền đối với:

+ Trường hợp xây dựng mới: 70 triệu đồng/căn. Trong đó ngân sách Trung ương hỗ trợ 63 triệu đồng/căn; ngân sách địa phương hỗ trợ 07 triệu đồng/căn.

+ Trường hợp cải tạo, sửa chữa nhà ở: 35 triệu đồng/căn. Trong đó ngân sách Trung ương hỗ trợ 31,5 triệu đồng/căn; ngân sách địa phương hỗ trợ 3,5 triệu đồng/căn.

e. Nhà ở cho hộ nghèo

Thực hiện quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 25/3/2016 về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg, theo đó tổng số hộ thuộc diện cần hỗ trợ trong giai đoạn 2016 – 2020 là 2.639 hộ. Đến hết năm 2020, các địa phương đã hoàn thành xây dựng 2.343/2.639 căn, đạt tỉ lệ 88,78% so với Đề án.. Tuy nhiên, các hộ nghèo trên địa bàn tỉnh hầu hết đều thuộc vào nhóm đối tượng bảo trợ xã hội, không có khả năng lao động, thu nhập thấp và không có tích lũy, dẫn đến việc tiếp cận cơ chế vay vốn của ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn, hạn chế; từ đó làm chậm tiến độ triển khai các chính sách cho vay, hỗ trợ nhà ở cho người nghèo.

Thực hiện các chính sách, cơ chế giảm nghèo, trong năm 2021 tỉnh đã thực hiện hỗ trợ vay vốn tín dụng cho 6.127 hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ mới thoát nghèo, các hộ nghèo là dân tộc thiểu số, học sinh và sinh viên có hoàn cảnh khó khăn... với số tiền hơn 2,5 tỷ đồng; Hỗ trợ đóng bảo hiểm y tế cho 20.714 cho

người cận nghèo và 6.993 người nghèo; xây dựng và sửa chữa 662 căn nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo với kinh phí hơn 19,5 tỷ đồng; miễn, giảm học phí học tập cho 2.229 lượt học sinh với số tiền hơn 782 triệu đồng. Cùng với đó, các ban, ngành, đoàn thể trên địa bàn tỉnh đã vận động các tổ chức, cá nhân hỗ trợ gần 29 tỷ đồng cho Quỹ vì người nghèo. Đồng thời, trong năm 2021 tỉnh đã triển khai thực hiện Dự án “Hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo chăn nuôi bò giống, nâng cao đời sống” giai đoạn 2021 – 2023 trên địa bàn tỉnh tại 07 huyện, thị xã. Đối với các chính sách an sinh xã hội hỗ trợ người dân trong đại dịch COVID-19, tỉnh đã hỗ trợ gần 13.800 hộ nghèo, hộ cận nghèo với số tiền gần 6,9 tỷ đồng;

f. Nhà ở cho học sinh trung cấp dạy nghề, trung học chuyên nghiệp, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng

Trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long có 06 trường đại học, cao đẳng, trung cấp với hơn 26.000 sinh viên đang theo học, tập trung chủ yếu trên địa bàn các đơn vị hành chính trung tâm của tỉnh như thành phố Vĩnh Long, huyện Long Hồ. Theo tổng hợp số liệu thống kê của HRC, đến nay với toàn bộ các khu nhà ở, ký túc xá hiện hữu trên toàn tỉnh, tổng số chỗ ở hiện có là gần 4.000 chỗ, lượng sinh viên đang ở là 2.696 người (59% tỷ lệ lấp đầy). Hiện nay, một lượng lớn sinh viên phải thuê nhà dân để ở hoặc ở nhờ nhà họ hàng, bạn bè và người thân, do vậy công tác quản lý việc học tập và sinh hoạt của sinh viên rất phức tạp. Vì vậy, bên cạnh việc quan tâm hỗ trợ các hộ nghèo về nhà ở, tỉnh cũng đã thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng...

Được sự hỗ trợ của chính quyền các cấp, tỉnh đã triển khai xây dựng các khu ký túc xá sinh viên tập trung như: Ký túc xá sinh viên trường Đại học Cửu Long có quy mô diện tích sàn 4.395 m²/sàn với 71 phòng, đáp ứng chỗ ở cho 710 sinh viên (100% tỷ lệ lấp đầy); 02 ký túc xá sinh viên trường Đại học Sư phạm kỹ thuật Vĩnh Long có tổng quy mô diện tích sàn 8.005 m²/sàn với 91 phòng, đáp ứng chỗ ở cho 728 sinh viên (100% tỷ lệ lấp đầy); dự án Đầu tư xây dựng Trường Đại học Xây dựng Miền Tây (trên cơ sở Trường Cao đẳng Xây dựng Miền Tây) có quy mô diện tích sàn 4.250 m²/sàn với 85 phòng, đáp ứng chỗ ở cho 400 sinh viên (79% tỷ lệ lấp đầy); ký túc xá trường Cao đẳng nghề Vĩnh Long quy mô diện tích sàn 467 m²/sàn với 44 phòng, đáp ứng chỗ ở cho 300 sinh viên (100% tỷ lệ lấp đầy). Ký túc xá Trường Cao đẳng Vĩnh Long quy mô diện tích sàn 4.005 m²/sàn với 93 phòng, đáp ứng chỗ ở cho 648 sinh viên (54% tỷ lệ lấp đầy). Đến nay, có 2 dự án nhà ở cho sinh viên 5 tầng đang được tiếp tục thực hiện nhằm phục vụ nhu cầu cho sinh viên đang theo học tại đây: dự án Đầu tư xây dựng cơ sở vật chất Trường Đại học Xây dựng Miền Tây (giai đoạn 2) được xây dựng sẽ có diện tích sàn lên đến hơn 5.400 m²/sàn, với 120 phòng đáp ứng cho 700 sinh viên lưu trú và dự án nhà ở sinh

viên trường Cao đẳng nghề Vĩnh Long với 56 phòng đáp ứng chỗ ở cho 400 sinh viên.

g. Nhà ở cho sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân

Hiện nay, nhiều cán bộ chiến sĩ trên địa bàn tỉnh vẫn đang gặp khó khăn về nhà ở, những trường hợp hiện nay chưa có sở hữu về nhà ở hoặc có sở hữu về nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát, chật hẹp dưới 10 m²/người. Theo số liệu báo cáo của Công an tỉnh Vĩnh Long và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Vĩnh Long, tính đến hết năm 2022 có 457 cán bộ chiến sĩ hiện đang bố trí tại các đơn vị và trong thời gian tới sẽ có gần 900 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu cần được bố trí nhà ở

h. Nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức

Trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều cán bộ công chức, viên chức có điều kiện ở chưa đảm bảo, phải đi thuê trọ hoặc ở trong những căn nhà chật hẹp, không đảm bảo (<10 m² sàn/người), các đối tượng này phần lớn đều là cán bộ trẻ, có độ tuổi dưới 30 tuổi (chiếm 16% tổng số cán bộ trên địa bàn tỉnh), mới lập gia đình và có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang phải 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.

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

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị hành chính, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 1.386 hộ có nhà ở đang nằm trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu cần phải di dời, trong đó có 638 hộ có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở nếu phải di dời. Nhà ở của các hộ dân này phần lớn là nhà ở lụp xụp, thiếu kiên cố, điều kiện sống không đảm bảo an toàn, phần lớn có mái và tường bao che bị hư hỏng.

BẢNG 2.5. SỐ HỘ GIA ĐÌNH TRONG KHU VỰC THƯỜNG XẢY RA THIÊN TAI, BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
1	Thành phố Vĩnh Long	176	175	175
2	Thị xã Bình Minh	741	214	213
3	Huyện Bình Tân	270	205	205
4	Huyện Trà Ôn	192	150	42

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai	Số hộ cần di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
5	Huyện Vũng Liêm	7	7	3
Tổng cộng		1.386	751	638

1.6. Hiện trạng về công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở

Ngày 28/2/2018 UBND tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định số 378/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, với mục tiêu xây dựng vùng tỉnh Vĩnh Long phù hợp với định hướng tại Đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Đồng bằng Sông Cửu Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, trở thành vùng phát triển năng động. Đến năm 2030, tỉnh Vĩnh Long cơ bản là tỉnh có dịch vụ, công nghiệp và nông nghiệp phát triển toàn diện. Đến năm 2050, tỉnh Vĩnh Long là trung tâm dịch vụ - công nghiệp – nông nghiệp công nghệ cao phát triển cân bằng và bền vững; cùng với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long là các cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành rà soát các quy hoạch trên địa bàn tỉnh, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đảm bảo tính thống nhất giữa các cấp quy hoạch và sự đồng bộ, phát triển trong mối liên kết giữa các địa phương trong vùng đồng bằng sông Cửu Long và giữa các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện mục tiêu trên, tỉnh đã thực hiện công tác quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị cơ bản phủ kín địa bàn toàn tỉnh.

Đối với khu vực đô thị: hình thái nhà ở là nhà phố, nhà chung cư, biệt thự, liền kề và một số nhà trọ. Khu dân cư, nhà mặt phố chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, nhà ở liền kề, chia lô đã ổn định có chiều cao từ 02 - 05 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%, một số nhà ở biệt thự nằm trong các dự án đầu tư xây dựng, khu dân cư đang trong quá trình thực hiện, cơ bản hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo công trình phụ trợ, phân lô bán nền cho người dân. Về phần tỷ lệ nhà chung cư nên xem xét phát triển trong thời gian tới nhằm đa dạng hoá hình thức nhà ở.

Đối với nhà ở khu vực nông thôn: Nhà ở nông thôn phát triển thành tuyến dọc theo các trục giao thông, các bờ sông, kênh, rạch chủ yếu là nhà cấp 4 và nhà tạm, kết hợp với đất sản xuất, nhà ở chưa được quản lý chặt chẽ, xây dựng tự phát, chất lượng thấp, thiếu hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

1.7. Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

Vĩnh Long có địa điểm địa lý thuận lợi, là khu vực thuộc trung tâm Đồng bằng Sông Cửu Long, giữ vai trò kết nối các tỉnh miền Tây và Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian qua, tỉnh đã và đang triển khai hàng loạt các dự án hạ tầng được quy hoạch đồng bộ, bài bản, hệ thống hạ tầng giao thông ngày càng hoàn chỉnh, cả về đường bộ, đường thủy, và đường hàng không. Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận chính thức thông tuyến góp phần tạo ra động lực và sự phát triển mới cho Vĩnh Long nói riêng và các tỉnh lân cận trong khu vực nói chung. Đồng thời cũng là một bước tiến lớn cho cơ sở hạ tầng giao thông tại vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Trong những năm gần đây bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 cũng như sự khó khăn chung của nền bất động sản toàn quốc, việc giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo đó có phần ảm đạm. Dự báo các năm trở về sau: Nguồn cung chủ yếu vẫn là đất nền thương mại, nhà ở liên kế và biệt thự; thị trường bất động sản Vĩnh Long vẫn còn nhiều tiềm năng tăng trưởng của khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, đạt được những kết quả nêu trên có góp phần không nhỏ của doanh nghiệp, chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh, trong tương lai có thể khai thác thêm về chung cư nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

2. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt

2.1. Kết quả đạt được

Ngày 09/11/2020, UBND tỉnh Vĩnh Long ban hành có Quyết định số 3052/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Long đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Đến nay, kết quả thực hiện các chỉ tiêu của Chương trình đã được phê duyệt như sau:

Bảng 2.6. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Vĩnh Long đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chương trình giai đoạn 2021-2025	Kết quả thực hiện đến năm 2022
1	Diện tích bình quân	m² sàn/người	28,0	26,7
	<i>Đô thị</i>		29,7	27,6
	<i>Nông thôn</i>		27,4	26,4
2	Tỷ lệ chất lượng nhà ở	%		
	<i>Kiên cố và bán kiên cố</i>		>97,3%	96,3%
	<i>Thiếu kiên cố</i>		<2,7%	3,6%

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chương trình giai đoạn 2021-2025	Kết quả thực hiện đến năm 2022
	<i>Đơn sơ</i>		0%	0,1%
3	Loại hình nhà ở	m² sàn	6.351.100	2.013.308
	<i>Nhà ở thương mại</i>		1.105.147	251.309
	<i>Nhà ở xã hội</i>		215.955	8.551
	<i>Nhà ở dân tự xây trên đất tái định cư</i>		218.195	18.958
	<i>Nhà ở dân tự xây</i>		4.811.803	1.734.490
4	Hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng	số hộ	4.985	3.847
	<i>Hộ gia đình có công với cách mạng</i>		1.355	1.445
	<i>Hộ nghèo</i>		2.300	1.963
	<i>Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai</i>		1.330	439

2.2. Đánh giá việc thực hiện Chương trình

a) Về chỉ tiêu diện tích bình quân đầu người

Theo số liệu cục thống kê tỉnh đến hết năm 2022, dân số tỉnh Vĩnh Long là 1.028.822 người, trong đó khu vực đô thị là 233.940 người và khu vực nông thôn là 794.882 người. Diện tích bình quân đầu người của toàn tỉnh đạt 26,7 m² sàn/người (trong đó: Khu vực đô thị đạt 27,6 m² sàn/người; Khu vực nông thôn đạt 26,4 m² sàn/người).

b) Về chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Kể từ thời điểm phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở, từ năm 2020 đến hết năm 2022 toàn tỉnh phát triển thêm: 2.013.308 m². Trong đó, diện tích sàn nhà ở theo từng loại hình:

- Nhà ở thương mại tăng thêm: 251.309 m².
- Nhà ở xã hội tăng thêm: 8.551 m² sàn;
- Nhà ở do dân xây dựng trên đất được bố trí tái định cư: 18.958 m²;
- Nhà ở dân tự xây tăng thêm: 1.734.490 m².

c) Tỷ lệ chất lượng nhà ở

Đến hết năm 2022 tổng số nhà trên địa bàn tỉnh là 304.286 căn, trong đó: tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 96,3%; nhà ở thiếu kiên cố đạt 3,6% và nhà ở đơn sơ còn 0,1%.

d) Về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng

Tính đến hết năm 2022, so với Kế hoạch 5 năm giai đoạn 2021-2025 được duyệt hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 3.847/4.985 hộ gia đình, trong đó:

- Hoàn thành công tác hỗ trợ về nhà ở 1.445 căn cho hộ gia đình người có công cách mạng (xây mới 466 căn, sửa chữa 979 căn).

- Hoàn thành công tác hỗ trợ về nhà ở 1.963 căn cho hộ nghèo (xây mới 1.874 căn, sửa chữa 89 căn).

- Hoàn thành công tác hỗ trợ về nhà ở 439 căn cho hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai lũ lụt.

2.3. Tồn tại, khó khăn và nguyên nhân

- Do bối cảnh lạm phát nền kinh tế thế giới và nền kinh tế trong nước, còn gặp nhiều khó khăn cùng với hậu quả của dịch Covid – 19 ảnh hưởng trực tiếp tình hình bất động sản chung của toàn quốc công tác thu hút đầu tư của tỉnh ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư các dự án khu nhà ở nói riêng và khu đô thị nói chung;

- 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.

- Việc phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh chưa đạt được kết quả theo mục tiêu của Chương trình phát triển nhà đã phê duyệt do nhiều nguyên nhân:

+ Nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh tập trung không đồng đều;

+ Quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh còn nhiều, mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân nên có nhiều sự lựa chọn thay vì mua căn hộ chung cư tại dự án nhà ở xã hội.

+ Các doanh nghiệp, tổ chức không ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội hơn các loại hình nhà ở khác do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, nội dung phức tạp,...

- Một số nhà đầu tư các dự án trong khu công nghiệp chưa nhận thức được tầm quan trọng, chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân; loại hình nhà ở xã hội cho thuê có nhu cầu thực tế nhưng cần vốn lớn lại khó thu hồi vốn nên các doanh nghiệp không muốn thực hiện.

- Thủ tục, quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phục vụ công nhân khu công nghiệp còn phức tạp, chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp không được chỉ định trực tiếp làm chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân, việc lựa chọn chủ đầu tư vẫn phải thực hiện theo quy trình của Luật Đấu thầu dẫn đến kéo dài

thời gian và chi phí cho nhà đầu tư.

- Trình tự thủ tục vay vốn ngân hàng chính sách xã hội đối với cá nhân có thu nhập thấp để mua nhà ở xã hội còn rườm rà, phức tạp, khó tiếp cận để được vay vốn.

- Với tốc độ gia tăng dân số còn thấp, quỹ đất phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh chưa bão hòa, do đó tâm lý người dân vẫn ưu tiên lựa chọn nhà ở riêng lẻ, nhiều khi không đảm bảo pháp lý như mua nền đất nông nghiệp trong các khu phân lô bán nền, chứ không muốn ở nhà chung cư làm ảnh hưởng đến phương án đầu tư khi các chủ đầu tư thăm dò nhu cầu thị trường để xây dựng chung cư, kể cả chung cư nhà ở xã hội.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế và thấp; còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án.

- Công tác phối hợp tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa tạo được sự phối hợp nhịp nhàng, chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong công tác tuyên truyền, quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở,... Dẫn đến huy động nguồn lực xã hội hóa cho đầu tư phát triển các dự án nhà ở chưa đạt kết quả như mong muốn.

CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH VĨNH LONG GIAI ĐOẠN 2021-2030

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

- Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030;
- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao;
- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;
- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;
- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

1.2. Cơ sở dự báo

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Cụ thể:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: Tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;
- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2022 trên địa bàn tỉnh;
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;
- Căn cứ số lượng các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh;
- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Vĩnh Long lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025.
- Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021-2025;
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Dự thảo quy hoạch tỉnh Vĩnh Long thời kì 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050,

- Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở nêu trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng của địa phương của giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng trên địa bàn theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở.

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các hộ nghèo tại khu vực nông thôn và nhà ở cho các đối tượng khác trong giai đoạn 05 năm hoặc 10 năm trước đây.

- Thực trạng về dân số và thu nhập bình quân đầu người trên địa bàn tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch, dự kiến mức tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học do cơ quan có thẩm quyền cung cấp trong giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

3.1. Dự báo dân số

Thời kỳ 2011-2020, dân số của tỉnh giảm với tốc độ giảm dân số khoảng 0,066%/năm, quy mô dân số năm 2020 đạt 1.023 ngàn người. Giai đoạn 2011-2020, dân số xuất cư từ Vĩnh Long đến các địa phương khác lớn hơn dân số các nơi khác nhập cư về, do đó mức tăng dân số có xu hướng giảm.

Giai đoạn 2021-2030, khi kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được hoàn thiện, chất lượng lao động được nâng cao, năng suất lao động xã hội sẽ được nâng cao nhanh, trong đó các ngành sản xuất công nghiệp chế biến chế tạo, các ngành dịch vụ phát triển nhanh làm tăng việc làm tại chỗ, do đó, giai đoạn 2021-2025, quy mô dân số xuất cư và quy mô dân số nhập cư sẽ cân bằng và trong giai đoạn 2026-

2030, quy mô nhập cư vào tỉnh sẽ lớn hơn quy mô xuất cư. Căn cứ Dự thảo Quy hoạch tỉnh Vĩnh Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, dự báo tỷ lệ tăng dân số trong thời kỳ 2021-2030 đạt khoảng 0,03%/năm. Trên cơ sở đó, dự báo dân số đến năm 2025 khoảng 1.025 nghìn người, dân số đến năm 2030 khoảng 1.026 nghìn người³.

Bảng 3.1. Dự báo dân số trên địa bàn tỉnh đến năm 2030

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
	Tổng số	1.022.971	1.025.000	1.026.000
	Khu vực đô thị	232.268	256.250	307.800
	Khu vực nông thôn	790.703	768.750	718.200

3.2. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa

Căn cứ số liệu dân số theo Công văn số 137/CTK-TH ngày 02/3/2023 của Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Long, Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Vĩnh Long lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025 và Dự thảo quy hoạch tỉnh Vĩnh Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự báo tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030:

Bảng 3.2. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2030

TT	Năm	Dân số (người)	Dân số đô thị (người)	Đô thị hoá
1	2009	1.025.110	156.862	15,30%
2	2010	1.025.605	156.984	15,31%
3	2011	1.024.847	156.998	15,32%
4	2012	1.022.604	157.031	15,36%
5	2013	1.023.841	168.296	16,44%
6	2014	1.023.748	168.543	16,46%
7	2015	1.023.157	168.798	16,50%
8	2016	1.022.856	169.088	16,53%
9	2017	1.022.617	169.387	16,56%
10	2018	1.022.682	169.659	16,59%
11	2019	1.022.619	169.780	16,60%
12	2020	1.022.971	232.268	22,71%
13	2021	1.029.015	233.716	22,71%
14	2022	1.028.822	233.940	23,0%
15	2025	1.025.000	256.250	25,0%
16	2030	1.026.000	307.800	30,0%

³ Dự thảo Quy hoạch tỉnh Vĩnh Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

(Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Long; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Vĩnh Long lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025; Dự thảo quy hoạch tỉnh Vĩnh Long thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Tính toán của nhóm nghiên cứu HRC)

3.3. Dự báo tăng trưởng kinh tế và diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2009 đến năm 2022, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$GRDP^t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

GRDP^t là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP₀ là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2020;

r: tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh trung bình;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2021.

Bảng 3.3. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm toàn tỉnh giai đoạn 2009-2022

STT	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP-BQ (triệu đồng/người)
1	2009	17.013	16,6
2	2010	20.060	19,6
3	2011	26.516	25,9
4	2012	28.488	27,9
5	2013	31.807	31,1
6	2014	35.537	34,7
7	2015	38.403	37,5
8	2016	41.645	40,7
9	2017	45.437	44,4
10	2018	49.171	48,1
11	2019	54.142	52,9
12	2020	58.661	57,3
13	2021	61.625	59,9
14	2022	70.974	69,0
15	2025	88.171	82,6
16	2030	123.665	93,8

Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Vĩnh Long

Vĩnh Long là tỉnh thuộc khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long, có vị trí quan trọng, nhiều tiềm năng và lợi thế để phát triển kinh tế. Trong giai đoạn 2016 – 2020, Đảng bộ, chính quyền và nhân dân đã nỗ lực, quyết tâm cao, đồng lòng,

chung sức vượt qua khó khăn, thách thức, khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế để phát triển kinh tế - xã hội. Nhờ đó, Kinh tế xã hội của tỉnh đã có những chuyển biến tích cực, các năm sau cao hơn năm trước; tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) giai đoạn 2016-2020 tăng bình quân 4,9%/năm. GRDP bình quân đầu người đến năm 2020 ước đạt 57,3 triệu, tăng gần 20 triệu đồng so với năm 2015, đến năm 2022 là 69 triệu đồng. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch chậm nhưng đúng hướng. Sản xuất nông nghiệp, thủy sản chuyên biến tích cực, thích ứng dần với biến đổi khí hậu. Công nghiệp, thương mại, xuất khẩu, dịch vụ phát triển khá. Môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện, chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh luôn được duy trì trong nhóm tốt của cả nước. Thu hút được nhiều dự án có quy mô ngày càng lớn, hoàn thành trước 02 năm mục tiêu xây dựng nông thôn mới. Đến năm 2025 dự báo GRDP đạt 88.171 tỷ đồng, bình quân đạt 7,5%/năm; đến năm 2030 dự báo GRDP đạt 123.665 tỷ đồng, bình quân 5 năm đạt 7%/năm giai đoạn 2026 - 2030.

3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế⁽⁴⁾ đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa qua các giai đoạn.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$(DTBQ) = \alpha + \beta_1 \times (DTH) + \beta_2 \times (GRDP_BQ)$$

$$S_{bq} = \text{Exp}[\text{Ln}(DTBQ)]$$

$$(\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Trong đó:

(DTBQ) là giá trị diện tích nhà ở bình quân

⁽⁴⁾ Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009);

120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space - Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015);

IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkemans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia.

(DTH) là giá trị đô thị hóa

(GRDP_BQ) là giá trị GRDP bình quân đầu người

α, β_1, β_2 là các hệ số tương quan

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha=19,760$; $\beta_1=0,198$; $\beta_2= -25,530$ hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$(DTBQ) = 19,760 + 0,198 * (DTH) + -25,530 * (GRDP_BQ)$$

Bảng 3.4. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	19,760	3,078		6,419	0,000
	DTH	-25,530	23,005	-0,209	-1,110	0,296
	GRDP_BQ	0,198	0,035	1,053	5,588	0,000

a. Dependent Variable: DTBQ

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0.917 ^a	0,841	0,805	1,0741307

a. Predictors: (Constant), GRDP_BQ, DTH

b. Dependent Variable: DTBQ

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2009-2022, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2009-2022.

Bảng 3.5. Đô thị hóa, diện tích sàn bình quân và GRDP bình quân toàn tỉnh

TT	Nam	Đô thị hóa (%)	Diện tích sàn bình quân (m2 sàn/người)	GRDP_BQ (triệu đồng/người)
1	2009	15,30%	19,4	16,6
2	2010	15,31%	18,3	19,6
3	2011	15,32%	19,6	25,9
4	2012	15,36%	20,8	27,9
5	2013	16,44%	22,4	31,1
6	2014	16,46%	23,9	34,71

TT	Năm	Đô thị hóa (%)	Diện tích sàn bình quân (m ² sàn/người)	GRDP_BQ (triệu đồng/người)
7	2015	16,50%	24,1	37,5
8	2016	16,53%	24,3	40,7
9	2017	16,56%	24,5	44,4
10	2018	16,59%	24,7	48,1
11	2019	16,60%	24,7	52,9
12	2020	22,71%	24,8	57,3
13	2021	22,71%	26,0	59,9
14	2022	22,74%	26,7	69,0

(Nguồn: Cục Thống kê, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở)

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 30 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 36 m²/người

3.5. Nhu cầu chung về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

$$S_T = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$$

Trong đó: S_T là tổng diện tích nhà ở

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

D_s là dân số Toàn tỉnh

Để đáp ứng được nhu cầu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2025, 2030, cần phải phát triển mới:

Bảng 3.6. Nhu cầu diện tích nhà ở đến năm 2025, 2030

STT	Năm	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích (m ²)
1	2020	24,8	1.022.971	25.369.681
2	2025	30,0	1.025.000	30.750.000
3	2030	36,0	1.026.000	36.936.000
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025 (m ²)			5.380.319
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030 (m ²)			6.186.000

Như vậy, nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021-2025 cần tăng thêm khoảng 5.380.000 m² sàn (khoảng 5,38 triệu m² sàn); giai đoạn 2026 - 2030 cần tăng thêm 6.186.000 m² sàn (khoảng 6,18 triệu m² sàn).

4. Nhu cầu nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

a. Nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị

Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh Vĩnh Long, số lượng lao động từ 15 tuổi trở lên tại đô thị ước tính khoảng 124.000 người. Sau khi trừ đi các nhóm đối tượng trùng lặp trong các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, ước tính còn khoảng hơn 11.600 nghìn người thu nhập thấp khác tại khu vực đô thị. Tính toán lượng dân số cơ học, áp dụng các tỷ lệ đã tính toán ở phần thực trạng, dự báo nhu cầu có nhà ở của người thu nhập thấp khu vực đô thị đến năm 2025 là khoảng 12.800 người và giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 14.000 người.

Các đối tượng thu nhập thấp có hộ khẩu tại địa phương phần lớn đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), các đối tượng là người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo khảo sát, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay còn rất nhiều. Vì vậy trong thời gian tới, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị.

b. Nhà ở cho công nhân, người lao động đang làm việc trực tiếp tại các nhà máy, xí nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Theo số liệu tại báo cáo văn bản số 125/BQL-QH ngày 10/3/2023 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp cung cấp:

- Dự báo đến năm 2025 có khoảng 2.574 công nhân, người lao động có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

- Dự báo giai đoạn 2026 – 2030 có khoảng 2.652 công nhân, người lao động có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

c. Nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở;

Theo tổng hợp số liệu tại báo cáo của các đơn vị cung cấp:

- Dự báo đến năm 2025 có khoảng 2.986 hộ có nhu cầu tái định cư.

- Dự báo giai đoạn 2026 – 2030 có khoảng 90 hộ có nhu cầu tái định cư

d. Nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng người có công với cách mạng

Nhà ở của đối tượng người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh có chất lượng bán kiên cố đến kiên cố. Chỉ còn một số ít nhà ở các hộ người có công với cách mạng cần được hỗ trợ cải tạo, sửa chữa nhà ở. Theo số liệu báo cáo số

297/SLĐTBXH-KHTC ngày 07/3/2023 của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, hiện nay có 16.539 hộ người có công đang sinh sống trên địa bàn tỉnh, trong đó có 2.853 hộ đã nhận được hỗ trợ nhưng đến nay nhà đã xuống cấp đang có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở (1.176 hộ xây mới và 1.677 hộ sửa chữa), những căn nhà này phần lớn đã xây dựng từ lâu, xuất hiện tình trạng xuống cấp về mái và tường. Ngoài ra trong giai đoạn sắp tới, dự báo nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng người có công với cách mạng như sau:

- Đến năm 2025: có 1.357 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026 – 2030: có 3.396 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.

e. Nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng hộ nghèo và cận nghèo

Theo số liệu báo cáo của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội, tỉnh Vĩnh Long đến hết năm 2022 có 12.918 hộ nghèo và hộ cận nghèo thiếu hụt về nhà ở [có kết cấu nhà ở không bền chắc (ba kết cấu chính là tường, cột, mái thì có ít nhất hai kết cấu được làm bằng vật liệu không bền chắc), có diện tích ở bình quân dưới 6 m²/người ở nội thành, dưới 10 m²/người ở nông thôn].

Dự báo đến năm 2025, nhóm đối tượng hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn có nhu cầu về nhà ở như sau:

- Hộ nghèo: Có 775 hộ có nhu cầu về nhà ở.
- Hộ cận nghèo: Có 1.541 hộ có nhu cầu về nhà ở.

Dự báo trong giai đoạn 2026 – 20230, nhóm đối tượng hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn có nhu cầu về nhà ở như sau:

- Hộ nghèo: Có 1.111 hộ có nhu cầu về nhà ở.
- Hộ cận nghèo: Có 1.812 hộ có nhu cầu về nhà ở.

f. Nhà ở cho học sinh trung cấp dạy nghề, trung học chuyên nghiệp, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng

Theo số liệu thống kê, báo cáo của 6/6 đơn vị các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề trên địa bàn tỉnh, tổng số sinh viên đang theo học là 26.286 người. Dự báo số lượng sinh viên có nhu cầu về nhà ở như sau:

- Dự báo đến năm 2025 có khoảng 15.850 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.
- Dự báo giai đoạn 2026 – 2030 có khoảng 23.730 sinh viên có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

g. Nhà ở cho sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều cán bộ chiến sĩ đang gặp khó khăn về nhà ở, những trường hợp hiện nay chưa sở hữu về nhà ở hoặc có sở hữu về nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát, chật hẹp dưới 10 m²/người. Theo số liệu báo cáo của Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, dự báo đến năm 2030 nhu cầu về nhà ở cho các cán bộ công an cụ thể như sau:

- Đến năm 2025 có 460 cán bộ chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026 – 2030 có 415 cán bộ chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

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

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị hành chính, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 1.386 hộ có nhà ở đang nằm trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu cần phải di dời, trong đó có 638 hộ có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở nếu phải di dời. Dự báo đến năm 2025, có 377 hộ gia đình, giai đoạn 2026 – 2030 có 270 hộ gia đình thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu về nhà ở.

i. Nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức

Căn cứ số liệu báo cáo số 195/SNV-TCCCVVC ngày 03/3/2023 của Sở Nội vụ, trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long ước tính có khoảng có 3.279/20.745 cán bộ, công chức, viên chức trong độ tuổi dưới 30, đây là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp nên có nhu cầu mua nhà ở xã hội, các đối tượng này đều chưa sở hữu nhà ở, hoặc có sở hữu nhà ở nhưng nhà ở hư hỏng, dột nát hoặc chật hẹp (<10 m² sàn/người). Ngoài ra trong giai đoạn từ nay tới năm 2030, khi tuyển dụng mới các cán bộ, công chức, viên chức thì nhóm cán bộ trẻ này sẽ có nhu cầu về nhà ở của riêng mình.

CHƯƠNG IV: CÁC CHỈ TIÊU, MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong các giai đoạn tới ngoài việc tuân thủ các quan điểm nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì cần tuân thủ theo những quan điểm sau đây:

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan;

- Phát triển nhà ở phải dựa trên những định hướng phù hợp với điều kiện tự nhiên, phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung – cầu, đảm bảo giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, cải thiện điều kiện ở nâng cao chất lượng đời sống nhưng phải kết hợp với bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống;

- Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước, các doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân trong phát triển nhà ở.

- Phát triển nhà ở sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phát triển nhà ở ưu tiên việc an sinh xã hội, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Kết hợp các nguồn vốn đa dạng để phát triển nhà ở, huy động các nguồn lực để đầu tư, hỗ trợ về nhà ở cho các gia đình chính sách, người có công, người nghèo và hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và thân thiện với môi trường; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Định hướng phát triển nhà ở

2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị

- Tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt;

- Gắn với chương trình phát triển đô thị;

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan khang trang, hiện đại cho tỉnh.

- Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn

- Phù hợp với quy hoạch nông thôn mới;

- Tổ chức dân cư và phát triển nhà ở theo hướng tập trung tại trung tâm xã và hình thành các điểm dân cư tập trung; đưa dân định cư phân tán rải rác trong nội đồng, nhà sàn trên các tuyến kênh rạch vùng sâu vào các điểm dân cư tập trung.

- Phát triển nhà ở hình thành các tuyến dân cư nông thôn theo các trục hành lang chính kết nối với các đô thị nhằm khai thác hạ tầng sẵn có.

- Hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát, đặc biệt tại các khu vực ven sông kênh rạch, vùng nguy hiểm dễ bị sạt lở;

- Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các hộ gia đình nghèo; từng bước xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ, phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu.

3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở

3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch và định hướng phát triển đô thị của tỉnh.

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số khu vực đô thị.

- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch chuyển đến các đô thị.

3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các

tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.

3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, giữ gìn bản sắc, tạo cảnh quan đô thị khang trang, di dời nhà ở ven sông kênh rạch.

3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội

Kêu gọi đầu tư, phát triển thêm nhiều dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khu dân cư, khuyến khích kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân các khu công nghiệp và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định.

4. Sửa đổi, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở

4.1. Mục tiêu tổng quát

- 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.

- Làm cơ sở để triển khai các công tác lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng cho các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh và thực hiện các công việc liên quan khác.

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở để chỉ đạo phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 05 năm và hàng năm của tỉnh; góp phần phát triển đô thị và nông thôn bền vững;

- Xác định nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu, cụm công nghiệp làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai

đoạn 2021-2025, giai đoạn 2026-2030 và kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm trên địa bàn tỉnh;

- Dự báo, đề ra giải pháp thực hiện phù hợp để mở rộng khả năng huy động nhiều nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; thực hiện đúng các chủ trương, cơ chế, chính sách trong lĩnh vực nhà ở, đất ở; giải quyết một số khó khăn vướng mắc, quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển lành mạnh; làm cơ sở để xây dựng lộ trình ưu tiên giải quyết nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh

4.2. Mục tiêu cụ thể

a. Phát triển diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 30,0 m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 29,4 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 30,2 m² sàn/người;

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 36,0 m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 33,9 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 36,9 m² sàn/người.

b. Nâng cao chất lượng nhà ở⁵

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn tỉnh và dự báo nhu cầu về nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn, chỉ tiêu chất lượng nhà ở toàn tỉnh như sau:

- Đến năm 2025, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 96,9%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 3,1%.

- Đến năm 2030, toàn tỉnh phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 97,4%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 2,6%.

- Đến năm 2030, phấn đấu chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố tại khu vực đô thị đạt 100%, tại khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không đề phát sinh nhà ở đơn sơ.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi

⁵ Chỉ tiêu Quốc gia: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không đề phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình.

c. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở

*** Giai đoạn 2021-2025**

Hoàn thành việc xây dựng thêm được khoảng 5.380.000 m² sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, tương đương với khoảng 37.093 căn nhà. Trong đó:

(1) Phát triển tăng thêm được khoảng 1.252.978 m² sàn nhà ở thương mại, nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 8.353 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được khoảng 161.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.300 căn nhà xây dựng mới. Tiếp tục kêu gọi, đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, cán bộ công chức viên chức, công nhân tại các khu công nghiệp,...

(3) Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố hoặc bán kiên cố. Phân đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 3.966.023 m² sàn, tương ứng khoảng 26.440 căn nhà.

(5) Không thực hiện các dự án xây dựng nhà ở tái định cư mà bố trí vốn ngân sách thực hiện đầu tư hạ tầng và bố trí quỹ đất tái định cư cho người dân đáp ứng 100% nhu cầu tái định cư trong từng giai đoạn.

(6) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

*** Giai đoạn 2026-2030**

Hoàn thành việc xây dựng thêm được khoảng 6.186.000 m² sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, tương đương với khoảng 43.160 căn nhà. Trong đó:

(1) Phát triển tăng thêm được khoảng 1.571.375 m² sàn nhà ở thương mại, nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 10.476 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phân đầu tăng thêm được khoảng 252.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 3.600 căn nhà xây dựng mới. Tiếp tục kêu gọi, đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị, cán bộ công chức viên chức, công nhân tại các khu công nghiệp,...

(3) Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phân đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 4.362.625 m² sàn, tương ứng khoảng 29.084 căn nhà.

(4) Không thực hiện các dự án xây dựng nhà ở tái định cư mà bố trí vốn ngân sách thực hiện đầu tư hạ tầng và bố trí quỹ đất tái định cư cho người dân đáp ứng 100% nhu cầu tái định cư trong từng giai đoạn.

(5) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu.

5. Nguồn vốn để phát triển nhà ở

* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” x “Suất vốn đầu tư xây dựng”

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở.

- Suất vốn đầu tư nhà ở năm 2020: Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 và Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 về việc đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

Bảng 4.1. Suất vốn đầu tư nhà ở

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m ²)
I	Nhà ở thương mại	90% nhà ở riêng lẻ, 10% nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	7,60	8,36	9,20
		Nhà ở riêng lẻ	7,33	8,06	8,87
		Nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	10,03	11,03	12,13
II	Nhà ở xã hội	Nhà ở chung cư 10 đến 15 tầng có 1 tầng hầm	10,03	11,03	12,13

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m ²)
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	7,33	8,06	8,87

(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2020 và trượt giá 2%/năm)

* Dự kiến cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:

- Nhà ở thương mại được đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

- Nhà ở xã hội được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội ...

- Hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu⁶ từ nguồn vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương.

* Dự báo nguồn vốn thực hiện Chương trình

- Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 là 44.229 tỷ đồng, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 10.475 tỷ đồng.

+ Nhà ở xã hội khoảng 1.776 tỷ đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 31.978 tỷ đồng

- Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 56.201 tỷ đồng, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 14.450 tỷ đồng.

+ Nhà ở xã hội khoảng 3.058 tỷ đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 38.693 tỷ đồng.

⁶ Đối với vốn ngân sách tỉnh để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng thuộc các chương trình mục tiêu, sau khi có Quyết định ban hành chương trình mục tiêu của cấp có thẩm quyền, UBND tỉnh xác định nguồn vốn ngân sách cụ thể để thực hiện chương trình mục tiêu, sau đó trình HĐND tỉnh thông qua.

Bảng 4.2. Cơ cấu nguồn giai đoạn 2021-2025

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m ²)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	1.252.978	8,36			10.475		10.475
II	Nhà ở xã hội	161.000	11,03			1.776		1.776
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	3.966.023	8,06				31.978	31.978
	Tổng	5.380.000		-	-	12.251	31.978	44.229

Bảng 4.3. Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m ²)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
I	Nhà ở thương mại	1.571.375	9,20			14.450		14.450
II	Nhà ở xã hội	252.000	12,13			3.058		3.058
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	4.362.625	8,87				38.693	38.693
	Tổng	6.186.000		-	-	17.508	38.693	56.201

6. Quỹ đất để phát triển nhà ở

Quỹ đất phát triển nhà ở bao gồm diện tích đất để xây dựng các loại hình nhà ở (thương mại, xã hội, đất phục vụ tái định cư, dân tự xây), được lựa chọn từ quỹ đất dự kiến phát triển (do UBND cấp huyện và Sở ngành đề xuất).

- Quỹ đất tính trên chỉ tiêu diện tích tăng thêm các loại nhà ở dựa vào công thức:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times q \times Q) \quad (\text{ĐVT: ha})$$

Trong đó: S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở.

S_{TT} là diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m^2 sang ha.

H là hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại bao gồm khoảng 90% là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 2,5 và nhà chung cư khoảng 10% với tầng cao trung bình là 15 (do dự án nhà ở thương mại tại thành phố chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề); nhà ở xã hội là 15; nhà ở hộ gia đình là 2,5.

$$H_{\text{thương mại}} = 90\% \times 2,5 + 10\% \times 15$$

$$H_{\text{xã hội}} = 15$$

$$H_{\text{dân tự xây}} = 2,5$$

Q là mật độ xây dựng công trình trong phạm vi đất ở từ 35% - 50% (nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại khoảng 90%, nhà ở chung cư trong dự án nhà ở thương mại khoảng 10%).

q là hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn thành phố với $q = 70\%$, nhà ở riêng lẻ $q = 60\%$.

- Quỹ đất nhà ở dân tự xây bao gồm đất trong các dự án có sản phẩm là lô nền, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân (không tính phần đất trên đất ở hiện hữu của người dân).

Bảng 4.4. Quỹ đất dự kiến xây dựng các loại hình nhà ở đến năm 2030

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	1.252.978	196,90	1.571.375	246,93	271,62
II	Nhà ở xã hội	161.000	3,58	252.000	5,60	6,16
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	3.966.023	264,40	4.362.625	290,84	319,93
	Tổng	5.380.000	464,88	6.186.000	543,37	597,71

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030⁷.

- Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2026-2030 được ước tính dựa trên quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031-2035⁸.

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để xây dựng nhà ở qua các giai đoạn như sau:

Bảng 4.5. Nhu cầu diện tích đất ở phát triển nhà ở đến năm 2030

Xác định nhu cầu quỹ đất	Giai đoạn 2021-2025 (ha)	Giai đoạn 2026-2030 (ha)	Giai đoạn 2031-2035 (ha)
Quỹ đất phát triển nhà ở	464,88	543,37	597,71
Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	736,56	842,23	
<i>Tại khu vực đô thị</i>	453,99	578,97	
<i>Tại khu vực nông thôn</i>	282,57	263,26	

Nhu cầu diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 là 736,56 ha, giai đoạn 2026-2030 là 842,23 ha.

⁷ Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2021-2025.

⁸ Dự kiến 50% các dự án nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2031-2035 cần chuẩn bị quỹ đất trong giai đoạn 2026-2030.

Quỹ đất để bố trí phục vụ tái định cư⁹ giai đoạn 2021-2025 là 21,82 ha, giai đoạn 2026-2030 là 45,57 ha.

7. Giải pháp thực hiện

7.1. Giải pháp về chính sách, quy hoạch

- Nghiên cứu, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi trên địa bàn tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu; ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở chung cư cao tầng tại các vị trí tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông công cộng lớn.

7.2. Giải pháp huy động nguồn lực để thực hiện Chương trình

- Tận dụng 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.

- Sử dụng nguồn thu từ quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để thực hiện hỗ trợ một phần chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Tổ chức rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng cho phù hợp, chú ý xác định rõ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà tại mỗi đơn vị hành chính; làm căn cứ đẩy nhanh công tác chấp thuận đầu tư các dự án nhằm tăng tính hấp dẫn trong việc kêu gọi các doanh nghiệp bỏ vốn để thực hiện các dự án đầu tư bất động sản, nhà ở.

- Mở rộng quy mô của các quỹ từ thiện để bổ sung kinh phí hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách kết hợp với các chương trình mục tiêu.

7.3. Giải pháp bố trí quỹ đất

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và thực hiện các dự án trọng điểm.

⁹ Quỹ đất phục vụ tái định cư được ban hành tại Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số 3052/QĐ-UBND ngày 09/11/2020.

- Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong các giai đoạn tiếp theo cần căn cứ nhu cầu quỹ đất để phát triển nhà ở được đề xuất trong Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

- Bố trí đủ quỹ đất để thực hiện mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở nhằm đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

7.4. Giải pháp về phát triển nhà ở ứng phó thiên tai, biến đổi khí hậu

- Xem xét xây dựng và công bố một số thiết kế mẫu nhà ở ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Lập kế hoạch di dời nhà ở ven sông, kênh rạch và công bố công khai để tổ chức tuyên truyền người dân thực hiện di dời tránh các tác động xấu do triều cường, mưa lớn và các nguy cơ do tình trạng biến đổi khí hậu.

- Phối hợp với các tổ chức có uy tín xây dựng kịch bản biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh, xác định các khu vực có nguy cơ cao để đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở phù hợp, cập nhật vào Chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

7.5. Giải pháp hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách.

- Thực hiện việc hỗ trợ đảm bảo kịp thời, đúng đối tượng và phù hợp với các quy định của pháp luật.

- Lồng ghép các chương trình mục tiêu kết hợp với kêu gọi hỗ trợ bổ sung từ các tổ chức, cá nhân để tăng nguồn kinh phí hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách.

- Thực hiện hỗ trợ về nhà ở phải đi đôi với hỗ trợ phát triển về kinh tế, tăng thu nhập để các hộ gia đình chính sách có điều kiện tiếp tục cải thiện chất lượng nhà ở và điều kiện sinh hoạt.

- Mở rộng quy mô của các quỹ từ thiện để bổ sung kinh phí hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách kết hợp với các chương trình mục tiêu.

7.6. Giải pháp phát triển nhà ở theo dự án

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở tại những khu vực đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng. Không phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới tại những khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tương ứng;

- Thực hiện quy hoạch và bố trí quỹ đất để thực hiện các dự án có quy mô lớn tại khu vực các đô thị đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo điểm nhấn cho cảnh quan khu vực đô thị;

- Bên cạnh việc thực hiện cơ chế hỗ trợ đặc biệt của tỉnh đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, về phía các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cần đẩy nhanh công tác thẩm định và phê duyệt dự án, giảm thiểu các thủ tục cho chủ đầu tư nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật;

- Kết hợp giữa việc kêu gọi đầu tư và tuyên truyền cho người dân cũng như tổ chức để doanh nghiệp tiếp xúc với người dân trong phạm vi dự án nhằm sớm đi đến thống nhất phương án đền bù giải phóng mặt bằng tạo thuận lợi cho việc triển khai các dự án.

- Rà soát quỹ nhà ở công vụ hiện có để bố trí cho cán bộ đủ điều kiện trên địa bàn tỉnh, đánh giá lại tình trạng sử dụng để có phương án cải tạo, sửa chữa phù hợp hoặc xây dựng lại, triển khai xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương khi có nhu cầu.”.

7.7. Các công việc cần ưu tiên thực hiện:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp	Thời gian thực hiện
1	Xây dựng điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024	Sở Xây dựng	Các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan	Năm 2023
2	Tham mưu UBND, triển khai xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 29/06/2022.	Sở Xây dựng	Các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan	Năm 2023, 2024

STT	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp	Thời gian thực hiện
1	Là cơ quan thường trực tổ chức thực hiện Chương trình, kế hoạch; Sở Xây dựng có trách nhiệm đôn đốc UBND các huyện, thành phố và các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan thực hiện và báo cáo định kỳ kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.	Sở Xây dựng	Các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan	Theo định kỳ hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu
2	Nghiên cứu, tham mưu đề xuất UBND tỉnh đẩy mạnh công tác phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Đẩy mạnh việc mời gọi đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, nhằm thực hiện đạt và vượt mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, người nghèo, công nhân, lao động.	Sở Xây dựng	Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, các đơn vị liên quan khác	Sau khi Chương trình điều chỉnh được ban hành
3	Rà soát, đề xuất cách thủ tục hành chính trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian (thủ tục chấp thuận chủ trương, chọn chủ đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng...)	Sở Xây dựng	Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện	Thường xuyên
4	Đề xuất, cập nhật các chỉ tiêu phát triển nhà ở đã được cấp thẩm quyền phê duyệt vào Quy hoạch, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Sở Xây dựng	Sau khi Chương trình điều chỉnh được ban hành
5	Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư đối với các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư	Sở Kế hoạch và Đầu tư	Các sở, ngành liên quan và UBND cấp	Theo kế hoạch đánh giá, giám sát chuyên ngành

STT	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp	Thời gian thực hiện
			huyện	
6	Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các cơ quan báo, đài, thông tin, tuyên truyền vận động các tổ chức, nhân dân nắm, phối hợp và tham gia thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh, đặc biệt là kêu gọi các nhà đầu tư, các tổ chức đoàn thể tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách...	Sở Thông tin và Truyền thông	Các cơ quan báo, đài, trang thông tin điện tử	Sau khi Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được ban hành
7	Đơn giản hóa thủ tục trong việc xét duyệt hồ sơ vay vốn của nhà đầu tư, hộ gia đình, cá nhân vay vốn ưu đãi, hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo các gói hỗ trợ do Chính phủ ban hành	Ngân hàng Chính sách xã hội	Các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện	Thường xuyên
8	Chủ động, nâng cao trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, quản lý tiến độ và chất lượng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố.	UBND cấp huyện	Các sở, ngành, đơn vị liên quan	Thường xuyên
9	Tăng cường chức năng quản lý đối với thị trường bất động sản địa phương; tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.	UBND cấp huyện	Sở Xây dựng	Thường xuyên
10	Đẩy mạnh tổ chức kiểm tra, hướng dẫn các cơ sở kinh doanh nhà trọ cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang nhà trọ đảm bảo các điều kiện tối thiểu về sinh hoạt cho công nhân, người lao động	UBND cấp huyện	Các đơn vị liên quan	Thường xuyên

STT	Nội dung công việc	Đơn vị chủ trì	Đơn vị phối hợp	Thời gian thực hiện
11	Tập trung mọi nguồn lực để triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở do mình làm chủ đầu tư đạt tiến độ, chất lượng được phê duyệt.	Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở	Các sở ngành liên quan	Theo tiến độ dự án được duyệt

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

1.1. Ủy ban nhân dân tỉnh

Tổ chức, chỉ đạo các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện phối hợp triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh;

Tổ chức, chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố lập, điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh;

Chỉ đạo, đôn đốc công tác đánh giá kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở theo định kỳ;

Ban hành các quy định, các cơ chế, chính sách phù hợp với quy định của pháp luật trên cơ sở ý kiến tham mưu của các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố tạo thuận lợi cho phát triển nhà ở.

1.2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng theo yêu cầu.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, rà soát, nghiên cứu, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Chủ trì xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- Phối hợp, cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị, nông thôn, định kỳ hàng năm gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 09 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Xây dựng các cơ chế để huy động các nguồn lực, kêu gọi đầu tư và đơn giản hóa các thủ tục hành chính, xác định quỹ đất và nguồn vốn để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị di dời, giải tỏa trên địa bàn.

- Rà soát, đề xuất danh mục các vị trí, khu vực dự kiến phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư xây dựng nhà ở và các khu vực phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt đề xuất các vị trí, quỹ đất phát triển dự án nhà ở cho các đối tượng người lao động thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp trên địa bàn.

2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành

2.1. Sở Xây dựng

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, thị xã trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện lập, điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng;

- Nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng, đặc biệt cho các hộ nghèo chịu ảnh hưởng bởi thiên tai biến đổi khí hậu.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh triển khai xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 29/06/2022.

- Nghiên cứu, đề xuất UBND tỉnh xây dựng, ban hành Đề án phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long thực hiện Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030".

- Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng tải công khai chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển

khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 06 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm;

- Chủ trì, phối hợp với, Sở Tài chính, Sở Xây dựng tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chỉnh trang đô thị theo chủ trương đầu tư được duyệt.

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 07 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

- Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư đối với các dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư

2.4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước;

- Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá;

- Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng tiền sử dụng đất tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới; hướng dẫn chủ đầu tư dự án thực hiện chính sách ưu đãi về tài chính liên quan đến phát triển xã hội;

- Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính 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.

2.6. Sở Nội vụ

Phối hợp với Sở Xây dựng lập phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

2.7. 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 tỉnh.

2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

2.10. Cục thuế

- Chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 08 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

2.11. Sở Thông tin và truyền thông

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các cơ quan báo, đài, thông tin, tuyên truyền vận động các tổ chức, nhân dân nắm, phối hợp và tham gia thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh, đặc biệt là kêu gọi các nhà đầu tư, các tổ chức đoàn thể tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách...

2.12. Ngân hàng nhà nước chi nhánh tỉnh Vĩnh Long

- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng trên địa bàn triển khai thực hiện các chính sách tín dụng theo quy định có liên quan đến nhà ở;

- Tổng hợp những khó khăn, vướng mắc liên quan đến thực hiện các chính sách tín dụng về nhà ở để phối hợp với các cơ quan liên quan xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị xử lý nếu vượt thẩm quyền;

- Tăng cường công tác thanh tra, giám sát các tổ chức tín dụng trong việc thực hiện các quy định về cho vay có liên quan đến nhà ở.

3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể

- Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, kêu gọi quyên góp xây dựng nhà ở cho các hộ nghèo, hộ gia đình chính sách gặp khó khăn về nhà ở.

4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành đúng các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt. Hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án 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 theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

TT	Tên dự án	Địa điểm XD	Quy mô dự án		
			DT sử dụng đất (ha)	Tổng DT sàn xây dựng (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)
	TỔNG		44,860	691.467	2.205
I	TP. VĨNH LONG		14,310	236.303	837
1	Khu dân cư Tấn Lộc Home	Phường 8	0,82	8.714	48
2	Khu dân cư Phước Thọ 1	Phường 3	6,15	110.498	274
3	Khu dân cư Phước Thọ 2	Phường 3	5,38	73.898	211
4	Khu căn hộ và nhà ở cao cấp Trường An Riverside	Phường Trường An	1,31	39.214	262
5	Khu phố Khang Thị	Phường 2	0,65	3.979	42
II	LONG HỒ		0,56	6.714	39
1	Khu nhà ở Nam Việt	Huyện Long Hồ	0,56	6.714	39
III	THỊ XÃ BÌNH MINH		27,68	432.658	1.178
1	Chợ và nhà phố chợ thị xã Bình Minh	phường Cái Vồn	1,65	27.780	103
2	Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và TM-DV Bình Minh	Xã Mỹ Hòa	26,03	404.878	1.075
IV	TRÀ ÔN				
V	BÌNH TÂN		2,31	15.792	151
1	Khu nhà phố Nam Vinh Mê Kông	Khóm Tân Lợi, TT Tân Quới	2,31	15.792	151

PHỤ LỤC 2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG

TT	Tên dự án	Địa điểm XD	Quy mô dự án		
			DT sử dụng đất (ha)	Tổng DT sàn xây dựng (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)
	TỔNG		2.989	61.826	673
I	TP. VĨNH LONG		0,733	32.774	300
1	Nhà ở thu nhập thấp Khu TĐC Phường 4	Phường 4	0,733	32.774	300
II	THỊ XÃ BÌNH MINH		2,256	29.052	373
1	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Bình Minh (CC1, CC3)	Thị xã Bình Minh	2,256	29.052	373

**PHỤ LỤC 3. DANH MỤC DỰ ÁN HẠ TẦNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH
VĨNH LONG**

TT	Tên dự án	Địa điểm XD	Quy mô dự án		
			DT sử dụng đất (ha)	Tổng DT sàn xây dựng (m ²)	Số lượng căn hộ (căn)
	TỔNG		30,18	95.563	1.013
I	THỊ XÃ BÌNH MINH		14,42	46.695	442
1	Khu tái định cư dân cư thị xã Bình Minh	xã Mỹ Hòa	14,42	46.695	442
II	TRÀ ÔN				
III	BÌNH TÂN		15,76	48.868	571
1	Khu tái định cư ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi (nay là khóm Thành Tâm, TT Tân Quới, huyện Bình Tân)	Khóm Thành Tâm, TT Tân Quới	2,91	13.452	154
2	Khu tái định cư cho dự án đường cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ (địa bàn huyện Bình Tân)	ấp Hòa Hiệp, xã Nguyễn Văn Thành	3	9.543	100
3	Dự án Khu tái định cư khu công nghiệp Bình Tân (giai đoạn 1)	Thị trấn Tân Quới	9,85	25.873	317