

Số: /QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 7 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình
giai đoạn 2021 - 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Công văn số 820/BXD-QLN ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Nghị quyết số 152/NQ-HĐND ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hòa Bình về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021-2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2809/TTr-SXD ngày 11 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021 - 2030, cụ thể như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh phải phù hợp Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh theo từng giai đoạn, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở, tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh.

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh, đảm bảo đa dạng về loại hình nhà ở, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới.

- Phát triển nhà ở đảm bảo an toàn, đáp ứng yêu cầu về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan; đảm bảo thích ứng với biến đổi khí hậu, thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

2.1. 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. 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.

- Dự báo 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 hàng năm của tỉnh.

2.2. Mục tiêu cụ thể

a) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 23,5m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 29,8m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 19,6m² sàn/người.

- Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10m² sàn/người.

- Phân đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 85% (trong đó khu vực đô thị đạt 95%, khu vực nông thôn đạt 80%), giảm tỷ lệ nhà đơn sơ xuống 4% (trong đó khu vực đô thị giảm xuống còn 0,8%, khu vực nông thôn giảm còn 7%).

b) Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phân đầu đạt khoảng 29,2m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 33,5m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,2m² sàn/người.

- Phân đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người.

- Phân đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 90% (trong đó khu vực đô thị đạt 95%, khu vực nông thôn đạt 85%), giảm tỷ lệ nhà đơn sơ xuống 2% (trong đó khu vực đô thị xóa bỏ nhà đơn sơ, khu vực nông thôn giảm còn 4%).

- 90% nhà ở của tỉnh 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.

3. Kế hoạch phát triển diện tích sàn theo từng loại hình nhà ở

3.1. Giai đoạn 2021 - 2025

- Phát triển tăng thêm được 1.715.000m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 8.620 căn nhà xây dựng mới.

- Phát triển tăng thêm được 293.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 7.090 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 139.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 1.970 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 154.000m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 5.120 căn nhà xây dựng mới.

- Nhà ở của người dân tự xây dựng: Phân đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 tăng thêm 5.418.000m² sàn, tương ứng khoảng 30.287 căn nhà.

- Nhà ở theo các Chương trình mục tiêu: 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, ...).

- Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

3.2. Giai đoạn 2026-2030

- Phát triển tăng thêm được 3.185.000m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 16.000 căn nhà xây dựng mới.

- Phát triển tăng thêm được 421.500m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 11.450 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 194.500m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 3.890 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 227.000m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 7.560 căn nhà xây dựng mới.

- Nhà ở của người dân tự xây dựng: Phần đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 tăng thêm 6.360.500m² sàn, tương ứng khoảng 35.580 căn nhà.

- 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, ...).

- Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Tiếp tục thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

4. Quỹ đất thực hiện Chương trình

- Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại: 3.657,63ha, trong đó;

+ Quỹ đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài công trình nhà ở là: 1.102,5 ha;

+ Quỹ đất nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 2.555,13 ha.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội là: 160,76 ha.

5. Nguồn vốn phát triển nhà ở

a) Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 60.003 tỷ đồng, trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 18.075 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 41.928 tỷ đồng.

b) Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 là 94.883 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 37.903 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 56.980 tỷ đồng.

6. Giải pháp chính thực hiện Chương trình

6.1. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và cải cách hành chính liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở; Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm, thường xuyên đánh giá tình hình thực hiện để đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở cho các đối tượng sử dụng.

6.2. Hoàn thiện cơ chế chính sách tạo điều kiện để cá nhân, hộ gia đình xây dựng nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở. Khuyến khích phát triển nhà ở chung cư tại thành phố Hòa Bình, huyện Lương Sơn. Quy định tỷ lệ nhà ở thương mại và xác định cụ thể phân khúc nhà ở khi chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở để đảm bảo đa dạng loại hình, phân khúc nhà ở.

6.3. Ban hành cơ chế ưu đãi để khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng là công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

6.4. Quản lý chặt chẽ công tác lập, quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý kiến trúc, đồng thời nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo hình thành các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, có kiến trúc cảnh quan đồng bộ, hài hòa và có bản sắc, đáp ứng đầy đủ yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần thu hút tăng dân số cơ học của tỉnh.

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

6.6. Thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê và hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

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

(Có Báo cáo thuyết minh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021-2030 kèm theo Quyết định này)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng kết quả thực hiện Chương trình định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xây dựng kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; Công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở.

- Phối hợp thẩm định 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.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- 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 trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, 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 và các sở, ngành liên quan 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 Chương trình phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm.

3. Các sở, ban, ngành và đơn vị liên quan

- Các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Lao động - Thương binh và Xã hội, Sở Nội vụ, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh,... thực hiện theo chức năng nhiệm vụ được giao liên quan đến nội dung Chương trình phát triển nhà ở.

- Đề nghị 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, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Chương



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

BÁO CÁO THUYẾT MINH
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH HÒA BÌNH
GIẢI ĐOẠN 2021-2030



HÒA BÌNH, NĂM 2022

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

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ
TỈNH HÒA BÌNH GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của UBND tỉnh Hòa Bình)

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU NHÀ Ở
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
KIỂM ĐỐC**



Nguyễn Anh Tú

**CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÒA BÌNH
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Quách Cao Sơn

HÒA BÌNH, NĂM 2022

MỤC LỤC



MỞ ĐẦU -----	1
1. SỰ CẦN THIẾT -----	1
2. CĂN CỨ PHÁP LÝ -----	1
3. PHẠM VI NGHIÊN CỨU -----	3
4. MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU-----	3
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HOÀ BÌNH -----	4
1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hòa Bình -----	4
1.2. Đặc điểm xã hội -----	5
1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển -----	7
CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2013-2020 -----	9
2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hoà Bình-----	9
2.2. Đánh giá phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh 2014-2020 -----	20
2.3. Kết quả đạt được -----	23
2.4. Tồn tại, nguyên nhân -----	23
CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HOÀ BÌNH GIAI ĐOẠN 2021-2030 -----	28
3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh -----	28
3.2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở -----	28
3.3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở-----	29
3.4. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội -----	35
CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, NHIỆM VỤ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở -----	39
4.1. Quan điểm phát triển nhà ở -----	39
4.2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình -----	39
4.3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở -----	42
4.4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở-----	43



4.5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở -----	46
4.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở -----	50
4.7. Mục tiêu phát triển nhà ở -----	53
4.8. Giải pháp thực hiện -----	56
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN -----	64
5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố -----	64
5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành -----	65
5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể -----	67
5.4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở -----	67
PHỤ LỤC -----	69
PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH HOÀ BÌNH TÍNH ĐẾN 31/12/2020 -----	70
PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TẠI TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH -----	71
PHỤ LỤC 3: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HOÀ BÌNH GIAI ĐOẠN 2021 - 2030 -----	85
PHỤ LỤC 4: QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI TỪNG ĐỊA PHƯƠNG ---	86
PHỤ LỤC 5: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐÃ HOÀN THÀNH -----	89
PHỤ LỤC 6: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI -----	97

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết phải lập chương trình phát triển nhà ở

Theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/03/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở: Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 căn cứ vào Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, đến nay Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 thay thế Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Ngoài ra, trong những năm gần đây, tỉnh Hoà Bình đã đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, chính sách pháp luật của nhà nước và cơ chế của tỉnh ngày một thay đổi dẫn đến sức hút đầu tư ngày một gia tăng, nhu cầu phát triển nhà ở tại địa phương đã có nhiều thay đổi. Mặt khác, từ năm 2013 đến nay một số đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch các điểm dân cư nông thôn... được lập mới hoặc đang trong quá trình xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện và điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, do đó ảnh hưởng đến khu vực, vị trí phát triển nhà ở, quy mô phát triển nhà ở theo dự án tại thành phố và các huyện. Trong khi đó, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 quy định hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương Đầu tư yêu cầu phải phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt. Vì vậy, cần phải lập Chương trình phát triển nhà ở để làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030 đảm bảo phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Có thể thấy, việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Như vậy, cần thiết phải nghiên cứu để lập “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hoà Bình giai đoạn 2021 - 2030”.

2. Căn cứ pháp lý



- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;
- Căn cứ Nghị quyết số 111/2014/NĐ-HĐND ngày 05 tháng 12 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hoà Bình về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Căn cứ Nghị quyết số 04-NQ/ĐH ngày 03 tháng 10 năm 2020 Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hoà Bình lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020-2025.

3. Phạm vi nghiên cứu

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh với diện tích 4.590 km².

b) Phạm vi về thời gian: giai đoạn 2013-2030; Trong đó, tham khảo các số liệu có liên quan giai đoạn 2009 - 2012



4. Mục tiêu và yêu cầu

a) Mục tiêu

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, năm 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh.

- Làm cơ sở dự báo nguồn vốn đầu tư để phát triển nhà ở của tỉnh.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

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

b) Yêu cầu

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

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

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



CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH HÒA BÌNH

1.1. Đặc điểm tự nhiên của tỉnh Hòa Bình

1.1.1 Vị trí địa lý

Hòa Bình là một tỉnh miền núi thuộc vùng Tây Bắc, Việt Nam. Tỉnh có diện tích lớn thứ 29 trong 63 tỉnh thành của Việt Nam và tỉnh có dân số đông thứ 49 của cả nước.

Hòa Bình có vị trí ở phía nam Bắc Bộ, lãnh thổ của tỉnh nằm trên $20^{\circ} 19'$ đến $21^{\circ} 08'$ vĩ độ Bắc và từ $104^{\circ} 48'$ đến $105^{\circ} 40'$ kinh độ Đông. Diện tích tự nhiên là 4.590,3 km². Phía Bắc tỉnh giáp với tỉnh Phú Thọ, phía Nam giáp tỉnh Thanh Hóa, phía Đông giáp tỉnh Hà Nam, Ninh Bình và Thủ đô Hà Nội, phía Tây giáp tỉnh Sơn La.

Hòa Bình có sông lớn chảy qua là Sông Đà. Hệ thống đường quốc lộ 6, QL15... và đường Hồ Chí Minh kết nối Hòa Bình với Hà Nội và các tỉnh trong khu vực.

1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Về địa hình Hòa Bình là tỉnh thuộc miền núi Tây Bắc nên địa hình Hòa Bình chủ yếu là núi cao, chia cắt phức tạp, không có các cánh đồng rộng. Tỉnh có độ dốc cao (độ cao trung bình 600-700m, độ dốc trung bình từ 30-350m, có nơi có độ dốc trên 400m). Địa hình hiểm trở, đi lại khó khăn gây ảnh hưởng đến việc xây nhà cũng hay bị ảnh hưởng bởi tình trạng sạt lở.

Đất đai của Hòa Bình gồm 3 nhóm chính: Nhóm Feralit phát triển trên đá trầm tích và biến chất kết cấu hạt thô trên các loại đá chủ yếu là sa thạch Pochfirit Spilit; nhóm đất phát triển trên đá trầm tích và biến chất có kết cấu hạt mịn trên các loại đá phiến thạch sét, diệp thạch; nhóm Feralit phát triển trên đá vôi và biến chất của đá vôi. Kết cấu mặt bằng kém bền vững lại tương đối thấp, nên việc xây dựng, phát triển nhà ở đòi hỏi kinh phí cao. Vì vậy, nhà ở trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà thấp tầng, xây dựng đơn giản.

Yếu tố địa hình và đất đai của tỉnh tác động rất lớn đến tập quán sinh sống và thói quen sinh hoạt, tạo dựng nhà cửa của dân cư.

1.1.3. Đặc điểm khí hậu

Hoà Bình nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với các đặc trưng: nóng, ẩm, có mùa đông lạnh. Nhiệt độ trung bình trong năm 23°C; lượng mưa trung bình 1.800 mm/năm; khí hậu trong năm chia làm hai mùa rõ rệt. Mùa hè: bắt đầu từ tháng 4, kết thúc vào tháng 9. Nhiệt độ trung bình trên 25°C, mùa đông: bắt

đầu từ tháng 10 năm trước, kết thúc vào tháng 3 năm sau. Nhiệt độ trung bình trong tháng dao động trong khoảng 16°C– 20°C.

Độ ẩm trung bình năm khoảng 85%. Mùa khô có gió Đông Bắc từ tháng 12 đến tháng 4, nhiệt độ trung bình năm toàn tỉnh là 27°C tháng có nhiệt độ cao nhất trong năm là tháng 6 (39°C), thấp nhất trong năm là thường giao động từ tháng 12 đến khoảng tháng 1 (9°C).

1.2. Đặc điểm xã hội

1.2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Hòa Bình có 10 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố và 9 huyện. Được phân chia thành 75 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 12 phường, 10 thị trấn và 129 xã.

Bảng 1.1: Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
		Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Hòa Bình	12		7
2	Huyện Lương Sơn		1	10
3	Huyện Cao Phong		1	9
4	Huyện Đà Bắc		1	16
5	Huyện Kim Bôi		1	16
6	Huyện Lạc Sơn		1	23
7	Huyện Lạc Thủy		2	8
8	Huyện Mai Châu		1	15
9	Huyện Tân Lạc		1	15
10	Huyện Yên Thủy		1	10

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hòa Bình năm 2020

1.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

Dân số trung bình năm 2020 tỉnh Hòa Bình là 861.216 người, mật độ dân số bình quân là 188 người/km².



Bảng 1.2: Phân bố dân cư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

TT	Đơn vị hành chính	Dân số trung bình(người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Thành phố Hòa Bình	137.091	393
2	Huyện Lương Sơn	100.429	275
3	Huyện Cao Phong	45.824	179
4	Huyện Đà Bắc	55.431	71
5	Huyện Kim Bôi	120.138	218
6	Huyện Lạc Sơn	137.305	234
7	Huyện Lạc Thủy	60.771	194
8	Huyện Mai Châu	56.073	98
9	Huyện Tân Lạc	87.565	165
10	Huyện Yên Thủy	60.589	210
TOÀN TỈNH		861.216	188

(Nguồn: Niên giám thống kê Hòa Bình năm 2020)

Có thể thấy dân cư trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại thành phố Hòa Bình, huyện Lương Sơn do đây là các đơn vị có giao thông thuận tiện, trên địa bàn huyện Lương Sơn có Khu công nghiệp nên thu hút người dân về. Dẫn tới kinh tế phát triển, tập trung nhiều ngành nghề, thu hút lao động về sinh sống và làm việc. Trái ngược với khu vực đô thị, khu vực các huyện Đà Bắc, huyện Mai Châu 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.

1.2.3. Lao động

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh Hòa Bình khá dồi dào, theo số liệu thống kê, lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh Hòa Bình năm 2020 là 531.015 người, chiếm khoảng 62% so với dân số toàn tỉnh.

Trong thời gian qua, tình hình tập trung và phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình có những thay đổi cơ cấu lao động chuyển dịch cao từ nông nghiệp sang công nghiệp giúp thu nhập người dân tăng. Tuy nhiên, tỷ lệ lao động làm nghề nông và các nghề đơn giản vẫn chiếm tỷ lệ lớn dẫn tới thu nhập và khả năng chi trả cho nhà ở của phần lớn người dân còn thấp (tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo chiếm tỷ lệ không cao).

Bảng 1.3: Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

STT	CHỈ TIÊU	2016	2017	2018	2019	2020
1	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	18,3	17,8	17,2	17,3	18,6

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hòa Bình)

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 2016 – 2020 lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh có sự biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng trong 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.

1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

1.3.1. Tình hình kinh tế

Theo số liệu sơ bộ Tổng cục Thống kê công bố cho địa phương, Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2020 (theo giá so sánh 2010) ước đạt 29.351,3 tỷ đồng, tăng chủ yếu ở khu vực công nghiệp và xây dựng (tăng 3,94%), khu vực dịch vụ (tăng 2,39%) riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản (tăng 4,61%). Cơ cấu các lĩnh vực kinh tế năm 2019 là: Khu vực Nông lâm nghiệp thủy sản là 21,04%; khu vực Công nghiệp và Xây dựng là 42,10%; khu vực Dịch vụ là 31,72%; Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm là 5,15%. Cơ cấu năm 2020 so với năm 2019 lần



lượt là: Khu vực Nông lâm nghiệp thủy sản là 23,05%, tăng 2,01%; khu vực Công nghiệp xây dựng là 41,42%, giảm 0,68%; khu vực Dịch vụ là 30,28%, giảm 30,28%, giảm 1,44; Thuế sản phẩm trừ trợ có sản phẩm là 5,15% tăng 0,1%.

1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế

Cơ cấu nền kinh tế thường đánh giá bằng GRDP theo giá hiện hành. Theo số liệu sơ bộ Tổng cục Thống kê công bố cho địa phương GRDP theo giá hiện hành năm 2020 đạt 51.964,0 tỷ đồng. Trong đó Khu vực Nông lâm nghiệp thủy sản là 11.978,25 tỷ đồng, đóng góp cơ cấu là 23,05%; khu vực Công nghiệp xây dựng là 21.522,28 tỷ đồng, đóng góp cơ cấu là 41,42%; khu vực Dịch vụ là 15.733,14 tỷ đồng đóng góp cơ cấu là 30,28%; Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm là 2.730,37 tỷ đồng, đóng góp cơ cấu là 5,25%.

Trong giai đoạn 2015-2020, tỷ trọng các ngành kinh tế dịch chuyển theo đúng hướng, tiếp tục phát triển ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản trên địa bàn tỉnh, ngoài ra tiếp tục đẩy mạnh phát triển ngành công nghiệp và xây dựng.

Với kết quả đạt được trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong thời gian qua, đã nâng cao thu nhập của người dân trên địa bàn tỉnh, tác động tích cực đến cung, cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Đó sẽ là động lực, nguồn lực giúp cải thiện đời sống xã hội của người dân khi được thụ hưởng thành quả phát triển kinh tế, giúp nâng cao chất lượng nhà ở đối với người dân trên địa bàn tỉnh.

CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2013-2020

2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hoà Bình

2.1.1. *Hiện trạng chung về nhà ở* (số lượng, chất lượng, diện tích bình quân đầu người) phân theo nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ

a) *Hiện trạng về số lượng nhà ở*

Tính đến 31/12/2020, tổng diện tích nhà ở trên địa bàn tỉnh là 18.775.000 m² sàn tương ứng 217.732 căn nhà, trong đó nhà ở riêng lẻ là loại hình nhà ở chủ yếu trên địa bàn tỉnh với tổng diện tích là 18.749.125 m² sàn tương ứng 217.427 m² sàn (chiếm 99,86%). Diện tích nhà chung cư là 25.875 m² sàn tương ứng 335 căn nhà – chủ yếu là dự án nhà ở chung cư xã hội dành cho công nhân. Loại hình nhà chung cư trên địa bàn tỉnh hiện nay tập trung tại thành phố Hoà Bình, đây là loại hình nhà ở mới trên địa bàn tỉnh (hình thành từ năm 2018 trở lại đây).

Bảng 2.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh năm 2020

TT	Khu vực	Tổng diện tích toàn tỉnh		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Toàn tỉnh	217.732	18.775.000	217.397	18.749.125	335	25.875
2	Khu vực đô thị	59.664	6.060.000	59.329	6.034.125	335	25.875
3	Khu vực nông thôn	158.068	12.715.000	158.068	12.715.000		

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở đến 01/4/2019 và tính toán nhóm nghiên cứu Trung tâm HRC)

Hiện nay, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 21,80 m² sàn/người trong đó khu vực đô thị là 29,5 m² sàn/người, khu vực nông thôn là 19,39 m² sàn/người.

Bảng 2.2. Số căn, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh Hoà Bình tính đến 31/12/2020

STT	Đơn vị hành chính	Số căn	DTBQ (m ² sàn/người)
	Toàn tỉnh	217.732	21,80
	Khu vực đô thị	59.664	29,50
	Khu vực nông thôn	158.068	19,39
1	Thành phố Hoà Bình	34.734	31,8
2	Huyện Đà Bắc	14.516	17,7
3	Huyện Lương Sơn	25.651	23,0
4	Huyện Kim Bôi	27.439	18,0
5	Huyện Cao Phong	11.095	18,5



6	Huyện Tân Lạc	21.541	18,0
7	Huyện Mai Châu	13.501	21,5
8	Huyện Lạc Sơn	34.325	18,5
9	Huyện Yên Thủy	17.455	22,5
10	Huyện Lạc Thủy	17.475	23,5

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 01/4/2019; báo cáo của các địa phương và tính toán của Trung tâm HRC

Diện tích nhà ở bình quân đầu người không đồng đều giữa khu vực đô thị, nông thôn và các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh, do khó khăn trong công tác xây dựng như: vận chuyển vật liệu; giá thành nhân công, vật liệu cao đặc biệt các xã vùng cao. Ngoài ra, do đặc thù của tỉnh Hoà Bình tập trung đông dân tộc anh em nên đặc thù về nhà ở cũng ảnh hưởng đến diện tích bình quân nhà ở.

b) Hiện trạng về chất lượng nhà ở

Theo định nghĩa của Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam, nhà ở là một loại công trình xây dựng được dùng để ở và sinh hoạt của hộ dân cư, gồm 3 bộ phận: tường, mái, sàn. Để đánh giá chất lượng nhà ở của người dân, phiếu điều tra có các câu hỏi về kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/bao che.

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà bán kiên cố là nhà có 2/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có 1/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.
- Nhà đơn sơ là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Bảng 2.3. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước

Phân loại vật liệu	Vật liệu chính làm cột	Vật liệu chính làm mái	Vật liệu chính làm tường/ bao che
Bền chắc	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;
	2. Xây gạch/đá;	2. Ngói (xi măng, đất nung).	2. Xây gạch/đá;

	3. Sắt/thép/gỗ bền chắc.		3. Gỗ/kim loại.
Không bền chắc	4. Gỗ tạp/ tre;	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại);	4. Đất/vôi/đom;
	5. Đất;	4. Lá/ rơm rạ/ giấy dầu;	5. Phiên/liếp/ván ép;
	6. Khác.	5. Khác.	6. Khác.

Bảng 2.4. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019

Phân loại vật liệu	Vật liệu chính làm cột	Vật liệu chính làm mái	Vật liệu chính làm tường/ bao che
Bền chắc	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;
	2. Xây gạch/đá;	2. Ngói (xi măng, đất nung).	2. Xây gạch/đá;
	3. Sắt/thép/gỗ bền chắc.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	3. Gỗ/kim loại.
Không bền chắc	4. Khác.		
		4. Khác.	4. Khác.

Tuy nhiên, phương pháp phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở áp dụng trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Tại thời điểm này, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ...) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tổ chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ còn chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”.

Tính đến 31/12/2020, chất lượng nhà ở như sau: nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm 91,11%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 8,9%. Trong đó, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn— nơi hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn thiếu, thu nhập người dân còn hạn chế nên công tác phát triển nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

Bảng 2.5. Chất lượng nhà ở của tỉnh đến 31/12/2020

STT	Khu vực	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Toàn tỉnh	91,11%	8,9%
2	Khu vực đô thị	98,20%	1,8%
3	Khu vực nông thôn	88,44%	11,6%



Chất lượng nhà ở đã được quan tâm, cải thiện đáng kể trong thời gian qua, nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng lên, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ dần được xóa bỏ. So với năm 2012, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm gần 5% tương đương khoảng 10.000 căn nhà đã được cải thiện trong giai đoạn 2012-2020.

2.1.2. Hiện trạng công tác phát triển trong giai đoạn thực hiện Chương trình

Trong giai đoạn 2013 - 2020, các dự án có sản phẩm là nhà ở được đầu tư và phát triển mạnh tuy nhiên nhà ở phát triển mới chủ yếu là nhà ở do dân tự xây dựng trong các khu dân cư hiện hữu, trong các dự án thương mại chuyển quyền sử dụng đất và các dự án bố trí đất nền tái định cư.

Tình hình đầu tư phát triển nhà ở theo các loại hình cụ thể như sau:

a) Nhà ở thương mại

* Dự án nhà ở thương mại

Trong giai đoạn 2013-2020 trên địa bàn hoàn thành xây dựng 30 căn nhà phố shophouse tại tổ 9, phường Đồng Tiến với tổng diện tích nhà ở là 2.446 m² sàn.

* Dự án khu đô thị, khu dân cư

Trong giai đoạn 2013-2020 trên địa bàn hoàn thành đầu tư xây dựng 17 dự án nhà ở khu đô thị, khu dân cư với quy mô đất khoảng 35,5 ha cung ứng ra thị trường khoảng 2.523 lô đất với tổng diện tích đất ở khoảng 337.618 m².

Bảng 2.6. Số lượng, quy mô dự án khu đô thị, khu dân cư đã hoàn thành giai đoạn 2013-2020

STT	Đơn vị	Số dự án	Quy mô (ha)	Số lô nền
1	Thành phố Hoà Bình	15	30,85	1.823
2	Huyện Lương Sơn	2	4,7	700
Tổng cộng		18	35,55	2.523

Ngoài ra, trên địa bàn đang triển khai đầu tư xây dựng 60 dự án khu đô thị, khu dân cư với quy mô khoảng 1.582,8 ha. Dự kiến sau khi hoàn thành sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 21.165 lô nền (chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

* Dự án chia lô đấu giá quyền sử dụng đất

Trong giai đoạn 2013-2020, trên địa bàn tỉnh có 27 dự án chia lô đấu giá quyền sử dụng đất với quy mô khoảng 15,23 ha cung ứng ra thị trường khoảng 789 lô nền¹.

Bảng 2.7. Số lượng, quy mô dự án chia lô đấu giá QSDĐ đã hoàn thành giai đoạn 2013-2020

STT	Đơn vị	Số dự án	Quy mô (ha)	Số lô nền
1	Thành phố Hoà Bình	21	6,96	338
2	Huyện Lạc Thủy	3	7,3	407
3	Huyện Kim Bôi	3	0,97	44
Tổng cộng		27	15,23	987

b) Nhà ở xã hội²

Trong giai đoạn 2013-2020, trên địa bàn tỉnh đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 03 dự án nhà ở xã hội với quy mô 25.875 m² sàn tương ứng 335 căn trong đó 2 dự án nhà ở xã hội độc lập dành cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang,... và 01 dự án nhà ở thu nhập thấp cho công nhân khu công nghiệp tại huyện Lương Sơn do công ty TNHH Almine Việt Nam đầu tư xây dựng với quy mô 30 căn nhà.

Ngoài ra, trên địa bàn đang triển khai xây dựng 02 dự án nhà ở xã hội (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và đang thực hiện các thủ tục đầu tư về xây dựng) với quy mô khoảng 47.700 m² sàn tương ứng 1.165 căn hộ trong đó 01 dự án nhà ở xã hội độc lập thuộc quỹ đất 20% trong dự án nhà ở thương mại và 01 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân. Loại hình xây dựng nhà ở xã hội phổ biến trên địa bàn tỉnh hiện nay là nhà chung cư.

Bảng 2.8. Số lượng, quy mô dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành và đang triển khai giai đoạn 2013-2020

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Số căn	Ghi chú
Đã hoàn thành				
1	Nhà ở xã hội Dạ Hợp tầng 12, tổ 5, phường Tân Thịnh,	Công ty Cổ phần thương mại Dạ	220	Chung cư – NOXH độc lập

¹ Nguồn; Tổng hợp báo cáo từ các huyện, thành phố

² Báo cáo số 283/BC-UBND ngày 19/8/2021 của UBND tỉnh về Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản



	thành phố Hoà Bình	Hợp		
	Nhà ở xã hội cho công nhân thuê và thuê mua	Công ty Cổ phần thương mại Dạ Hợp	85	Chung cư – NOXH độc lập
3	Nhà ở công nhân thôn Hạnh Phúc, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn	Công ty TNHH Almine Việt Nam	30	Dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp
Đang triển khai				
4	Nhà ở xã hội tại xã Sủ Ngòi, thành phố Hoà Bình	Công ty Cổ phần bất động sản PVSD – Sao Vàng	788	Chung cư – Dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% trong DA NOTM
5	Dự án nhà ở xã hội cho công nhân mua, thuê và thuê mua (giai đoạn II), phường Hữu Nghị, thành phố Hoà Bình	Công ty Cổ phần thương mại Dạ Hợp	42	Chung cư - Dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

c) Nhà ở công vụ - nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Tổng diện tích khu Chuyên gia cũ tại tổ 18, 19, 20 phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình là 15ha khu nhà ở và các hạng mục hạ tầng xã hội. Các quỹ nhà ở do Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển nhà và Xây dựng Hòa Bình được Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân tỉnh giao quản lý cho thuê gồm 48 ngôi nhà 4 tầng và 01 nhà một tầng với 605 căn hộ gia đình đang ký hợp đồng thuê để ở.

Qua thời gian dài sử dụng những khu nhà này đã bị hư hỏng và xuống cấp về chất lượng: hệ thống cấp, thoát nước, khu vệ sinh không đảm bảo yêu cầu sử dụng, đa số các hộ dân đang thuê để ở tự lo kinh phí để sửa chữa nhỏ, cải tạo các khu phụ, thay thế các thiết bị hư hỏng như gạch lát nền, lắp đặt hệ thống điện nước sinh hoạt.

d) Nhà ở tái định cư³

Hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở tái định cư mà thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc tiền. Trong giai đoạn 2013-2020, trên địa bàn đã triển khai

³ Nguồn: Tổng hợp báo cáo của các huyện, thành phố

hoàn thành 28 dự án tái định cư với quy mô là đất thực hiện dự án tái định cư là 64,48ha tương ứng khoảng 1.186lô nền đã được cung cấp ra thị trường tương ứng diện tích xây dựng khoảng 151.340 m².

Bảng 2.9. Số lượng, quy mô dự án tái định cư đã hoàn thành giai đoạn 2013-2020

STT	Đơn vị	Số dự án	Quy mô (ha)	Số lô nền
1	Huyện Mai Châu	2	2,66	51
2	Huyện Đà Bắc	5	19,6	183
3	Huyện Lạc Sơn	1	5,67	78
4	Thành phố Hoà Bình	13	15,56	545
5	Huyện Lạc Thủy	2	12,8	130
6	Huyện Kim Bôi	3	4,07	113
7	Huyện Tân Lạc	2	4,13	86
Tổng cộng		28	64,04	1.186

Ngoài ra, trên địa bàn đang triển khai 24 dự án tái định cư với tổng quy mô là 125,26ha với 1.361lô đất tương ứng 330.597m² sàn (chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

e) Nhà ở dân tự xây

Nhà ở dân tự xây vẫn chiếm tỷ trọng cao trong công tác phát triển nhà ở của tỉnh, chiếm tỷ trọng khoảng 90% tổng diện tích nhà ở tăng thêm của toàn tỉnh. Chất lượng và không gian nhà ở của dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện.

2.1.3. Hiện trạng nhà ở nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

a) Người có công với cách mạng⁴

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về: “Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở”, UBND tỉnh đã thực hiện hỗ trợ theo 2 giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1 từ ngày 15/6/2013- 31/5/2017: Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở ngày 07/5/2013 UBND tỉnh đã có Văn bản số 1367/VPUBND về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở. Theo đề án

⁴ Nguồn: Báo cáo số 393/SXD –QLN&TTBĐS ngày 08/12/2020 về việc báo cáo tình hình thực hiện hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở



được phê duyệt, số hộ gia đình có công với cách mạng được hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn tỉnh là 5.880 hộ trong đó 1.940 hộ xây dựng mới về nhà ở và 3.940 hộ sửa chữa nhà ở. Trong giai đoạn này thực hiện hỗ trợ cho 130 hộ trong đó 5 hộ xây dựng mới nhà ở và 125 hộ sửa chữa nhà ở.

Giai đoạn 2 từ tháng 1/6/2017 - 31/7/2020: thực hiện hỗ trợ cho 3.157 hộ người có công với cách mạng trong đó 980 hộ xây dựng mới nhà ở và 2.177 hộ sửa chữa nhà ở.

Như vậy, tổng số hộ người có công được hỗ trợ về nhà ở là 3.287 hộ (trong đó xây dựng mới nhà ở là 985 căn, sửa chữa nhà ở là 2.302 căn). Đối tượng được hỗ trợ là hộ gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ hiện đang ở và có hộ khẩu tại địa phương. Hộ gia đình được hỗ trợ đảm bảo 2 điều kiện: Là hộ gia đình người có công với cách mạng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và hộ đang ở nhà tạm hoặc nhà ở bị hư hỏng nặng với mức độ: Phải phá dỡ để xây mới nhà ở; hoặc phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Nhà ở của các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ có chất lượng đảm bảo, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sửa chữa đều đảm bảo diện tích xây dựng trung bình 30 m², đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng). Tuy nhiên, trên địa bàn vẫn còn một số lượng người có công còn khó khăn về nhà ở, diện tích nhà ở chật hẹp, chất lượng không đảm bảo, không đủ đáp ứng điều kiện ở cho người dân.

b) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo

Qua kết quả khảo sát, đại bộ phận các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở sống chủ yếu bằng nghề thuần nông hoặc không có việc làm ổn định, thu nhập thấp, không có tích lũy và khó có khả năng tự cải thiện điều kiện nhà ở. Hiện trạng nhà ở của các đối tượng này chủ yếu là nhà bán kiên cố, nhưng xuống cấp nghiêm trọng, tường, mái bị nứt, vỡ, dột nát nhiều,.. có nguy cơ không thể ở được, hoặc những ngôi nhà quá tạm bợ, tường làm bằng đất bị sói mòn chân tường, có nhà tường quay bằng lá, cốt,.. mái lợp bằng tre, nứa lá, nhà xiêu vẹo, khi có mưa bị dột; một phần nhỏ là các hộ không có nhà ở, phải ở nhờ; một số nhà của người nghèo đã được hỗ trợ từ các chương trình, đề án khác trước đây đều có dấu hiệu xuống cấp về chất lượng sau khi bị ảnh hưởng bởi thiên tai, bão lũ trong những năm vừa qua.

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2), UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2608/QĐ-UBND ngày 03/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số

33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hoà Bình. Trong giai đoạn 2015-2020, tổng số hộ vay vốn để xây dựng, sửa chữa nhà ở là 4.466/10.582 hộ (đạt khoảng 42% so với đề án được phê duyệt)⁵.

Nhìn chung các địa phương đều quán triệt đến cơ sở, chủ trương xây dựng nhà đảm bảo yếu tố về chất lượng, đảm bảo 3 cứng: nền cứng, vách cứng, mái cứng. Hầu hết các căn nhà được xây bằng vật liệu có chất lượng tốt. Khung nhà bằng bê tông cốt thép hoặc bằng gỗ, tường nhà xây gạch; mái lợp ngói, tôn, hoặc fibrô xi măng; nền nhà lát gạch hoặc láng vữa xi măng. Tất cả các căn nhà đều có vách bao che kín đáo, chắc chắn, đầy đủ cửa đi, cửa sổ. Kiểu dáng kiến trúc nhà ở phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Diện tích căn nhà trung bình đạt 40 m² sàn, nhiều căn có diện tích 50-60 m².

c) Nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập

* Nhà ở cho sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng dạy nghề

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Hoà Bình có 01 trường cao đẳng: Trường Cao đẳng Sư phạm Hoà Bình với số lượng sinh viên đang theo học khoảng 600 sinh viên. Tổng số ký túc xá hiện có là 416 chỗ với số lượng sinh viên đang ở là 400 sinh viên. Như vậy, nhà ở cho sinh viên đã cơ bản được đáp ứng trong thời gian qua. Tuy nhiên ký túc xá được xây dựng từ lâu năm, chất lượng nhiều phòng đã xuống cấp vì vậy trong thời gian tới cần có kế hoạch cải tạo lại.

* Nhà ở cho học sinh trường dân tộc nội trú công lập

Trên địa bàn tỉnh Hoà Bình có 13 trường Phổ thông dân tộc nội trú với khoảng 6.000 học sinh. Về cơ bản, nhu cầu nhà ở cho học sinh đã được đáp ứng, tổng số học sinh đang ở ký túc xá của trường là 4.641 học sinh. Tuy nhiên, một số khu ký túc xá của trường được xây dựng lâu năm nên thời gian tới cần có kế hoạch cải tạo, sửa chữa.

d) Nhà ở cho lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Theo báo cáo của Ban quản lý khu công nghiệp, trên địa bàn tỉnh hiện nay có 17.089 công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp.

Bảng 2.10. Quy mô và số lượng công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh

⁵ Báo cáo số 1659/SXD-QLN&TTBĐS ngày 27/5/2021 về việc báo cáo kết quả thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ



	Tên khu công nghiệp, khu chế xuất và cụm công nghiệp	Địa điểm	Diện tích quy hoạch	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tổng số công nhân
Tổng cộng			1.507,4		17.089
1	KCN Bờ trái sông Đà	Phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình	68,4	91,5	2.700
2	KCN Mông Hóa	Phường Kỳ Sơn, TP Hòa Bình	235,9	33,9	330
3	KCN Yên Quang	Xã Quang Tiến, TP Hòa Bình	200,1	0,0	0
4	KCN Lương Sơn	Xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn	83,1	100,0	13.565
5	KCN Nhuận Trạch	Xã Nhuận Trạch và xã Cư Yên, huyện Lương Sơn	213,7	0,0	0
6	KCN Nam Lương Sơn	Xã Liên Sơn, huyện Lương Sơn	204,2	60,1	494
7	KCN Thanh Hà	Thị trấn Thanh Hà, Xã Phú Thành, xã Thanh Nông, huyện Lạc Thủy	282,1	0,5	0
8	KCN Lạc Thịnh	Xã Lạc Thịnh, huyện Yên Thủy	220,0	0,0	0

(Nguồn: Báo cáo của Ban Quản lý khu công nghiệp)

Trong những năm qua, công tác phát triển nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp được quan tâm. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đã hoàn thành 01 dự án nhà ở cho công nhân: Nhà ở công nhân thôn Hạnh Phúc, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn với quy mô là 30 căn nhà, chất lượng đảm bảo đáp ứng điều kiện sinh hoạt và an toàn.

Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh có khoảng 1.350 phòng trọ cho công nhân, người lao động làm việc trên địa bàn tỉnh. Theo số liệu báo cáo của địa phương hiện nay có khoảng 5.232 người đang thuê trọ. Diện tích nhà trọ từ 30-40 m² sàn đáp ứng đủ điều kiện sinh hoạt cho người dân.

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

Nhà ở của người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị thường có diện tích nhỏ hẹp, nhà đã được xây dựng từ lâu năm và không thường xuyên được cải tạo sửa chữa vì vậy chất lượng nhà ở đã xuống cấp như tường nứt, mái bị dột khi mưa bão,... Trong thời gian qua, tỉnh đã xây dựng dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức tại thành phố Hoà Bình (Nhà ở xã hội Dạ Hợp tầng 12, tổ 5, phường Tân Thịnh, thành phố Hoà Bình; Nhà ở Khu công

nghiệp Bờ trái Sông Đà, phường Hữu Nghị, thành phố Hoà Bình) đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của các đối tượng này, giúp cho họ cải thiện không gian sống và sinh hoạt.

f) Nhà ở cán bộ công chức, viên chức

Theo số liệu báo cáo của Sở Nội vụ (chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng), tính đến năm 2020 toàn tỉnh có 25.098 cán bộ, công chức, viên chức.

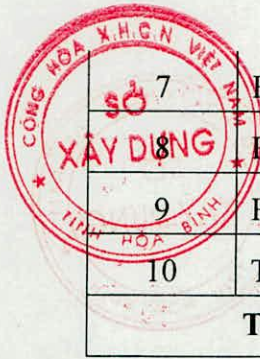
Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 35 tuổi (khoảng 8.863 người) là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới. Ngoài ra, một bộ phận cán bộ công chức, viên chức được mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

g) Nhà ở hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo số liệu báo cáo của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai là 114.615 hộ tập trung chủ yếu tại khu vực nông thôn trong đó có 9.780 hộ có nhu cầu về nhà ở khi phải thực hiện di dời. Nhà ở của người dân tại đây chủ yếu là nhà thiếu kiên cố và đơn sơ, đã được xây dựng từ lâu năm và không được cải tạo sửa chữa thường xuyên nên đã xuống cấp, thấm dột khi có mưa bão. Vì vậy, trong thời gian tới cần có biện pháp rà soát, di dời và hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân trong thời gian tới.

Bảng 2.11: Số lượng người bị ảnh hưởng bởi thiên tai biến đổi khí hậu

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (tính đến tháng 12/2020) (hộ)		
		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	Huyện Kim Bôi	12.910	80	80
2	Huyện Tân Lạc	14.827	426	426
3	Huyện Lạc Sơn	9.500	143	143
4	Huyện Đà Bắc	14.376	822	822
5	Huyện Mai Châu	6.508	245	245
6	Huyện Yên Thủy	11.602	857	857



7	Huyện Lạc Thủy	3.425	1.070	1.070
8	Huyện Lương Sơn	427	37	37
9	Huyện Cao Phong	11.500	126	126
10	Thành phố Hòa Bình	29.540	5.974	5.974
Tổng cộng		114.615	9.780	9780

(Nguồn: Báo cáo Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn)

h) Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh và Công an tỉnh, hiện nay đã bố trí chỗ ở tại đơn vị cho 1.251 cán bộ, chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác trong đó công an tỉnh là 377 người, Ban chỉ huy quân sự tỉnh là 874 người. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn cán bộ, chiến sỹ thuộc các đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở, đến hết tháng 12/2020, có 775 cán bộ, chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở.

2.2. Đánh giá phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh 2014-2020

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

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

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030:

- Diện tích bình quân nhà ở đạt 21,80 m² sàn/người vượt chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Chất lượng nhà ở đến năm 2020 đã vượt so với chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hoà Bình đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu theo mục tiêu đề ra là 6,8m² sàn: Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2019: trên địa bàn tỉnh Hoà Bình theo thống kê có 7,1% số hộ có diện tích nhà ở bình quân đầu người nhỏ hơn 8m² sàn.

- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị chưa đạt mục tiêu đặt ra là đạt 20%,

Bảng 2.12. Diện tích bình quân, chất lượng nhà ở, tỷ lệ nhà chung cư

<i>STT</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>Mục tiêu giai đoạn 2014 - 2020</i>	<i>Kết quả thực hiện giai đoạn 2014 -2020</i>
------------	-----------------	--------------------	---------------------------------------	---

1	Tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2020	m² sàn	17.588.653	18.775.000
2	Diện tích bình quân nhà ở đến năm 2020	m² sàn/người	19,3	SỐ 21,80
	Khu vực đô thị	m ² sàn/người	23,5	29,5
	Khu vực nông thôn	m ² sàn/người	15,5	19,39
3	Chất lượng nhà ở đến năm 2020	%		
	Nhà kiên cố và bán kiên cố	%	90	91,11
	Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ	%	10	8,9
4	Diện tích nhà ở tối thiểu	m² sàn	6,8	Chưa đạt
5	Tỷ lệ nhà chung cư	%	20	Chưa đạt

b) *Chỉ tiêu phát triển nhà ở tăng thêm trong giai đoạn theo từng loại hình nhà ở:* Nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư

- Nhà ở cho học sinh, sinh viên: Trong giai đoạn này chưa có dự án nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng do đó chưa đạt mục tiêu đề ra (Mục tiêu đầu tư xây dựng 47.000 m² sàn nhà ở).

- Nhà ở cho công nhân: Trong giai đoạn này đã hoàn thành 01 dự án nhà ở cho công nhân với quy mô 30 căn hộ tương ứng khoảng 1.500 m² sàn, tỷ lệ hoàn thành đạt thấp so với mục tiêu đặt ra (Mục tiêu đầu tư xây dựng khoảng 180.000 m² sàn).

- Nhà ở xã hội: Trong giai đoạn này đã hoàn thành 02 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức viên chức, và những người được hưởng chính sách về nhà ở xã hội với quy mô 305 căn hộ tương ứng khoảng 23.375 m² sàn, tỷ lệ hoàn thành đạt thấp so với mục tiêu đặt ra khoảng 7,7% (Mục tiêu đầu tư xây dựng khoảng 306.000 m² sàn).

- Nhà ở công vụ: Trong giai đoạn này chưa có dự án nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng do đó chưa đạt mục tiêu đề ra (Mục tiêu đầu tư xây dựng khoảng 700 m² sàn).

- Nhà ở tái định cư: Do trên địa bàn hiện nay chưa có dự án tái định cư bằng nhà ở và chỉ có các dự án tái định cư giao đất hoặc tiền cho người dân chưa đạt so với mục tiêu đề ra (Mục tiêu đầu tư xây dựng khoảng 157.000 m² sàn).

- Tiếp tục phát triển nhà ở thương mại; thực hiện quản lý quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới để xây dựng nhà ở xã hội.

- Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn: Tính đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 4.466/10.582 hộ đạt 42% so với số hộ theo Đề án



được duyệt.

Hỗ trợ nhà ở người có công với Cách mạng: Tính đến nay, toàn tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 3.287 hộ người có công với cách mạng.

2.2.2. Công tác quản lý nhà ở

a) Công tác quản lý nhà ở

Tỉnh đã nghiên cứu đề xuất các giải pháp để phát triển nhà ở xã hội; hướng dẫn, hỗ trợ các địa phương triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội, các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn như: ban hành 02 văn bản QPPL: Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 Ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và cơ chế, chính sách ưu đãi với các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hoà Bình; Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư ngoài nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Hoà Bình. Đề xuất bán nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước và các trường hợp xin mua đất liền kề nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước; phối hợp thực hiện đấu giá các công sở, trụ sở làm việc và sắp xếp nhà đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh. Việc tập trung triển khai các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm đã đạt nhiều kết quả tích cực, giúp cho hàng trăm hộ gia đình chính sách, người nghèo, thu nhập thấp có điều kiện cải thiện chỗ ở.

b) Công tác quản lý thị trường bất động sản

Trong những năm qua, trên địa bàn tỉnh thu hút được rất nhiều dự án Khu đô thị, khu nhà ở nên có nguồn cung về bất động sản dồi dào.

Loại hình và nguồn cung bất động sản trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua chủ yếu là đất nền tại các dự án khu nhà ở, khu đô thị và một lượng nhỏ căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại với quy mô như sau:

- Nhà ở thương mại cung ứng ra thị trường 340.064 m² tương ứng 2.553 căn trong đó: sản phẩm là nhà ở là 30 căn với tổng diện tích sàn 2.446 m² sàn; sản phẩm là lô nền từ chuyển quyền sử dụng đất là 2.523 lô nền với tổng diện tích là 337.618 m².

- Nhà ở xã hội bao gồm cả nhà ở xã hội cho công nhân cung ứng ra thị trường là 335 căn nhà với tổng diện tích là 25.875 m² sàn.

Ngoài ra, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp khoảng 789 lô nền và dự tái tái định cư cung cấp ra thị trường khoảng 1.186 lô nền (trong đó các dự án đấu giá quyền sử dụng đất chỉ tính các khu được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội).

Sản phẩm của các dự án hiện nay chủ yếu là lô nền, tỷ lệ hoàn thành trong các dự án nhà ở chưa cao do vậy hiện nay nhu cầu thực tế thấp hơn do người dân

có xu hướng đầu tư nhiều. Theo phân tích ở trên thì nhu cầu thực tế chủ yếu tập trung tại thành phố Hoà Bình, huyện Lương Sơn và huyện Kim Bôi.

Giá bất động sản trong thời gian qua đã có nhiều biến động tăng, đặc biệt tại địa bàn thành phố Hoà Bình, huyện Lương Sơn và huyện Kim Bôi đã có sự gia tăng mạnh mẽ hơn so với các khu vực khác trong tỉnh.



2.3. Kết quả đạt được

2.3.1. Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

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

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

2.3.2. Nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội dành cho công nhân, người thu nhập thấp góp phần giúp cho mọi người dân tiếp cận được với nhà ở có chi phí thấp phù hợp với khả năng chi trả của mình.

2.3.3. Nhà ở theo chương trình mục tiêu

Chương trình mang ý nghĩa chính trị, kinh tế, xã hội và nhân văn sâu sắc, tạo điều kiện cho người dân nâng cao tính chủ động, giúp cho các hộ gia đình có điều kiện để sửa chữa, xây mới nhà ở, qua đó giúp ổn định đời sống góp phần giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố, nhà tạm, cải thiện chỉ số về chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2.4. Tồn tại, nguyên nhân

2.4.1. Những tồn tại

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

- Cân đối cung và cầu nhà ở tại một số thời điểm không đồng bộ, dẫn đến hiện tượng tồn kho nhà ở hoặc giá nhà ở tăng cao do thiếu cung. Nhiều địa phương còn thiếu quan tâm đến công tác dự báo, lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở do chưa coi trọng phương thức quản lý phát triển nhà ở thông qua chương trình, kế hoạch.



- Hình thức phát triển nhà ở theo dự án vẫn còn chiếm tỷ trọng thấp. Tỷ trọng nhà chung cư tại các đô thị từ loại III trở lên vẫn còn thấp.

- Hầu hết các dự án đầu tư phát triển đô thị hiện nay, kể cả các dự án đang triển khai thực hiện đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị đều có quy mô diện tích nhỏ, nằm rải rác tại các khu vực khác nhau.

- Tỷ lệ xây dựng nhà ở tại các khu đô thị, khu dân cư chưa cao. Sản phẩm là loại hình nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư cung ứng ra thị trường còn chiếm tỷ lệ thấp.

- Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được UBND các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại khá nhiều dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Hầu hết các dự án đều triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý; quá trình triển khai kéo dài, chất lượng một số hạng mục công trình không đảm bảo yêu cầu, bị xuống cấp nên gây khó khăn cho công tác bàn giao, quyết toán.

- Công tác quản lý, cấp phép xây dựng của UBND các huyện, thành phố ở một số khu đô thị, khu nhà ở còn buông lỏng, do vậy một số hộ dân xây dựng nhà ở không tuân thủ các quy định về kiến trúc mặt tiền, khoảng lùi theo thiết kế cũng như việc dồn lô đất liền kề để xây dựng nhà biệt thự,..

b. Dự án nhà ở xã hội

- Chính sách ưu đãi trong việc thu hút các nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở tập trung cho công nhân tại các khu công nghiệp chưa thực sự hấp dẫn.

c. Dự án nhà ở cho sinh viên

- Do các chính sách của Chính phủ thời gian qua có nhiều thay đổi, cụ thể như: Chính sách tuyển sinh thay đổi, dẫn đến việc tuyển sinh của các cơ sở đào tạo tại một số địa phương gặp nhiều khó khăn, số lượng học sinh, sinh viên giảm nhiều so với giai đoạn trước (đặc biệt là đối với các trường Cao đẳng, trung cấp nghề, dẫn đến số lượng sinh viên nhập học thấp hơn giai đoạn trước);

- Quy định 08 sinh viên/01 phòng ở, diện tích ở tối thiểu 4 m²/sinh viên (mỗi phòng ở chỉ có 1 nhà vệ sinh) và ngủ giường tầng đã không còn phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của học sinh, sinh viên hiện nay (các khu ký túc xá hiện nay để thu

hút sinh viên vào ở thường chỉ bố trí khoảng 4-6 sinh viên/phòng để bảo đảm điều kiện, chất lượng sinh hoạt và học tập của sinh viên).

- Nguồn kinh phí cho bảo dưỡng, bảo trì công trình không đảm bảo, dẫn đến công trình ngày càng xuống cấp; chất lượng dịch vụ phục vụ trong các khu nhà ở sinh viên còn hạn chế, không đạt hiệu quả, chưa đáp ứng được nhu cầu của sinh viên.

d. Nhà ở theo chương trình mục tiêu

* Chính sách nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn

- Khó khăn, vướng mắc chính hiện nay là chương trình không hấp dẫn người dân tích cực tham gia như giai đoạn 1 theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ do cơ chế hỗ trợ thay đổi, phương thức hỗ trợ đã chuyển toàn bộ sang cho vay tín dụng (không còn khoản hỗ trợ trực tiếp như giai đoạn 1 trước đây).

- Mức vay ưu đãi tối đa 25 triệu đồng/1 hộ là quá thấp không đủ để người dân làm nhà. Đặc biệt là tại vùng sâu, vùng xa có địa hình phức tạp, khó khăn do chi phí nhân công, vận chuyển vật liệu cao... dẫn đến giá thành xây dựng nhà ở tăng cao nên người dân không đủ kinh phí để làm nhà. Nhiều địa phương, nhiều hộ gia đình không có khả năng huy động thêm nên không thực hiện được.

* Chính sách nhà ở cho người có công với Cách mạng:

- Số lượng hộ gia đình cần hỗ trợ theo rà soát thực tế trong quá trình triển khai có sự phát sinh so với kết quả rà soát khi xây dựng đề án hỗ trợ;

- Một số hộ thuộc diện được hỗ trợ nhưng chưa được cấp kinh phí hỗ trợ kịp thời đã tự ứng trước kinh phí để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở.

e. Nhà ở tái định cư: Trên địa bàn chưa hình thành quỹ nhà để bố trí tái định cư, mới bố trí quỹ đất tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền.

2.4.2. Nguyên nhân

a. Nguyên nhân khách quan

- Cơ chế văn bản pháp luật: Các văn bản pháp quy về đầu tư xây dựng nhiều, thường xuyên thay đổi, bổ sung; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản nên gặp khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Nhà ở thương mại: Do điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh còn chưa thuận lợi, vì vậy rất khó thu hút các doanh nghiệp lớn có đủ năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo động lực phát triển các chỉ tiêu về nhà ở thương mại. Thực tế các dự án cho chủ trương



Thực hiện giai đoạn trước năm 2013 đều là dự án phân lô bán nền, chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp quy mô nhỏ nên nhiều chủ đầu tư thiếu vốn trong quá trình thực hiện dự án dẫn đến đầu tư nhỏ giọt, đầu tư không hoàn chỉnh. Bên cạnh đó, đối với loại hình có sản phẩm là nhà ở do thị trường bất động sản biến động nên gây lãng phí nguồn lực nếu thị trường đi xuống nên các nhà đầu tư chuyên quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở sau khi hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nhà ở xã hội: Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn.

- Nhà ở theo Chương trình mục tiêu

+ Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở.

+ Công tác tuyên truyền, vận động ở một số địa phương còn hạn chế, chưa thực sự sâu rộng để các tổ chức, đoàn thể, nhân dân biết, có điều kiện hưởng ứng. Nhiều hộ dân còn có tư tưởng ỷ lại, trông chờ vào nhà nước, chưa thực sự phát huy nội lực gia đình và dòng họ để thực hiện chương trình.

+ Một số nơi cấp ủy, chính quyền, mặt trận và các đoàn thể chỉ đạo chưa quyết liệt, tính chủ động chưa cao, sự phối hợp trong quá trình tổ chức thực hiện chương trình có mặt còn thiếu đồng bộ, lúng túng.

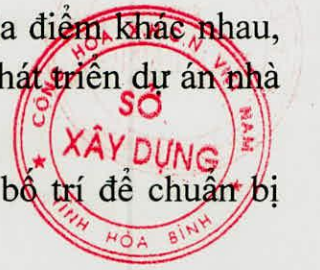
+ Một số hộ dân thấy phần móng nhà còn tốt hoặc việc phá căn nhà đang ở đi để xây dựng căn nhà với nguồn vốn hỗ trợ chỉ đáp ứng quy mô tối thiểu là 24m² là không phù hợp nên chỉ muốn cải tạo căn nhà ở hiện trạng. Tuy nhiên, đề án chỉ hỗ trợ đối với các hộ xây mới nên các huyện, thành phố và Ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn trong việc thanh quyết toán kinh phí hỗ trợ.

+ Nguồn kinh phí hỗ trợ từ Trung ương chậm tiến độ triển khai dẫn đến thời gian thực hiện đề án kéo dài làm cho căn nhà của một bộ phận người có công không duy trì được sự chắc chắn nên một số địa phương đã tự động điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới làm phát sinh chi phí thực hiện đề án.

- Nhà ở tái định cư:

+ Nhu cầu nhà ở tái định cư phát sinh cục bộ tại từng địa điểm khác nhau, yêu cầu khác nhau dẫn đến khó tập trung giải quyết bằng việc phát triển dự án nhà ở tái định cư.

+ Nguồn ngân sách địa phương còn hạn chế không thể bố trí để chuẩn bị trước quỹ nhà ở tái định cư tại từng khu vực.



b. Nguyên nhân chủ quan

- Nhận thức về việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở còn chưa đầy đủ và hoàn thiện ở các cấp, các ngành và nhân dân trong tỉnh.

- Công tác chỉ đạo điều hành tại một số cấp chính quyền còn hạn chế, chưa có kế hoạch thực hiện tổng thể, việc chỉ đạo còn chưa toàn diện và quyết liệt, chưa có 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...Việc huy động nguồn lực xã hội hóa cho đầu tư phát triển các dự án nhà ở đạt kết quả thấp.

- Thiếu hụt nhân sự quản lý: Mặc dù bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đã được phân cấp thực hiện, tuy nhiên số lượng cán bộ thực hiện còn thiếu, phải đảm đương một lúc nhiều chuyên môn khác nhau. Dẫn đến, cán bộ thực hiện chưa phát huy hết khả năng của mình cho một lĩnh vực chuyên trách cụ thể.

- Năng lực quản lý của một số nhà đầu tư, năng lực của các đơn vị tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công xây dựng còn hạn chế.



CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HOÀ BÌNH GIAI ĐOẠN 2021-2030

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

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

- 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.

3.1.2. Cơ sở tính toán

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, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư 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 2009-2020 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 công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

- Kết quả dự báo dân số Việt Nam 2019-2069 của Tổng Cục thống kê.

3.2. 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 diện tích nhà ở của từng 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 do cơ quan có thẩm quyền cung cấp 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.

- Dự kiến khả năng tài chính từ ngân sách của địa phương để hỗ trợ xây dựng nhà ở dành cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

3.3. Dự báo 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

3.3.1. Dự báo dân số

Dự báo dân số đến năm 2025, 2030 được căn cứ vào tốc độ tăng dân số tự nhiên và cơ học. Theo nhiệm vụ phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch vùng huyện đã và đang được phê duyệt, dự báo dân số toàn tỉnh như sau:

Bảng 3.1. Dự báo dân số quy đổi toàn tỉnh và từng đơn vị hành chính đến năm 2030

STT	Khu vực	Năm 2025		Năm 2030	
		Dân số thống kê theo thường trú	Dân số quy đổi	Dân số thống kê theo thường trú	Dân số quy đổi
	TỔNG SỐ	904.823	1.062.831	950.976	1.141.048
	<i>Khu vực đô thị</i>	275.022	414.439	345.498	463.580
	<i>Khu vực nông thôn</i>	629.801	648.392	605.478	677.468
1	TP Hòa Bình	143.719	200.554	151.050	215.784
2	Huyện Đà Bắc	58.259	65.815	61.230	71.172



3	Huyện Lương Sơn	105.344	135.140	110.717	147.034
4	Huyện Kim Bôi	125.797	135.249	132.214	142.148
5	Huyện Cao Phong	48.161	51.845	50.618	54.490
6	Huyện Tân Lạc	92.032	104.048	96.726	114.355
7	Huyện Mai Châu	58.933	71.687	61.939	77.344
8	Huyện Lạc Sơn	144.740	151.168	152.123	163.880
9	Huyện Yên Thủy	63.870	77.548	67.128	81.504
10	Huyện Lạc Thủy	63.968	69.777	67.231	73.337

Bên cạnh đó, theo quy hoạch vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 06/5/2016, tỉnh Hoà Bình là thành phố vệ tinh của Thủ đô Hà Nội trong đó xu hướng phát triển bất động sản ngôi nhà thứ 2 của người dân vùng Thủ đô (second home). Do đó, chỉ tiêu phát triển nhà được đưa vào tính toán bao gồm dân số quy đổi: dân số thường trú, tạm trú và dân số có nhu cầu đầu tư xây dựng ngôi nhà thứ 2 tại Hoà Bình. Ước tính đến năm 2030 có khoảng 100.000 người dân từ địa phương khác (chủ yếu là người dân Thủ đô Hà Nội) về đầu tư xây dựng nhà ở tại Hoà Bình.

Do đó, dự báo dân số đến năm 2025 đưa vào tính chỉ tiêu nhà ở là 1.097.831 người (trong đó dân số quy đổi là 1.062.831 người). Đến năm 2030, tổng dân số toàn tỉnh đưa vào tính chỉ tiêu nhà ở là 1.206.048 người (trong đó dân số quy đổi là 1.141.048 người).

3.3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2005 đến năm 2020, 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 2020.

Bảng 3.2. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm toàn tỉnh giai đoạn 2005-2020

STT	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP-BQ (triệu đồng/người)
1	2004	6.092,80	7,58448646
2	2005	7.171,20	8,85191266
3	2006	6.939,20	8,4611389
4	2007	8.811,70	10,6227517

5	2008	10.650,10	13.6821983
6	2009	12.625,90	16.0554174
7	2010	16.442,40	20.7025761
8	2011	20.431,70	25.4703774
9	2012	25.094,80	31.0413628
10	2013	27.557,30	33.9064528
11	2014	30.306,80	36,9766928
12	2015	33.220,60	40,0940903
13	2016	36.952,70	44,1509362
14	2017	41.266,90	48,8396314
15	2018	46.269,80	54,4086226
16	2019	47.967,60	56,0497497
17	2020	51.962,40	60,3360829

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết Đại hội Đảng bộ số 04-NQ/ĐH ngày 03 tháng 10 năm 2020, Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hoà Bình lần thứ XVII nhiệm kỳ 2020-2025, dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030 như sau:

Bảng 3.3. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030

STT	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP-BQ (triệu đồng/người)
1	2020	51.962,40	60,33
2	2025	92.445,90	100,00
3	2030	218.628,54	143,3

3.3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa

Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2005-2020), dự báo tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Hoà Bình đến năm 2025 theo Chương trình phát triển đô thị và Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Hoà Bình khoá XVII giai đoạn 2021-2025 và Chương trình phát triển đô thị:

Bảng 3.4. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2030

STT	Năm	Dân số (người)	Dân số đô thị (người)	Đô thị hoá
1	2004	803.324	122.557	0,152562
2	2005	810.130	124.449	0,153616
3	2006	820.126	125.077	0,152509
4	2007	829.512	125.750	0,151595
5	2008	778.391	123.684	0,158897
6	2009	786.395	117.802	0,1498
7	2010	794.220	119.568	0,150548
8	2011	802.175	121.369	0,1513
9	2012	808.431	122.927	0,152056
10	2013	812.745	124.200	0,152815
11	2014	819.619	125.876	0,153579



12	2015	828.566	127.886	0,154346
13	2016	836.963	129.827	0,155117
14	2017	844.947	131.720	0,155891
15	2018	850.413	133.234	0,15667
16	2019	855.804	134.749	0,157453
17	2020	861.216	205.407	0,238508
18	2025	1.097.831	417.176	0,38
19	2030	1.206.048	494.480	0,41

*Nguồn: Niên giám thông kê các năm; Chương trình phát triển đô thị của tỉnh;
Tinh toán của nhóm nghiên cứu HRC*

3.3.4. 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⁽⁶⁾ 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, 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 diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn.

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

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

(ĐVT: m²/người)

Trong đó:

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

Ln(GRDP) là Giá trị GRDP bình quân đầu người

DTH là giá trị đô thị hóa của tỉnh tương ứng với thời điểm dự báo

α , β_1 , β_2 là các hệ số tương quan

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

⁽⁶⁾ 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.

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha=12,577$; $\beta_1=-8,139$; $\beta_2= 0,139$ hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$(DTBQ) = 12,577 - 8,095 *ĐTH + 0,139*(GRDP_BQ)$$

Bảng 3.5. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	12,577	,896		14,035	,000		
GRDP_BQ	,139	,008	1,019	17,509	,000	,764	1,309
dothihoa	-8,095	6,190	-,076	-1,308	,215	,764	1,309

a. Dependent Variable: DTBQ

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,984 ^a	,969	,964	,4462843	1,364

a. Predictors: (Constant), dothihoa, GRDP_BQ

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 2005 -2020, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2005-2020

Bảng 3.6. Dữ liệu dự báo diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030

STT	Năm	Tỷ lệ đô thị hóa	GRDP-BQ (triệu đồng/người)	Diện tích bình quân (m ² sàn/người)
1	2005	0,153616	8,85191266	11,5
2	2006	0,152509	8,4611389	12,6
3	2007	0,151595	10,6227517	13,00
4	2008	0,158897	13,6821983	13,4
5	2009	0,1498	16,0554174	14,2
6	2010	0,150548	20,7025761	14
7	2011	0,1513	25,4703774	14,55
8	2012	0,152056	31,0413628	15,1
9	2013	0,152815	33,9064528	16,00
10	2014	0,153579	36,9766928	16,9
11	2015	0,154346	40,0940903	17,40
12	2016	0,155117	44,1509362	17,9



13	2017	0,155891	48,8396314	18,65
14	2018	0,15667	54,4086226	19,4
15	2019	0,157453	56,0497497	19,35
16	2020	0,238508	60,3360829	21,8

Nguồn: Niên giám thông kê các năm, Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và năm 2019; Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội các năm; Điều tra mức sống dân cư năm 2020

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 23,5 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 29,2 m²/người.

3.3.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới

Căn cứ diện tích nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2012-2020, theo đó trong giai đoạn 10 năm, diện tích nhà ở toàn tỉnh hoàn thành mới khoảng 9,1 triệu m² sàn.

Bảng 3.7. Diện tích nhà ở hoàn thành trong từng năm từ 2011-2019

STT	Năm	Diện tích nhà ở hoàn thành trong năm (m ²)
1	2012	500.995
2	2013	692.491
3	2014	673.690
4	2015	747.706
5	2016	777.301
6	2017	793.485
7	2018	979.257
8	2019	1.064.301
9	2020	1.059.448
10	Giai đoạn 2012 - 2020	6.787.679

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hoà Bình

Tuy nhiên, theo kết quả thu thập tổng điều tra dân số và nhà ở, số liệu tổng hợp và kết quả tính toán của HRC, tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2011 – 2020 đạt 6,8 triệu m² sàn.

Bảng 3.8. Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2010-2020

STT	Năm	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích (m ²)
1	2012	15,3	806.103	12.354.343

2	2020	21,8	861.216	18.775.000
	Giai đoạn 2011-2020			6.420.657

Mặt khác, diện tích hoàn thành bao gồm diện tích thay thế phần phá dỡ và diện tích tăng thêm so với diện tích cũ. Vì vậy, diện tích thay thế phần phá dỡ trong giai đoạn 2011 – 2020 khoảng 300.000 m² sàn. Tỷ lệ diện tích phần phá dỡ (tỷ lệ phá dỡ) giai đoạn 2011-2020 chiếm 5,4% tổng diện tích hoàn thành.

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

Bảng 3.9. 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	21,8	861.216	18.775.000
2	2025	23,5	1.097.831	25.799.000
3	2030	29,2	1.206.048	35.227.000
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025 (m ²)			7.024.000
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030 (m ²)			9.428.000
	Diện tích cần phải hoàn thành giai đoạn 2021 – 2025 (m ²)			7.426.000
	Diện tích cần phải hoàn thành giai đoạn 2026 – 2030 (m ²)			9.967.000

Ghi chú: Diện tích nhà ở tăng thêm = Diện tích nhà hoàn thành – Diện tích nhà ở phá dỡ

Như vậy, để phát triển đáp ứng được 7,0 triệu m² sàn diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025, cần phát triển mới và hoàn thành 7,4 triệu m² trong giai đoạn.

Để phát triển đáp ứng được 9,4 triệu m² sàn diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030, cần phát triển mới và hoàn thành 9,9 triệu m² trong giai đoạn.

3.4. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

3.4.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Theo kết quả báo cáo của Sở Lao động Thương binh và Xã hội, tính đến 31/12/2020 số hộ gia đình người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 1.370 hộ. Giai đoạn 2021-2025 số hộ gia đình có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 1.706 hộ và giai đoạn 2026-2030 là 1.264 hộ.

3.4.2. Hộ nghèo, hộ cận nghèo



Theo số liệu báo cáo của Sở Lao động Thương binh và Xã hội, về nhu cầu hỗ trợ về nhà ở hộ nghèo, cận nghèo:

Tại thời điểm 31/12/2020 số hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 8.165 hộ dự báo nhu cầu giai đoạn 2021-2025 là 9.851 hộ nghèo và giai đoạn 2026-2030 là 6.083 hộ nghèo.

3.4.3. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo số liệu tổng hợp của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tính đến tháng 12/2020 số hộ cần di dời là 9.780 hộ, dự báo toàn tỉnh số hộ có nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021- 2025 có 10.267 hộ và giai đoạn 2026 - 2030 có 11.814 hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở.

3.4.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị

Theo Niên giám thống kê tỉnh Hoà Bình năm 2020, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 106.023 lao động trên 15 tuổi tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 80% số lượng người lao động có thu nhập dưới 11 triệu đồng/tháng, tương đương 84.818 người. Trừ đi những đối tượng trùng lặp khác (như cán bộ, công chức, viên chức, học sinh, sinh viên, công nhân, người nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị có nhu cầu hỗ trợ nhà ở), toàn tỉnh còn lại khoảng 67.000 người lao động tại khu vực đô thị là đối tượng thuộc diện thu nhập thấp. Tại địa phương, phần lớn nhóm đối tượng thu nhập thấp đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), với lực lượng người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến thì ở chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo kết quả nghiên cứu đánh giá của Dự án “Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030”, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chiếm khoảng 20% tổng số người thu nhập thấp, tương đương 13.500 người có nhu cầu về nhà ở tính đến cuối năm 2020. Dự kiến giai đoạn 2020 - 2025, có khoảng 15.000 người và giai đoạn 2026 - 2030 có khoảng 17.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

3.4.5. Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Theo báo cáo Ban quản lý các Khu công nghiệp tính đến tháng 12/2020 tổng số lao động đang làm việc tại đây là 17.089 người trong đó có 4.893 người có nhu cầu về nhà ở. Trong thời gian tới dự kiến phát triển mới một số khu công nghiệp. Vì vậy, công nhân có nhu cầu về nhà ở được dự báo giai đoạn 2021-2025 khoảng 51.228 người và giai đoạn 2026 - 2030 có khoảng 37.814 người.

3.4.6. Cán bộ, công chức, viên chức

Theo số liệu báo cáo, tổng hợp từ Sở Nội vụ, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 25.098 cán bộ công chức, viên chức, trong đó có 8.863 cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi dưới 35 tuổi; trong đó có khoảng 20% cán bộ trong độ tuổi này có nhu cầu về nhà ở nếu tách hộ tương đương khoảng là 1.773 người. Dự báo giai đoạn 2021 - 2025 có 1.950 cán bộ có nhu cầu về nhà ở, giai đoạn 2026 - 2030 có 2.145 cán bộ có nhu cầu về nhà ở. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở dựa trên số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân loại theo độ tuổi và chính sách tinh giản biên chế đối với các cơ quan đơn vị.

3.4.7. Nhà ở cho học sinh, sinh viên:

Theo hiện trạng tính đến 31/12/2020, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo ít, sinh viên chủ yếu là người trên địa bàn tỉnh, đồng thời số lượng ký túc xá hiện có và nhà trọ đã đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Trong các giai đoạn tiếp theo với sự mở rộng quy mô đào tạo của các cơ sở đào tạo trên địa bàn tỉnh, dự báo giai đoạn 2021 - 2025 có khoảng 500 học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở và giai đoạn 2026 - 2030 có khoảng 550 học sinh, sinh viên có nhu cầu được bố trí chỗ ở.

3.4.8. Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, hiện tại trên địa bàn tỉnh số cán bộ, chiến sỹ, công nhân viên có nhu cầu tính đến tháng 12/2020 là 775 người. Giai đoạn 2021 - 2025, số lượng người có nhu cầu về nhà ở là 712 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 614 người.

3.4.9. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong các giai đoạn đến năm 2020 và 2021-2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

Bảng 3.10. Nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội

ST T	Đối tượng	Đơn vị	Số người /số hộ năm 2020	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
				Số người/số hộ	Nhu cầu diện tích (m ² sàn)	Số người/số hộ	Nhu cầu diện tích (m ² sàn)
1	Người có công với cách	Hộ	1.370	1.706	51.180	1.264	37.920



	mạng						
	Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	Hộ	8.165	9.851	295.530	6.083	182.490
3	Nhà ở cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp	Người	4.893	51.228	1.536.840	37.814	1.134.420
4	Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp	Người	775	712	35.600	614	30.700
5	Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề	Người	0	500	6.000	550	6.600
6	Cán bộ, công chức, viên chức	Người	1.773	1.950	97.500	2.145	107.250
7	Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị	Người	13.500	15.000	750.000	17.000	850.000
8	Đối tượng trả lại nhà công vụ	Người	0	0	-	0	-
9	Hộ gia đình khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	Hộ	9.780	10.267	308.010	11.814	354.419
	Tổng cộng				3.080.660		2.703.799

CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, NHIỆM VỤ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4.1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và quy hoạch vùng tỉnh Hòa Bình đến năm 2030 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Phát triển nhà ở từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của người lao động thu nhập thấp, công nhân đang sinh sống và làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; phát triển nhà ở đa dạng các mức giá để đáp ứng cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, trong đó quan tâm phát triển nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của đại bộ phận người lao động trên địa bàn.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường; phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

4.2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

4.2.1. Định hướng chung

Hòa Bình có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, là cửa ngõ của vùng Tây Bắc, nằm trong vùng thủ đô Hà Nội, nằm ở vị trí cửa ngõ thủ đô Hà Nội và khu vực vùng trung du miền núi phía Bắc, là địa bàn có điều kiện phát triển các khu du lịch, nghỉ dưỡng, làng văn hoá... cũng như bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, phân bố các cơ sở công nghiệp vệ tinh cho vùng Hà Nội.

Có vị trí chiến lược trong vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, Hòa Bình có lợi thế để phát triển kinh tế - xã hội toàn diện, khai thác có hiệu quả mối quan hệ nội ngoại vùng, quan hệ quốc tế, các thế mạnh về đầu mối giao thông, công nghiệp, du lịch, năng lượng, khoáng sản, du lịch, nông lâm nghiệp, văn hóa, sinh thái và cảnh



quan. Hạ tầng kinh tế – xã hội ngày càng được địa phương quan tâm đầu tư, đáp ứng bước đầu cho phát triển kinh tế và phục vụ đời sống của nhân dân. Sản xuất công nghiệp, năng lượng, khai khoáng tiếp tục phát triển. Đặc biệt về du lịch, tỉnh Hòa Bình có huyện Mai Châu là khu du lịch văn hóa dân tộc, khu du lịch suối khoáng nóng Kim Bôi, Khu du lịch quốc gia hồ Hòa Bình. Trong những năm qua các khu công nghiệp, thương nghiệp của tỉnh không ngừng phát triển.

Với mục tiêu phát huy tối đa, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế và nguồn lực để Hòa Bình phát triển nhanh, toàn diện và bền vững, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội nhanh, bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, phát triển du lịch làm mũi nhọn, phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa, góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, giữ gìn, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc. Từ đó, tạo lập một không gian phát triển tỉnh Hòa Bình theo hướng bền vững trong mối liên kết vùng để vừa phát triển các tiềm lực kinh tế vừa đảm bảo chất lượng môi trường sống, tạo cho các đô thị phát huy vai trò hạt nhân phát triển của các vùng kinh tế- dân cư trên địa bàn tỉnh cũng như trong vùng và tạo lập các cơ sở lựa chọn, nghiên cứu phát triển công nghiệp, du lịch. Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở, bất động sản, khu đô thị trên địa bàn, góp phần hình thành các trung tâm về giao thương, tài chính thương mại, văn hoá, du lịch, dịch vụ, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp.

Để hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở đã đặt ra trong giai đoạn 2021 - 2025, cần xây dựng định hướng phát triển nhà ở mang tính thực tiễn nhằm bắt kịp với tình hình thực tế của địa phương, cụ thể là:

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Chú trọng kết nối liên kết vùng, bảo đảm phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội vùng nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương;

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân.

- Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chính trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

4.2.2. Định hướng phát triển từng khu vực

(1) Vùng trung tâm phát triển đô thị - kinh tế của tỉnh (bao gồm thành phố Hòa Bình- huyện Lương Sơn – Bắc huyện Lạc Thủy):

- Hình thành các khu đô thị, thương mại, dịch vụ tập trung, trong đó ưu tiên đầu tư tại các vị trí tiếp cận thuận tiện với các trục đường giao thông lớn của thành phố Hòa Bình, các trục đường chính của thị trấn Lương Sơn, khu vực trung tâm huyện Lương Sơn; quy hoạch và chuẩn bị tốt các điều kiện để nâng cấp huyện Lương Sơn lên thành thị xã trực thuộc tỉnh.

- Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch chung xây dựng của các địa phương theo hướng đô thị thông minh, văn minh hiện đại, có bản sắc, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh; tiết kiệm năng lượng, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển loại hình nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, giảm dần tỷ trọng nhà ở do người dân tự xây dựng.

- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, công nhân trong đó, chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân theo mô hình tập trung để bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng tại khu vực.

- Nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị.

(2) Vùng phát triển đô thị - kinh tế phía Đông và Nam của tỉnh (bao gồm huyện Kim Bôi, Nam huyện Lạc Thủy, huyện Yên Thủy, huyện Lạc Sơn):

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở tại khu vực đô thị theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ. Quy hoạch và chuẩn bị tốt các điều kiện để nâng cấp các đô thị trong vùng.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực.

- Quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội theo mô hình chung cư cho đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, người lao động làm việc trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp;



đối với các điểm dân cư mới phát triển phải có quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với truyền thống, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

(3) Vùng phát triển đô thị - kinh tế phía Tây và Tây Bắc của tỉnh (bao gồm các huyện: Mai Châu, Đà Bắc, Tân Lạc, Cao Phong):

- Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị theo mô hình khu đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ. Quy hoạch và chuẩn bị tốt các điều kiện để nâng cấp các đô thị trong vùng.

- Phát triển nhà ở theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, tạo môi trường và cảnh quan trong khu vực.

- Phát triển nhà ở thương mại, nghỉ dưỡng gắn với phát triển du lịch sinh thái hướng tới phong cách kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.

- Quy hoạch, phát triển nhà ở xã hội theo mô hình chung cư cho đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, người lao động làm việc trên địa bàn trong giai đoạn tới.

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp. Cải tạo, xây dựng kiến trúc nhà ở và cơ sở hạ tầng nông thôn phù hợp với điều kiện sống của dân cư theo đặc trưng từng vùng, không phá vỡ cảnh quan sinh thái nông thôn; đối với các điểm dân cư mới phát triển phải có quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với truyền thống, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

4.3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở

4.3.1. 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 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 từng 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 tái định cư, 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 cư đến các đô thị.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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, tạo cảnh quan đô thị khang trang.

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

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, tạo lập, xác định rõ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án của từng giai đoạn 5 năm. Xác định khu vực trung tâm kinh tế (thành phố Hòa Bình – huyện Lương Sơn – Bắc huyện Lạc Thủy) là khu vực động lực phát triển nhà ở. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng nhà ở của người dân, hạn chế thực hiện phân lô bán nền trong các dự án, từng bước hình thành các khu nhà ở, khu đô thị đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ tiện ích công cộng kèm theo.

4.4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

4.4.1. Tổng diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 25.799.000 m² sàn, đến năm 2030 tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 35.227.000 m² sàn

Bảng 4.1: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030

ĐVT: m² sàn

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	18.775.000	25.799.000	35.227.000
	Khu vực đô thị	6.060.000	12.432.000	16.565.000
	Khu vực nông thôn	12.715.000	13.367.000	18.662.000

4.4.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Căn cứ mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

Bảng 4.2: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	21,80	23,5	29,2
1	Khu vực đô thị	29,50	29,8	33,5
2	Khu vực nông thôn	19,39	19,6	26,2



4.4.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn tỉnh đến năm 2020, dự báo nhu cầu nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030; Căn cứ mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia⁷: chỉ tiêu tiện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 10 m²/người, đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 12 m²/người.

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

- Căn cứ dự báo tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn;
- Căn cứ tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tái định cư);
- Căn cứ thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2020), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua;

Bảng 4.3. Bảng tính diện tích nhà ở hoàn thành và diện tích nhà ở tăng thêm trong từng giai đoạn

STT	Giai đoạn	Diện tích sàn hoàn thành (m ²)	Diện tích sàn nhà ở tăng thêm(m ²)	Diện tích sàn phá dỡ (m ²)
1	Giai đoạn 2021-2025	7.426.000	7.024.000	402.000
2	Giai đoạn 2026-2030	9.967.000	9.428.000	539.000

Ghi chú: Diện tích sàn nhà hoàn thành = Diện tích sàn nhà ở tăng thêm + Diện tích phá dỡ (tỷ lệ phá dỡ được tính toán khoảng 5,4%)

Như vậy, chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn như sau:

Bảng 4.4. Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn toàn tỉnh

ST T	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân	8.620	1.715.000	16.000	3.185.000

⁷ Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ) mục tiêu nhà ở tối thiểu toàn quốc đến năm 2020 đạt khoảng 8 m²/người

	cur				
	Hoàn thành từ dự án đang thực hiện	2.267	543.416	4.353	755.518
	Hoàn thành từ dự án phát triển mới	6.353	1.171.584	11.647	2.429.482
II	Nhà ở xã hội	7.090	293.000	11.450	421.500
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	1.970	139.000	3.890	194.500
	Hoàn thành từ dự án đang thực hiện	810	81.000		
	Hoàn thành từ dự án phát triển mới	1.160	58.000	3.890	194.500
2	Nhà ở cho công nhân	5.120	154.000	7.560	227.000
	Hoàn thành từ dự án đang thực hiện	42	6.100		
	Hoàn thành từ dự án phát triển mới	5.078	147.900	7.560	227.000
III	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	30.287	5.418.000	35.580	6.360.500
	Tổng cộng	45.997	7.426.000	63.030	9.967.000

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025:

+ Phân đầu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm 1.715.000 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương khoảng 8.620 căn nhà xây dựng mới trong đó tại dự án đang triển khai dự kiến hoàn thành 543.416 m² sàn, kêu gọi phát triển mới 1.171.584 m² sàn.

+ Phân đầu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 293.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 7.090 căn nhà xây dựng mới. Trong đó:

Nhà ở cho người thu nhập thấp: phát triển tăng thêm được 139.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 1.970 căn nhà xây dựng mới đáp ứng cho khoảng 5% nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp trong giai đoạn này. Trong đó hoàn thành từ dự án đang triển khai trên địa bàn thành phố Hoà Bình là 81.000 m² sàn và kêu gọi đầu tư xây dựng 58.000 m² sàn trên địa bàn thành phố Hoà Bình.

Nhà ở cho công nhân: phát triển tăng thêm được 154.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 5.120 căn nhà xây dựng mới đáp ứng cho khoảng 10% nhu cầu nhà ở công nhân trong giai đoạn này. Trong đó, dự kiến diện tích sàn hoàn thành từ các dự án đang triển khai thực hiện (đã chấp thuận chủ trương đầu tư) là 6.100 m² sàn; diện tích sàn kêu gọi xây dựng mới khoảng 147.900 m² sàn tại thành phố Hoà Bình và huyện Lương Sơn.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phân đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 5.418.000 m² sàn, tương ứng khoảng 30.287 căn nhà.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030:

+ Phân đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm 3.185.000 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 16.000 căn nhà trong đó tại dự án đang triển khai dự kiến hoàn thành 755.518 m² sàn, kêu gọi phát triển mới 2.429.482 m² sàn.



+ Phần đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 421.500 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 11.450 căn nhà xây dựng mới. Trong đó:

Nhà ở cho người thu nhập thấp: phát triển tăng thêm được 194.500 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 3.890 căn nhà xây dựng mới đáp ứng cho khoảng 10% nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức trong giai đoạn này. Trong đó kêu gọi phát triển dự án tập trung tại thành phố Hoà Bình, huyện Lương Sơn, huyện Lạc Sơn, huyện Yên Thủy, huyện Lạc Thủy.

Nhà ở cho công nhân: phát triển tăng thêm được 227.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 7.560 căn nhà xây dựng mới đáp ứng cho khoảng 20% nhu cầu nhà ở công nhân trong giai đoạn này. Trong giai đoạn này thực hiện kêu gọi xây dựng mới tại thành phố Hoà Bình và huyện Lương Sơn, huyện Lạc Sơn, huyện Lạc Thủy và huyện Yên Thủy.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 6.360.500 m² sàn, tương ứng khoảng 35.580 căn nhà.

4.5. Dự báo 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: Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

Bảng 4.5: Suất vốn đầu tư nhà ở

TT	Các loại nhà ở	Năm 2020	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
		(triệu đồng)	(triệu đồng)	(triệu đồng)
1	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư	8,318	9,4	10,88
2	Nhà ở xã hội		-	-
	Nhà ở cho người thu nhập thấp	6,46	7,3	8,45
	Nhà ở cho công nhân	5,43	6,1	7,10
3	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6,85	7,7	8,96

(Suất vốn đầu tư trên chi 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 trước giá 5%/năm)



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

Bảng 4.6: Mô tả công trình điển hình

STT	Các loại nhà ở	Mô tả công trình điển hình
1	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư	Khoảng 20% nhà chung cư 15-25 tầng; 80% nhà liền kề biệt thự 4-5 tầng
2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	Nhà chung cư 5-7 tầng không có tầng hầm
3	Nhà ở công nhân	Nhà chung cư <5 tầng không có tầng hầm
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng Ngoài dự án	Nhà từ 1 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ

* Dự kiến có các nguồn vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh bao gồm:

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v..;

- Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình;

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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, .v.v.., và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (hỗ trợ này chỉ áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên).

a) Giai đoạn 2021-2025

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 là 60.003 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 18.075 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 41.928 tỷ đồng.

b. Giai đoạn 2026-2030

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 94.883 tỷ đồng trong đó:



- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 37.903 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 56.980 tỷ đồng.

Bảng 4.7. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2021-2025

STT	Các 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, khu đô thị, khu dân cư	1.715.000	9,40	-	-	16.121	-	16.121
II	Nhà ở cho các đối tượng xã hội	293.000		-	-	1.954	-	1.954
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	139.000	7,3			1.015		1.015
2	Nhà ở cho công nhân	154.000	6,1			939		939
III	Nhà ở dân tự xây	5.418.000	7,74				41.928	41.928
Tổng cộng		7.426.000		0	0	18.075	41.928	60.003

Bảng 4.8. Nguồn vốn thực hiện phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2026-2030

STT	Các 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, khu đô thị, khu dân cư	3.185.000	10,88	-	-	34.647	-	34.647
II	Nhà ở cho các đối tượng xã hội	421.500		-	-	3.255	-	3.255
1	Nhà ở cho người thu nhập thấp	194.500	8,45			1.643		1.643
2	Nhà ở cho công nhân	227.000	7,10			1.612		1.612
III	Nhà ở dân tự xây	6.360.500	8,96				56.980	56.980
Tổng cộng		9.967.000		0	0	37.903	56.980	94.883



4.6. Quỹ đất để phát triển nhà ở

Nhu cầu diện tích đất ở trong từng giai đoạn được tính toán trên cơ sở quy đổi từ nhu cầu diện tích sàn nhà ở sang diện tích xây dựng công trình thông qua hệ số sử dụng đất (số tầng cao) ứng với hệ số khai thác mặt bằng. Công thức tính toán:

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

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: $H=2$

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 tỉnh với $Q=60\%$.

Quỹ đất được tính toán bao gồm:

- Nhà ở thương mại:

Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2030 là 1.102,5 ha, trong đó:

+ Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà ở do chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng để kinh doanh tại các dự án trong giai đoạn 2021-2030 được tính toán khoảng 787,50 ha trong đó: 315,0 ha đất xây dựng hoàn thành nhà ở (40%); 315,0 ha đất người dân mua đầu tư nhưng chưa xây dựng nhà ở (40%) và 157,5 quỹ đất đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng chưa có giao dịch - quỹ đất tồn kho (20%).

+ Bên cạnh đó, việc triển khai dự án mang tính chuyển tiếp, một số dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn nhưng sản phẩm hoàn thiện lại được cung cấp cho giai đoạn sau. Ước tính diện tích đất ở tại các dự án được chấp thuận chủ trương nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2030 bằng khoảng 30%-50% quỹ đất ở có nhà ở hoàn thiện xây dựng, tương đương với khoảng 315,0 ha.

- Nhà ở xã hội:

Như vậy, nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 là 160,76 ha, trong đó:

+ Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 được tính toán khoảng 114,83ha trong đó: 45,93 ha đất đáp ứng nhu cầu ở (40%); 45,93 ha đất người dân mua đầu tư nhà ở (40%) và 22,97 ha quỹ đất đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng chưa có giao dịch - quỹ đất tồn kho (20%).

+ Tuy nhiên, trong giai đoạn 2021-2030 cần triển khai thêm các dự án để cung cấp sản phẩm trong các giai đoạn sau, diện tích đất ở dự kiến giao để thực hiện các dự án này bằng khoảng 30-50% diện tích đất ở hoàn thành xây dựng quỹ nhà ở xã hội, tương đương với khoảng 45,93 ha.

- Đối với nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất:

Như vậy, nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở do người dân đầu tư xây dựng giai đoạn 2021-2030 là 2.555,13 ha, trong đó:

+ Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng giai đoạn 2021-2030 được tính toán khoảng 1797,94 ha trong đó: 757,19 ha đất đáp ứng nhu cầu ở (40%); 757,19 ha đất người dân mua đầu tư nhà ở (40%) và 378,59 ha quỹ đất đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng chưa có giao dịch - quỹ đất tồn kho (20%).

+ Bên cạnh đó, việc triển khai dự án mang tính chuyển tiếp, một số dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn nhưng sản phẩm hoàn thiện lại được cung cấp cho giai đoạn sau. Ước tính diện tích đất ở tại các dự án được chấp thuận chủ trương nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2030 bằng khoảng 30-50% quỹ đất ở có thể chuyển quyền sử dụng đất, tương đương với khoảng 757,19 ha.

**Tỷ lệ dự án chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2030 dao động từ 30-50% và được tính toán căn cứ tại từng địa phương (chi tiết quỹ đất tính toán tại từng địa phương được mô tả tại Phụ lục 4)*

Bảng 4.9. Quy mô quỹ đất ở trong từng giai đoạn phân theo loại hình nhà ở

S T T	Loại dự án	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Giai đoạn 2021-2030	
		Diện tích sàn (m ²)	Đất ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Đất ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Đất ở (ha)
I	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư	1.715.000	385,88	3.185.000	716,63	4.900.000	1.102,50
	Đất hoàn thành xây dựng nhà ở		110,25		204,75		315,00
	Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở		110,25		204,75		315,00
	Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho		55,13		102,38		157,50
	Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau		110,25		204,75		315,00
II	Nhà ở xã hội	293.000	65,93	421.500	94,84	714.500	160,76
	Đất hoàn thành		18,84		27,10		45,93



	xây dựng nhà ở						
	Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở		18,84		27,10		45,93
	Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho		9,42		13,55		22,97
	Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau		18,84		27,10		45,93
III	Nhà ở dân tự xây dựng	5.418.000	1.169,02	6.360.500	1.386,11	11.778.500	2.555,13
	Đất hoàn thành xây dựng nhà ở		348,30		408,89		757,19
	Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở		348,30		408,89		757,19
	Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho		174,15		204,44		378,59
	Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau		348,30		408,89		757,19
	Tổng cộng	7.426.000	1.620,82	9.967.000	2.197,58	17.393.000	3.818,40

Hạn mức quỹ đất tăng thêm tại từng địa phương như sau (*Quy mô quỹ đất chi tiết tính toán được thể hiện tại Phụ lục 4*):

Bảng 4.10. Hạn mức quỹ đất ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030 tại từng đơn vị hành chính

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích sàn nhà ở tăng thêm 2021-2030 (m ² sàn)	Quỹ đất ở dự kiến giai đoạn 2021-2030 (ha)
1	Thành phố Hòa Bình	6.157.000	1132,16
2	Huyện Đà Bắc	591.000	111,52
3	Huyện Lương Sơn	2.870.000	837,26
4	Huyện Kim Bôi	2.469.000	566,52
5	Huyện Cao Phong	522.000	141,76
6	Huyện Tân Lạc	869.000	227,03
7	Huyện Mai Châu	904.000	104,42
8	Huyện Lạc Sơn	974.000	226,95
9	Huyện Yên Thủy	1.027.000	254,07

10	Huyện Lạc Thủy	1.009.000	216,72
Tổng cộng		17.393.000	3.818,40



4.7. Mục tiêu phát triển nhà ở

4.7.1. 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. 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.

- Dự báo 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 hàng năm của tỉnh.

4.7.2. 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 23,5m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 29,8m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 19,6m² sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10m² sàn/người (chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 27,0m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 28 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26m² sàn/người).

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 29,2m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 33,5m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26,2 m² sàn/người, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người (chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 30m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 32m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 28m² sàn/người).

b. Nâng cao chất lượng nhà ở⁸

⁸Chỉ 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



Đến năm 2025, phần đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 85% (trong đó khu vực đô thị đạt 95%, khu vực nông thôn đạt 80%), giảm tỷ lệ nhà đơn sơ xuống 5% (trong đó khu vực đô thị giảm xuống còn 0,5%, khu vực nông thôn giảm còn 5%); đến năm 2030, phần đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 90% (trong đó khu vực đô thị giảm xóa bỏ nhà đơn sơ, khu vực nông thôn giảm còn 2%).

- Đến năm 2030, 90% nhà ở của tỉnh 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.

- 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 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 và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

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

*** Giai đoạn 2021 – 2025**

(1) Phát triển tăng thêm được 1.715.000m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 8.620 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 293.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 7.090 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 139.000m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 1.970 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 154.000m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 5.120 căn nhà xây dựng mới.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 5.418.000m² sàn, tương ứng khoảng 30.287 căn nhà.

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.

(4) Nhà ở theo các Chương trình mục tiêu: 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, ...).

(5) Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(6) Thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

*** Giai đoạn 2026-2030**

(1) Phát triển tăng thêm được 3.185.000m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 16.000 căn nhà xây dựng mới.

(2) Phát triển tăng thêm được 421.500m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 11.450 căn nhà xây dựng mới, trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị: Phát triển tăng thêm được 194.500m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 3.890 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân: Phát triển tăng thêm được 227.000m² sàn nhà ở, tương đương khoảng 7.560 căn nhà xây dựng mới.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phân đấu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 6.360.500 m² sàn, tương ứng khoảng 35.580 căn nhà.

(4) 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, ...).

(5) Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(6) Tiếp tục thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.



4.8. Giải pháp thực hiện

4.8.1. Giải pháp chung

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ của tỉnh.

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn. Trong đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4.8.2. Giải pháp về đất ở

- 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 và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh (thành phố Hòa Bình, huyện Lương Sơn, huyện Kim Bôi), UBND tỉnh nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên (thành phố Hòa Bình), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp (huyện Lương Sơn, Yên Thủy, Lạc Thủy, Lạc

Son) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

- Công bố công khai các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư.

4.8.3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở

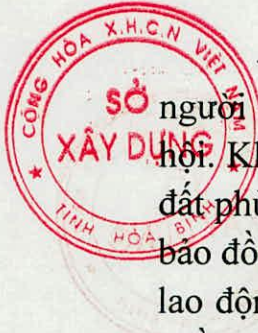
- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v., và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (hỗ trợ này chỉ áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên).

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách. Tiếp tục triển khai chính sách về vay vốn ưu đãi xây dựng nhà ở theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đối với nguồn vốn Nhà nước: Đảm bảo sử dụng vốn ngân sách nhà nước thu được thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương (Quỹ phát triển nhà ở). Sử dụng hiệu quả nguồn vốn này để phát triển nhà ở xã hội; ủy thác cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để cho vay theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ.

4.8.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội

a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị



- Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

- Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

- Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở xã hội, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phân đấu từ năm 2026 trở đi, tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

- Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương.

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động. *Triển khai các cơ sở hạ tầng gắn với khu dân cư phục vụ cho người lao động.*



b) Đối với đối tượng người có công cách mạng

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

c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn, đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình nghèo tại các địa bàn khó khăn, vùng sâu, vùng xa, khu vực thường xuyên bị thiên tai theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

e) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở của mình.

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.



4.8.5. Các nhóm giải pháp khác

a) Hoàn thiện thể chế, chính sách và nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

- Về hoàn thiện thể chế, chính sách:

+ Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

+ Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Về nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước:

+ Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy về quản lý nhà ở các cấp trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó, tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các huyện đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

+ Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo UBND các huyện, lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo UBND các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

b) Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng

quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

c) Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và tiếp cận với cuộc sống đô thị, góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham khảo trong việc xây dựng nhà ở, đảm bảo thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ thu nhập thấp khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

d) Giải pháp về quy hoạch kiến trúc

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, trong đó xác định địa bàn các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; quy định về quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho khu vực mới phát triển, các khu vực bảo tồn để cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị. Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

+ Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương, đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Hòa Bình, huyện Lương Sơn, huyện Kim Bôi...).

+ Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án (thành phố Hòa Bình), tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng tại các vị trí tiếp cận thuận tiện các





trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở. Tiên hành lập quy hoạch phân khu, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương để thực hiện trong giai đoạn tới.

+ Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

+ Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp như thành phố Hòa Bình, huyện Lương Sơn, Lạc Thủy, Yên Thủy,....

+ Việc đầu tư xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê do dân tự đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng, thực hiện cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về kiến trúc nhà ở:

+ Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền; có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

+ Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

e) Giải pháp về khoa học công nghệ

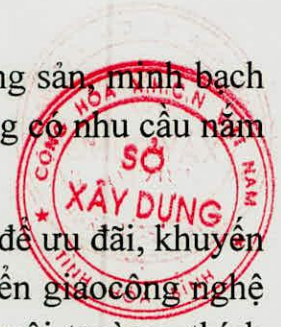
- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

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

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; khuyến khích nghiên cứu và sản xuất vật liệu xây dựng mới trong xây dựng nhà ở trên địa bàn, đặc biệt cần có cơ chế bắt buộc đối với các công trình xây dựng mới về sử dụng vật liệu không nung trong xây dựng, tiết kiệm đất, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.

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





CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- 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 trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, 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 Chương trình phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án phát triển nhà ở gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30/10 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.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định.

- 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.

5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành

5.2.1. Trách nhiệm của 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 các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và 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, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

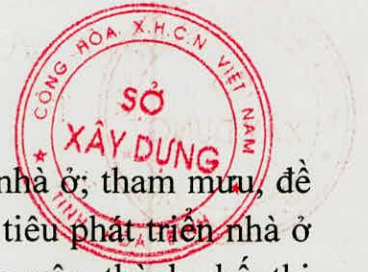
- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

- 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.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên công thông tin điện tử của tỉnh và của sở.

5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường





Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp tỉnh và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình được phê duyệt.

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để thực hiện dự án nhà ở, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi quỹ đất đã giao đối với những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực triển khai dự án.

5.2.3. 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.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với các dự án nhà ở đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng quy hoạch tỉnh đến năm 2030 đảm bảo tích hợp Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

5.2.4. Sở Tài chính

- Hướng dẫn thực hiện các quy định về chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất, miễn giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các thuế khác liên quan đến hoạt động phát triển nhà ở xã hội.

- 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 số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% thu được tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

- 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.

5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, tỉnh, 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.

5.2.6. Sở Nội vụ

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án kiến trúc 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 và các Sở ban ngành, UBND cấp huyện 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.

5.2.7. 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.

5.2.8. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

- 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.

5.2.9. 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 quản lý việc 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.

5.3. 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, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

5.4. 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 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

PHỤ LỤC



PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TẠI TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

1. Thành phố Hòa Bình

1.1. Tổng quan

Thành phố Hòa Bình là đô thị loại III, đồng thời cũng là trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế, văn hóa khoa học kỹ thuật của tỉnh Hòa Bình. Có diện tích tự nhiên 348,65 km², dân số đến năm 2020 là 137.091 người. Vị trí địa lý của thành phố: Phía Đông giáp huyện Kim Bôi và huyện Lương Sơn, phía Bắc giáp huyện Thanh Sơn tỉnh Phú Thọ và hai huyện Ba Vì, Thạch Thất thuộc thành phố Hà Nội, phía Nam giáp huyện Cao Phong, phía Tây giáp huyện Đà Bắc. Thành phố có 19 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 10 phường và 9 xã.

Thành phố Hòa Bình có vị trí địa lý thuận lợi, nằm ở phía Bắc tỉnh Hòa Bình, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 73km về phía Bắc. Thành phố còn có sông Đà chảy qua. Ngoài ra nhà máy thủy điện Hòa Bình cũng nằm trên địa bàn thuộc địa phận của hai phường là phường Phương Lâm và Tân Thịnh. Tạo nhiều thuận lợi phát triển các ngành kinh tế như công nghiệp sạch, thương mại – dịch vụ và du lịch văn hóa lịch sử.

1.2. Hiện trạng nhà ở

Tính đến hết năm 2020 tổng số căn nhà toàn thành phố là 34.734 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 26.812 căn, khu vực nông thôn 7.922 căn. Chất lượng nhà ở của thành phố trong những năm qua không ngừng tăng lên, trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 33.866 căn (chiếm 96,89% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 868 căn. Diện tích nhà ở bình quân của thành phố là 31,8 m² sàn/người.

a. Tại khu vực đô thị

Thành phố Hòa Bình là nơi có mật độ dân số là (393 người/km²) và mật độ căn nhà là (869 căn/km²) cao nhất trên địa bàn tỉnh. Là nơi được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ vì thế nhà ở tại đây có chất lượng cao, kiến trúc phong phú đa dạng, bao gồm các loại nhà:

- Nhà ở mặt phố:

+ Khu dân cư trung tâm: Là khu vực có mật độ cao, tập trung nhiều cơ quan hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm văn hóa của thành phố và của Tỉnh. Các khu phố mang nét đặc trưng của phố thương mại truyền thống với các hoạt động buôn bán sầm uất (cửa hiệu nhỏ, buôn bán trên vỉa hè,..). Cấu trúc nhà ở dạng nhà ở lô phố cao 2-3 tầng, có cửa hàng buôn bán nhỏ, diện tích khoảng 80-120 m²/hộ.





Khu vực 1: Các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, mặt đường chất lượng và có vỉa hè rộng. Nhà ở chủ yếu là nhà lô phố liền kề có diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 2-5 tầng, 100% là nhà kiên cố, có kiến trúc phong phú đa dạng. Nhà ở tại khu vực này chủ yếu kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,...



Nhà ở mặt phố, Thành phố Hà Bình

+ Khu vực 2: Nhà mặt phố nhỏ tại các tuyến nằm trong trục đường chính, về cơ bản chất lượng nhà ở tại khu vực này cũng tương đồng như nhà lô phố khu vực 1. Tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, một số hộ gia đình kết hợp kinh doanh buôn bán nhỏ lẻ. Cơ sở hạ tầng khá so với mặt bằng chung của toàn tỉnh, nhưng thấp hơn so với nhà ở khu vực 1.

b. Nhà ở tại khu vực nông thôn



Nhà ở khu vực nông thôn Thành phố Hòa Bình

Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại các trung tâm của các xã trên địa bàn thành phố hoặc gần khu vực canh tác, sản xuất. Nhà ở chủ yếu tại khu vực nông thôn là nhà cấp 4, mỗi hộ gia đình có 2 căn nhà, một căn nhà ở và một căn nhà để làm bếp, dự trữ lương thực. Diện tích mỗi căn nhà khoảng 40-60 m². Một số hộ gia đình có điều kiện đã cải tạo hoặc xây mới những căn nhà mái bằng hoặc lợp tôn có diện tích rộng hơn, kang trang hơn. Công năng sử dụng chủ yếu là để ở, và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh.

2. Huyện Lương Sơn

2.1. Tổng quan

Huyện Lương Sơn là đô thị hạt nhân, trung tâm kinh tế, văn hóa – khoa học kỹ thuật phía Đông đang trong giai đoạn phát triển của tỉnh Hòa Bình, có diện tích tự nhiên 36.488 km², tính đến năm 2020 dân số của huyện là 100.429 người, bao gồm 11 đơn vị hành chính với 1 thị trấn và 10 xã. Vị trí địa lý của thị xã:

- Phía Đông giáp huyện Chương Mỹ và Mỹ Đức thuộc thành phố Hà Nội;
- Phía Tây giáp thành phố Hòa Bình và huyện Kim Bôi;
- Phía Nam giáp huyện Lạc Thủy;
- Phía Bắc giáp hai huyện Quốc Oai và Thạch Thất;

Huyện Lương Sơn là đô thị lớn thứ 2 của tỉnh Hòa Bình (sau thành phố Hòa Bình), cách thành phố Hòa Bình 30km. Huyện Lương Sơn thuộc vùng kinh tế đô thị phía Đông bao gồm thị trấn Lương Sơn là hạt nhân,

Đây chính là điều kiện, cơ hội để huyện phát triển nhanh, toàn diện, mở rộng các mối quan hệ giao lưu phát triển kinh tế, đẩy mạnh tốc độ công nghiệp, đô thị hóa, thương mại dịch vụ, du lịch và đầu tư với các vùng, với các đô thị lớn trong tỉnh và hướng tới chất lượng đô thị loại III vào năm 2025.

2.2. Hiện trạng nhà ở

Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 25.651 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 10.261 căn, khu vực nông thôn 15.390 căn. Chất lượng nhà ở của huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên, trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 25.420 căn (chiếm 93,45% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 231 căn. Diện tích nhà ở bình quân của huyện là 23,0 m² sàn/người.

a. Tại khu vực đô thị

Huyện Lương Sơn có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ vì thế nhà ở tại đây chất lượng, kiến trúc phong phú đa dạng, chủ yếu là nhà ở chia lô, tập trung tại thị trấn Lương Sơn và các xã lân cận.



Nhà chia lô: trên các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, mặt đường chất lượng và có vỉa hè rộng. Nhà ở chủ yếu là nhà lô phố liền kề có diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, 100% là nhà kiên cố, có kiến trúc phong phú đa dạng. Nhà ở tại khu vực này chủ yếu kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,...

b. Tại khu vực nông thôn

Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại các xã huyện Lương Sơn phát triển thành các thị tứ, cụm điểm, xóm, ấp, trung tâm xã theo đường giao thông chính hoặc các điểm dân cư gần khu vực canh tác, sản xuất. Nhà ở chủ yếu tại khu vực nông thôn là nhà cấp 4, diện tích mỗi căn nhà khoảng 50-70 m². Một số hộ gia đình có điều kiện đã cải tạo hoặc xây mới những căn nhà mái bằng hoặc lợp tôn có diện tích rộng hơn, khung trang hơn. Công năng sử dụng chủ yếu là để ở, và có một vài hộ kết hợp ở và kinh doanh.

3. Huyện Đà Bắc

3.1. Tổng quan

Huyện Đà Bắc nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Hòa Bình., cách Thành phố Hòa Bình khoảng 20 km, và cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 100km. Vị trí địa lý của huyện:

- Phía Bắc giáp huyện Thanh Sơn và Tân Sơn của tỉnh Phú Thọ
- Phía Đông giáp thành phố Hòa Bình
- Phía Tây giáp huyện Phù Yên và Vân Hồ tỉnh Sơn La
- Phía Nam giáp huyện Cao Phong, Tân Lạc và huyện Mai Châu

Huyện Đà Bắc có diện tích tự nhiên 820km². Tính đến năm 2020, dân số toàn huyện là 55.431 người, có 17 đơn vị hành chính gồm có 01 thị trấn và 16 xã.

3.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Đà Bắc như sau:

Tổng số căn nhà toàn huyện là 14.561 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 1.977 căn, khu vực nông thôn là 12.539 căn. Chất lượng nhà ở của huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên, trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 10.379 căn (chiếm 91,38% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 4.137 căn. Diện tích nhà ở bình quân của huyện là 17,7m² sàn/người.

a. Tại khu vực đô thị

Huyện Đà Bắc là một huyện miền núi nên cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đồng bộ vì thế nhà ở tại đây chất lượng, kiến trúc chưa cao. Tập trung

chủ yếu là Thị trấn Đà Bắc, chủ yếu là nhà ở chia lô, Cụ thể trên các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, mặt đường chất lượng và có vỉa hè rộng. Nhà ở chủ yếu là nhà lô phố liền kề có diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, 100% là nhà kiên cố, có kiến trúc phong phú đa dạng. Nhà ở tại khu vực này chủ yếu kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,...

b. Tại khu vực nông thôn

Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại ngoại ô huyện Đà Bắc hoặc gần khu vực canh tác, sản xuất. Nhà ở khu vực nông thôn chủ yếu dọc theo các tuyến đường, rìa núi; kết cấu là vách tường, mái tôn hoặc ngói, cột bê tông hoặc thép; hiện khu vực nông thôn nhu cầu phát triển nhà ở ngày càng tăng, người dân có xu hướng xây nhà đảm bảo 3 cứng và đạt chuẩn để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, diện tích bình quân từ 50-100m².

4. Huyện Kim Bôi

Kim Bôi là huyện nằm ở phía Đông của tỉnh Hòa Bình, huyện cách trung tâm thành phố Hòa Bình 25km về hướng Tây Bắc. Vị trí địa lý của tỉnh:

- Phía Đông: giáp huyện Lương Sơn và huyện Lạc Thủy
- Phía Tây: giáp huyện Cao Phong và thành phố Hòa Bình
- Phía Nam: giáp huyện Lạc Sơn, Yên Thủy và Lạc Thủy
- Phía Bắc: giáp huyện Lương Sơn.

Huyện có diện tích tự nhiên là 551,03 km², dân số đến năm 2020 là 120.138 người. Toàn huyện có 17 đơn vị hành chính gồm: 01 Thị trấn Bo và 16 xã.

Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Kim Bôi như sau:

Tổng số căn nhà là 27.439 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 3.498 căn, khu vực nông thôn 23.941 căn. Chất lượng nhà ở của huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên, trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 26.890 căn (chiếm 81,55% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 549 căn. Diện tích nhà ở bình quân của huyện là 18m² sàn/người.

a. Tại khu vực đô thị

Nhà ở phát triển dọc theo các tuyến dân cư gắn liền với trục giao thông chính trên địa bàn. Nhà ở có mật độ cao tại thị trấn Bo.

Nhà chia lô: chủ yếu là nhà ở chia lô liền kề, trên các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ



2-3 tầng, đa phần là nhà kiên cố, có kiến trúc đa dạng, kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng.

b. Tại khu vực nông thôn

Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 16 xã Bình Sơn, Cuối Hạ, Đông Bắc, Đú Sáng, Hợp Tiến, Hùng Sơn, Kim Bôi, Kim Lập, My Hòa, Nam Thượng, Nông Dăm, Sào Báy, Tú Sơn, Vĩnh Đồng, Vĩnh Tiến, Xuân Thủy. Nhà ở chủ yếu tại khu vực nông thôn là nhà gỗ mái ngói hoặc tôn. Diện tích mỗi căn nhà khoảng 50-70 m². Vì là huyện miền núi nên địa bàn thường xuyên xảy ra các và chịu ảnh hưởng các hình thái thời tiết cực đoan như: giông, lốc, mưa đá nên ảnh hưởng nhiều đến nhà ở những khu vực trên

5. Huyện Cao Phong

Huyện Cao Phong là huyện nằm ở khu vực trung tâm tỉnh Hòa Bình; huyện có diện tích là 254,37 km². Vị trí địa lý của huyện:

- Phía Bắc giáp huyện Đà Bắc và thành phố Hòa Bình
- Phía Nam giáp huyện Tân Lạc và huyện Lạc Sơn
- Phía Tây giáp huyện Tân Lạc
- Phía Đông giáp huyện Kim Bôi.

Dân số năm 2020 của huyện là 45.824 người. Huyện Cao Phong có 01 thị trấn Cao Phong và 9 đơn vị hành chính xã.

Huyện Cao Phong có đường Quốc lộ 6 chạy qua. Hiện nay, dự án mở tuyến đường tránh quốc lộ 6. Có chiều dài khoảng 11 km đang được xây dựng.

4.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Cao Phong như sau:

Tổng số căn nhà của huyện là 11.095 căn nhà trong đó khu vực đô thị là 1.660 căn, khu vực nông thôn 9.435 căn. Chất lượng nhà ở của huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên, trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 9.675 căn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 1.420 căn (đây là địa phương có số lượng căn nhà thiếu kiên cố và đơn sơ khá cao của tỉnh). Diện tích nhà ở bình quân của huyện là 18,5 m² sàn/người.

a. Tại khu vực đô thị



Nhà chia lô: Nhà ở phát triển dọc theo các tuyến dân cư gắn liền với trục giao thông đường bộ. Chủ yếu là nhà ở chia lô liền kề, trên các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 2-3 tầng, lác đác có nhà cao 4 tầng, đa phần là nhà kiên cố, kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,... Nhiều nhà ở mặt phố được xây dựng mới nên có chất lượng tương đối tốt, tuy nhiên vẫn đan xen với nhà ở xây dựng từ lâu có chất lượng thấp.

b. Tại khu vực nông thôn

Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 09 xã. Nhà ở chủ yếu tại khu vực nông thôn là nhà 1-2 tầng mái ngói hoặc tôn, diện tích mỗi căn nhà khoảng 50-70 m². Tuy nhiên, đối với những căn nhà ở vách núi, sườn đồi chủ yếu là nhà tạm, không đảm bảo an toàn vì đây là khu vực địa hình có nguy cơ sạt lở cao.





6. Huyện Tân Lạc

Huyện Tân Lạc là huyện nằm ở phía Tây của tỉnh Hòa Bình; huyện có diện tích là 523km². Vị trí địa lý của huyện:

- Phía đông giáp huyện Cao Phong và huyện Lạc Sơn
- Phía tây giáp huyện Mai Châu
- Phía nam giáp huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa
- Phía bắc giáp huyện Đà Bắc với ranh giới là hồ Hòa Bình

Dân số của huyện năm 2020 là 87.565 người. Huyện Tân Lạc có 1 thị trấn và 15 xã.

Huyện Tân Lạc nằm trên các trục đường giao thông nối liền với các địa phương khác, trong đó có tuyến Quốc lộ 6 đi qua địa bàn huyện lên trung tâm thành phố Hòa Bình. Quốc lộ 12B nối từ Hòa Bình đến Tam Điệp, Kim Sơn tỉnh Ninh Bình. Đây là tuyến giao thông quan trọng để phát triển kinh tế và nối 2 tỉnh Hòa Bình – Ninh Bình.

6.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Tân Lạc như sau:

Chất lượng nhà ở của huyện trong những năm qua không ngừng tăng lên, Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 21.541 căn nhà trong đó nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố 18.418 căn (chiếm 87,38% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ 3.123 căn. Diện tích nhà ở bình quân của huyện là 18,0 m² sàn/người.



Nhà ở tại 15 đơn vị hành chính xã: Đông Lai, Gia Mô, Lỗ Sơn, Mỹ Hòa, Ngõ Luông, Ngọc Mỹ, Nhân Mỹ, Phong Phú, Phú Cường, Phú Vinh, Quyết Chiến, Suối Hoa, Thanh Hôi, Tử Nê, Vân Sơn.

- Nhà vườn: nằm bên trong các trục đường chính của huyện, vẫn còn nhiều căn nhà có chất lượng thấp, nhà ở chủ yếu là nhà cấp 4, lợp mái ngói, mái tôn. Diện tích trung bình từ 40-60 m² sàn.



7. Huyện Mai Châu

7.1. Tổng quan

Huyện Mai Châu nằm ở cực Tây của tỉnh Hòa Bình với vị trí địa lý của huyện:

- Phía Đông giáp huyện Tân Lạc
- Phía Tây giáp huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La
- Phía Nam giáp huyện Quan Hóa và Bá Thước tỉnh Thanh Hóa
- Phía Bắc giáp huyện Đà Bắc.

Diện tích tự nhiên của huyện là 564,54 km². Dân số của huyện đến năm 2020 là 56.073 người. Huyện gồm 16 đơn vị hành chính bao gồm 1 thị trấn Mai Châu và 15 xã. Huyện nằm trên đường Quốc lộ 6 cách thành phố Hòa Bình 75km.

7.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Mai Châu như sau:

Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 13.501 căn trong đó nhà ở kiên cố và bán kiên cố là 11.503 căn (chiếm 91,48% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ là 1.998 căn, diện tích bình quân đầu người toàn huyện 21,5m²/người.

a) Về nhà ở khu vực đô thị

Nhà ở chủ yếu là nhà ở chia lô liền kề, trên các tuyến đường chính có cơ sở hạ tầng tốt, kiến trúc đa dạng, phong phú, diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, đa phần là nhà kiên cố, kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,... nằm trên địa bàn thị trấn Mai Châu và dọc Quốc lộ 6.



Nhà ở tại khu vực đô thị huyện Mai Châu

b) Về nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 15 xã (Bao La, Chiềng Châu, Cun Pheo, Đồng Tân, Hang Kia, Mai Hạ, Mai Hịch, Nà Phòn, Pà cò, Sơn Thủy, Tân Thành, Thành Sơn, Tòng Đậu, Vạn Mai, Xăm Kòe) hoặc gần khu vực canh tác, sản xuất, ven bìa rừng và núi cao. Nhà ở tại khu vực nông thôn chủ yếu là nhà 1 tầng mái ngói hoặc tôn, diện tích mỗi căn nhà khoảng 40-60 m², một số hộ xây 2 tầng dạng nhà ống chia lô.

8. Huyện Lạc Sơn

8.1. Tổng quan

Huyện Lạc Sơn nằm ở phía Nam tỉnh Hòa Bình, có vị trí địa lý

- Phía Đông giáp huyện Yên Thủy;
- Phía Tây giáp huyện Tân Lạc;
- Phía Nam giáp huyện Bá Thước và Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa;
- Phía Bắc giáp huyện Kim Bôi.

Huyện có diện tích tự nhiên là 581 km². Dân số của huyện tính đến năm 2020 là 137.305 người. Huyện gồm 24 đơn vị hành chính bao gồm 1 thị trấn là thị trấn

Vụ Bản (huyện lỵ) và 23 xã. Huyện có vị trí nằm trên đường Quốc lộ 12B cách thành phố Hòa Bình 60km.



8.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện Lạc Sơn như sau:

Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 34.325 căn trong đó nhà ở kiên cố và bán kiên cố là 28.318 căn (chiếm 90,71% toàn tỉnh), nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ là 6.007 căn, diện tích bình quân đầu người toàn huyện 18,5 m²/người.

a) Về nhà ở khu vực đô thị

- Nhà ở mặt phố: chủ yếu là nhà ở chia lô liền kề, trên các tuyến đường chính có cơ sở hạ tầng tốt, kiến trúc đa dạng, phong phú, diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, đa phần là nhà kiên cố, kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,...





b) Về nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 23 xã (Ân Nghĩa, Bình Hẻm, Chí Đạo, Định Cư, Hương Nhượng, Miền Đồi, Mỹ Thành, Ngọc Lâu, Ngọc Sơn, Nhân Nghĩa, Quý Hòa, Quyết Thắng, Tân Lập, Tân Mỹ, Thượng Cốc, Tự Do, Tuấn Đạo, Văn Nghĩa, Văn Sơn, Vũ Bình, Xuất Hóa, Yên Nghiệp, Yên Phú) hoặc gần khu vực canh tác, sản xuất.

- Nhà ở phân bố theo điểm dân cư tại trung tâm các xã: chủ yếu là nhà cấp 4, diện tích trung bình 50-70 m² sàn. Chất lượng từ bán kiên cố đến kiên cố, nhiều gia đình đã xây dựng, cải tạo lại không gian sinh hoạt của gia đình mình, nhà xây gạch đổ mái bê tông,... nhiều hộ nhà ở kết hợp kinh doanh. Tuy nhiên, có một số hộ gia đình kinh tế khó khăn, nhà ở có diện tích nhỏ hẹp 30-40 m² sàn, mái lợp tôn, mái lá,....

9. Huyện Yên Thủy

9.1. Tổng quan

Huyện Yên Thủy nằm ở phía Đông tỉnh Hòa Bình, trung tâm của huyện cách thành phố Hòa Bình 79 km. Huyện có vị trí địa lý:

- Phía Đông giáp huyện Lạc Thủy;
- Phía Tây giáp huyện Lạc Sơn;
- Phía Nam giáp huyện Nho Quan tỉnh Ninh Bình;
- Phía Bắc giáp huyện Kim Bôi.

Huyện có diện tích tự nhiên là 282,1km². Dân số của huyện tính đến năm 2020 là 60.589 người. Huyện gồm 11 đơn vị hành chính bao gồm 1 thị trấn là thị trấn Hàng Trạm (huyện lỵ) và 11 xã.

9.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện như sau:

Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 17.455 căn trong đó nhà ở kiên cố và bán kiên cố là 16.931 căn. Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ là 524 căn, diện tích bình quân đầu người toàn huyện 22,5m²/người.

a) Nhà ở khu vực đô thị



Nhà ở tại khu vực đô thị huyện Yên Thủy

- Nhà ở mặt phố: chủ yếu là nhà ở chia lô liền kề, trên các tuyến phố chính có cơ sở hạ tầng tốt, diện tích mỗi lô trung bình khoảng 60-100m², tầng cao trung bình từ 2-4 tầng, đa phần là nhà kiên cố, có kiến trúc đa dạng, kết hợp kinh doanh buôn bán, làm văn phòng,... Tuy nhiên, nhà ở xây dựng chưa đồng nhất về chiều cao tầng, màu sắc, hình khối kiến trúc đơn giản. Đan xen vẫn còn một số nhà mái tôn, chất lượng thấp hơn, có diện tích nhỏ hẹp.

b) Nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 10 xã là Bảo Hiệu, Đa Phúc, Đoàn Kết, Hữu Lợi, Lạc Lương, Lạc Sỹ, Lạc Thịnh, Ngọc Lương, Phú Lai, Yên Trị.

- Nhà ở phân bố theo điểm dân cư tại trung tâm các xã: chủ yếu là nhà cấp 4, diện tích trung bình 50-70 m² sàn. Chất lượng từ bán kiên cố đến kiên cố, nhiều gia đình đã xây dựng, cải tạo lại không gian sinh hoạt của gia đình mình, nhà xây gạch đổ mái bê tông,... nhiều hộ nhà ở kết hợp kinh doanh. Tuy nhiên, có một số hộ gia đình kinh tế khó khăn, nhà ở có diện tích nhỏ hẹp 30-40 m² sàn, mái lợp tôn,....

10. Huyện Lạc Thủy

10.1. Tổng quan

Huyện Lạc Thủy nằm ở phía Đông Nam tỉnh Hòa Bình, có vị trí địa lý:

- Phía Đông giáp huyện Kim Bàng và Thanh Liêm tỉnh Hà Nam;
- Phía Tây giáp huyện Yên Thủy và Kim Bôi;
- Phía Nam giáp huyện Gia Viễn và Nho Quan tỉnh Ninh Bình;



- Phía Bắc giáp huyện Lương Sơn và huyện Mỹ Đức thành phố Hà Nội.
Huyện có diện tích tự nhiên là 315 km². Dân số của huyện tính đến năm 2020 là 60.771 người. Huyện gồm 10 đơn vị hành chính bao gồm 2 thị trấn là thị trấn Chi Nê (huyện lỵ), thị trấn Ba Hàng Đồi và 8 xã.

Với lợi thế về và hệ thống giao thông hạ tầng giao thông thuận lợi cách trung tâm tỉnh 76 km, đặc điệm thuận lợi đã tạo nên vị thế của huyện trong công tác phát triển kinh tế biển, giao thông vận tải đường bộ với rất nhiều tuyến quốc lộ đi qua trên địa bàn huyện như QL21, QL37C nối Hòa Bình với Ninh Bình và Nam Định..., trở thành vùng kinh tế động lực của tỉnh thúc đẩy giao thông hàng hóa, với sức hút về kinh tế dẫn đến lượng di dân về huyện lớn ngày càng nhiều trong thời gian sắp tới.

10.2. Hiện trạng nhà ở

Đến năm 2020, số liệu về nhà ở trên địa bàn huyện như sau:

Tổng số căn nhà trên địa bàn huyện là 60.589 căn trong đó nhà ở kiên cố và bán kiên cố là 16.986 căn, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ là 489 căn, diện tích bình quân đầu người toàn huyện 23,5m²/người.

a) Nhà ở đô thị trên địa bàn huyện tập trung ở các thị trấn Chi Nê, thị trấn Ba Hàng Đồi với mục tiêu phát triển thương mại - dịch vụ.

- Nhà ở mặt phố: Loại hình nhà ở mặt phố tập trung chủ yếu các tuyến đường chính của huyện, chất lượng nhà ở tốt nhất trên địa bàn huyện, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, nhà ở kết hợp kinh doanh buôn bán. Tuy nhiên, nhà ở xây dựng chưa đồng nhất về chiều cao tầng, màu sắc, hình khối kiến trúc đơn giản. Đan xen vẫn còn một số nhà mái tôn, chất lượng thấp hơn, có diện tích nhỏ hẹp.

b) Đối với nhà ở khu vực nông thôn tập trung tại 8 xã: An Bình, Đồng Tâm, Hưng Thi, Khoan Dụ, Phú Nghĩa, Phú Thành, Thống Nhất, Yên Bồng

- Nhà ở phân bố theo điểm dân cư tại trung tâm các xã: chủ yếu là nhà cấp 4, diện tích trung bình 50-70 m² sàn. Chất lượng từ bán kiên cố đến kiên cố, nhiều gia đình đã xây dựng, cải tạo lại không gian sinh hoạt của gia đình mình, nhà xây gạch đổ mái bê tông,... nhiều hộ nhà ở kết hợp kinh doanh. Tuy nhiên, có một số hộ gia đình kinh tế khó khăn, nhà ở có diện tích nhỏ hẹp 30-40 m² sàn, mái lợp tôn,....

- Nhà ở phân tán trong vườn cây ăn trái hay ở rải rác trong ruộng đồng. Mỗi điểm từ 10-15 căn nhà xen lẫn trong đất nông nghiệp, dọc theo các kênh rạch nội đồng. Chất lượng nhà ở thấp hơn so với khu vực trung tâm các xã, nhiều nhà chất lượng thiếu kiên cố, diện tích nhỏ hẹp từ 20-30 m² sàn.

PHỤ LỤC 3: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH HOÀ BÌNH ĐẾN NĂM 2030

STT	Đơn vị hành chính	Đến năm 2020			Đến năm 2025			Đến năm 2030		
		Dân số	DTBQ (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn	Dân số	DTBQ (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn	Dân số	DTBQ (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn
	Toàn tỉnh	861.216	21,80	18.775.000	1.097.831	23,5	25.799.000	1.206.048	29,2	35.227.000
	Khu vực đô thị	205.407	29,50	6.060.000	417.176	29,8	12.432.000	494.480	33,5	16.565.000
	Khu vực nông thôn	655.809	19,39	12.715.000	680.655	19,6	13.367.000	711.568	26,2	18.662.000
1	Thành phố Hòa Bình	137.091	31,81	4.361.000	214.903	31,86	6.847.000	242.432	42,0	10.185.000
2	Huyện Đà Bắc	55.431	17,70	981.000	66.911	18,23	1.220.000	73.208	21,0	1.540.000
3	Huyện Lương Sơn	100.429	23,00	2.310.000	140.565	24,68	3.469.000	157.109	32,0	5.025.000
4	Huyện Kim Bôi	120.138	18,00	2.162.000	142.689	22,14	3.159.000	155.966	28,8	4.498.000
5	Huyện Cao Phong	45.824	18,50	848.000	52.992	19,98	1.059.000	56.621	23,7	1.342.000
6	Huyện Tân Lạc	87.565	18,00	1.576.000	104.922	18,37	1.927.000	115.979	20,7	2.399.000
7	Huyện Mai Châu	56.073	21,50	1.206.000	72.247	21,74	1.571.000	78.383	26,3	2.062.000
8	Huyện Lạc Sơn	137.305	18,50	2.540.000	153.376	19,12	2.933.000	167.981	20,6	3.461.000
9	Huyện Yên Thủy	60.589	22,50	1.363.000	78.809	22,55	1.777.000	83.846	27,8	2.334.000
10	Huyện Lạc Thủy	60.771	23,50	1.428.000	70.416	26,07	1.836.000	74.523	32,0	2.382.000





PHỤ LỤC 4: QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI TỪNG ĐỊA PHƯƠNG

4.1. Thành phố Hòa Bình

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2021-2025	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	2.629.000	3.528.000	6.157.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	150,23	214,20	364,43
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	150,23	214,20	364,43
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	75,11	107,10	182,21
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	375,57	535,50	911,07
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	76,89	144,20	221,09
Tổng diện tích đất ở (ha)	452,46	679,70	1.132,16

4.2. Huyện Đà Bắc

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	252.000	339.000	591.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	16,20	21,79	37,99
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	16,20	21,79	37,99
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	8,10	10,90	19,00
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	40,50	54,48	94,98
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	7,15	9,38	16,53
Tổng diện tích đất ở (ha)	47,65	63,87	111,52

4.3. Huyện Lương Sơn

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	1.225.000	1.645.000	2.870.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	93,92	126,12	220,03
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	93,92	126,12	220,03
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	46,96	63,06	110,02
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	234,79	315,29	550,08
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	120,40	166,78	287,18
Tổng diện tích đất ở (ha)	355,19	482,07	837,26

4.4. Huyện Kim Bôi

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	1.054.000	1.415.000	2.469.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	67,76	90,96	158,72
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	67,76	90,96	158,72
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	33,88	45,48	79,36
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	169,39	227,41	396,80
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	68,14	101,57	169,71
Tổng diện tích đất ở (ha)	237,53	328,99	566,52

4.5. Huyện Cao Phong

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	223.000	299.000	522.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	15,132	20,289	35,42
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	15,132	20,289	35,42
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	7,566	10,145	17,71
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	37,830	50,723	88,55
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	23,915	29,292	53,21
Tổng diện tích đất ở (ha)	61,746	80,015	141,76

4.6. Huyện Tân Lạc

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	371.000	498.000	869.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	25,18	33,79	58,97
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	25,18	33,79	58,97
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	12,59	16,90	29,48
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	62,94	84,48	147,42
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	33,62	46,00	79,61
Tổng diện tích đất ở (ha)	96,55	130,48	227,03

4.7. Huyện Mai Châu

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	386.000	518.000	904.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	13,79	18,50	32,29
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	13,79	18,50	32,29
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	6,89	9,25	16,14
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	34,46	46,25	80,71
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	9,83	13,88	23,70
Tổng diện tích đất ở (ha)	44,29	60,13	104,42

4.8. Huyện Lạc Sơn

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	416.000	558.000	974.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	26,74	35,87	62,61
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	26,74	35,87	62,61
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	13,37	17,94	31,31
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	66,86	89,68	156,54
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	30,06	40,36	70,41
Tổng diện tích đất ở (ha)	96,91	130,03	226,95

4.9. Huyện Yên Thủy

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	438.000	589.000	1.027.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	28,78	38,71	67,49
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	28,78	38,71	67,49
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	14,39	19,35	33,74
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	71,96	96,76	168,72
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	36,48	48,87	85,35
Tổng diện tích đất ở (ha)	108,44	145,64	254,07

4.10. Huyện Lạc Thủy

Chỉ tiêu	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030	Tổng cộng
Diện tích sàn (m ² sàn)	431.000	578.000	1.009.000
Đất hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	27,71	37,16	64,86
Đất mua để đầu tư chưa xây dựng nhà ở (ha)	27,71	37,16	64,86
Đất đủ ĐK chuyển quyền nhưng tồn kho (ha)	13,85	18,58	32,43
Tổng cộng đất dự án hoàn thành (ha)	69,27	92,89	162,16
Dự kiến giao cho các dự án có SP giai đoạn sau (ha)	23,14	31,41	54,56
Tổng diện tích đất ở (ha)	92,41	124,31	216,72

PHỤ LỤC 5: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐÃ HOÀN THÀNH

5.1. Danh mục dự án nhà ở thương mại

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô						
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	-	-	-	-	-	-	-
				5,00	6	7	8	9	10	11
I	Thành phố Hoà Bình			30,85	1.823	281.701	30	2.446	-	-
1	Nhà phố thương mại Shop house (tổ 9)	Công ty CP Vincom Retail	P. Đồng Tiến	0,24			30	2.446	-	-
2	Khu Sông Đà 2 tổ 01	Sông Đà 2	P. Hữu nghị	0,9	66	9.900	-	-	-	-
3	Khu dân cư số 1	Công ty TNHH An Cường	Phường Thịnh Lang	0.2834	20	3.000	-	-	-	-
4	Khu dân cư số 2	Công ty TNHH An Cường	Phường Thịnh Lang	0.483	41	6.150	-	-	-	-
5	Khu dân cư số 3	Công ty TNHH An Cường	P. Hữu Nghị	0.556	45	6.750				
6	Khu dân cư Sủ Ngòi	Công ty TNHH An Cường	P. Quỳnh Lâm	0.6673	56	8.400				
7	Khu dân cư Vĩnh Hà (tổ 02, 03)	Công ty BĐS Vĩnh Hà Hòa Bình	P. Đồng Tiến	3,74	169	17.701	-			
8	Khu An cư xanh	CTCPTM Dạ Hợp	P. Hữu nghị	2,1	123	18.450	-			
9	Khu TTTM bờ trái Sông Đà	Công ty CP XD Mỹ Phong	P. Hữu nghị	2,6	150	22.500	-			





10	Khu nhà ở	Cty CP đô thị và thương mại Trảng An	Xã Quang Tiến	28,66	774	116.100				
11	Khu dân cư số 7, phường Thịnh Lang	Công ty CP Sao Vàng	Phường Thịnh Lang	-	-		-	-	-	-
12	Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm	Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình	Phường Quỳnh Lâm	26,38	485	72.750				
13	Khu dân cư số 6 phường Thịnh Lang	Công ty TNHH An Cường	Phường Thịnh Lang	0,48		-				
14	Khu dân cư số 5 phường Hữu Nghị	Công ty TNHH An Cường	Phường Hữu Nghị			-				
15	Khu nhà ở liên kê phường Hữu Nghị thành phố Hoà Bình	Công ty Cổ phần Sông Đà 2	Phường Hữu Nghị			-				
II	Huyện Đà Bắc									
III	Huyện Lương Sơn			4,70	700	55.917	-	-	-	-
1	Khu dân cư thương mại và chợ trung tâm huyện Lương Sơn	Công ty TNHH đầu tư Queensland	Thị trấn Lương Sơn	10,86	420	32.200	-	0	-	-
2	Trung tâm thương mại và nhà ở thị trấn Lương Sơn	Công ty CP Đông Dương	Thị trấn Lương Sơn	4,70	280	23.717	-	0	-	-
	Tổng cộng			35,55	2.523	337.618	30	2.446	-	-

5.2. Danh mục dự án nhà ở xã hội

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
	Đã hoàn thành				



5.3. Danh mục dự án tái định cư

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền Số lô nền
I	Thành phố Hoà Bình	13		15,56	545
1	Dự án khẩn cấp xây dựng HTKT khu TĐC di dân vùng sạt lở đất tại phường Thái Bình, TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Phường Thái Bình	0,94	50
2	Dự án khẩn cấp xây dựng HTKT khu TĐC di dân vùng sạt lở đất tại xã Trung Minh, TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Phường Trung Minh	2,27	48
3	Dự án khẩn cấp xây dựng HTKT khu TĐC di dân vùng sạt lở đất tại xã Hòa Bình, TP Hòa Bình	UBND TP Hòa Bình	Xã Hòa Bình	0,91	40
4	Dự án xây dựng khu TĐC Đồng Chành, xóm Đồng Sông, xã Dân Hạ.	UBND TP Hòa Bình	Phường Kỳ Sơn	0,56	9
5	Dự án HTKT khu TĐC và bán đấu giá đất ở dân cư tại xã Trung Minh, TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Phường Trung Minh	2,10	69
6	Dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư cho các hộ dân thuộc diện phải bố trí tái định cư, phục vụ công tác GPMB cầu Hòa Bình 2, phường Đồng Tiến.	UBND TP Hòa Bình	Phường Đồng Tiến	0,47	46
7	Dự án xây dựng HTKT khu tái định cư dự án cải tạo nâng cấp đường tỉnh 435 tại phường Thái Bình, TP Hòa Bình	UBND TP Hòa Bình	Phường Thái Bình	0,71	40
8	Dự án HTKT khu TĐC phường Kỳ Sơn (GD1)	UBND TP Hòa Bình	Phường Kỳ Sơn	3,00	72
9	Khu tái định cư cầu Hòa Bình 2 (tổ 13)	UBND TP Hòa Bình	P. Đồng Tiến	0,47	46

10	DA Khu TĐC đường 433	TT. Phát triển quỹ đất TP. Hòa Bình	Xã Hòa Bình	1,50	36
11	DA Khu TĐC di dân vùng sạt lở đất	BQL. DA ĐTXD TP Hòa Bình	Xã Hòa Bình	0,87	40
12	DA Khu TĐC di dân sạt lở đất đồi Sim xóm Tiêu Khu	Phòng Kinh tế TP. Hòa Bình	Xã Hòa Bình	1,30	28
13	Khu nhà ở - TĐC QH đất ở khu vực trụ sở cũ Trung tâm lái xe A1 và Đăng kiểm xe cơ giới		P. Đồng Tiến	0,45	21
II	Huyện Đà Bắc	5		19,60	183
1	Dự án khẩn cấp di dân tái định cư vùng sạt lở đất tại xóm Lau Bai, xã Vầy Nưa, huyện Đà Bắc	UBND huyện Đà Bắc	xã Vầy Nưa	4,00	33
2	Dự án khẩn cấp di dân tái định cư vùng sạt lở đất tại xóm Nhạp, xã Đồng Ruộng, huyện Đà Bắc	UBND huyện Đà Bắc	xã Đồng Ruộng	4,00	25
3	Dự án khẩn cấp di dân tái định cư vùng sạt lở đất tại xóm Túp, xã Tiên Phong, huyện Đà Bắc	UBND huyện Đà Bắc	xã Tiên Phong	3,50	30
4	Dự án khẩn cấp di dân tái định cư vùng sạt lở đất tại xóm Ké, xã Mường Chiềng, huyện Đà Bắc	UBND huyện Đà Bắc	xã Mường Chiềng	2,50	34
5	Dự án khẩn cấp di dân tái định cư vùng sạt lở đất tại Bua Cốc, xã Suối Nánh, huyện Đà Bắc	UBND huyện Đà Bắc	xã Nánh Nghê	5,60	61
III	Huyện Lương Sơn				
IV	Huyện Kim Bôi	3		4,07	113
1	Khu Tái định cư xóm Mớ Khoác, xã Hạ Bi	UBND huyện	Xã Hạ Bi	1,05	30
2	Khu Tái định cư xóm Chanh, xã Vĩnh Đồng	UBND huyện	Xã Vĩnh Đồng	1,19	32
3	Khu Tái định cư xóm Đúp, xã Tú Sơn	UBND huyện	Xã Tú Sơn	1,83	
V	Huyện Cao Phong				
VI	Huyện Tân Lạc				
VII	Huyện Mai Châu	2		2,66	





1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư xóm Ban, xã Tân Dân (nay là xã Tân Thành)	UBND huyện	xóm Ban, xã Tân Thành	1,66	30
2	Dự án xây dựng hạ tầng khu di dân tái định cư xóm Mố Rút, xã Tân Mai (nay là xã Sơn Thủy)	BQLDA ĐTXD huyện	xóm Mố Rút, xã Sơn Thủy	1,00	21
VIII	Huyện Lạc Sơn	1		5,67	78
1	Khu tái định cư Đồng Xe thuộc dự án: Hồ chứa nước Cảnh Tạng		Xã Yên Phú	5,67	78
IX	Huyện Yên Thủy				
X	Huyện Lạc Thủy	2		12,80	130
1	Tái định cư dự án Nhà máy in tiền tại xã Cổ Nghĩa	UBND huyện Lạc Thủy	xã Phú Nghĩa	4,80	50
2	Khu dân cư Phúc Sạn - Tân Mai xã Đồng Tâm	Sở Nông nghiệp và PTNT	Xã Đồng Tâm	8,00	80
Tổng cộng				64,487	1.186

5.4. Danh mục dự án đầu tư giá QSDĐ

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	
				Tổng diện tích đất (ha)	Số lô nền
I	Thành phố Hòa Bình	21		6,96	338,00
1	Khu dân cư tổ 9, phường Thịnh Lang	Trung tâm phát triển quỹ đất TP	Phường Thịnh Lang	0,92	44,00
2	Khu đầu tư đất tổ 6, Kỳ Sơn	UBND TP Hòa Bình	P. Kỳ Sơn	0,83	60,00
3	Khu QHDC xóm Chằm Cùn, xã Quang Tiến	UBND TP Hòa Bình	X. Quang Tiến	1,57	27,00

4	Khu QHDC xóm Ba, Mông Hóa (10/2020)	UBND TP Hòa Bình	X. Mông Hóa	2,19	50,00
5	Khu trụ sở UBND xã Yên Mông	UBND TP Hòa Bình	X. Yên Mông	0,09	-
6	Khu dân cư xã Trung Minh	UBND TP Hòa Bình	P. Trung Minh	0,67	63,00
7	Khu QHDC xóm Đông Lạnh	UBND TP Hòa Bình	Xã Hòa Bình	0,26	-
8	Khu QHDC đường Trần Quý Cáp	UBND TP Hòa Bình	P. Tân Hòa	0,13	11,00
9	Tổ 6 - Thịnh Lang	UBND TP Hòa Bình	P. Thịnh Lang	0,36	43,00
10	CC1 - Bắc Trần Hưng Đạo	UBND TP Hòa Bình	P. Quỳnh Lâm	0,55	40
11	Khu QHDC - Tổ 28 Phương Lâm	UBND TP Hòa Bình	P. Phương Lâm	0,33	40,00
II	Huyện Đà Bắc				
III	Huyện Lương Sơn				
IV	Huyện Kim Bôi		3	0,97	44,00
1	Quy hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Đồng Nang, xã Đông Bắc	TTPTQĐ huyện	Xã Đông Bắc	0,53	26,00
2	Quy hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Ve, xã Đông Bắc	TTPTQĐ huyện	Xã Đông Bắc	0,26	9,00
3	Quy hoạch bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Bình Tân, xã Nam Thượng	TTPTQĐ huyện	Xã Nam Thượng	0,18	9,00
V	Huyện Cao Phong				
VI	Huyện Tân Lạc				
VII	Huyện Mai Châu				
VIII	Huyện Lạc Sơn				
IX	Huyện Yên Thủy				
X	Huyện Lạc Thủy		3	7,30	407,00





1	Khu dân cư Bãi Miện - Thị trấn Chi Nê	UBND huyện Lạc Thủy	TT Chi Nê	3,50	184,00
2	Khu dân cư số 7, Khu dân cư số 8 - Thị trấn Chi Nê	UBND huyện Lạc Thủy	TT Chi Nê	2,00	150,00
3	Xây dựng hạ tầng khu dân cư mới xã An Bình	Phòng KTHT	Xã An Bình	1,80	73,00
	Tổng cộng		27	15,23	789,00

PHỤ LỤC 6: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI

6.1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ ĐANG TRIỂN KHAI

ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô					Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
I	Thành phố Hoà Bình	30		820,6	11.111	1.950.077	212	68.282	1.441	370.336	2.924	460.388
1	Khu đô thị Thống nhất	Công ty CP dự án khu đô thị Thống Nhất	P. Thống Nhất	27,1	527	215.989			527	215.989		
2	Nhà ở Thương mại (Shophouse)	Công ty CP xây dựng Sao Vàng	Tổ 3, phường Tân Thịnh	4,1	95	14.210	68	24.736	19	2.842	28	4.263
3	Khu dân cư số 3	Liên danh công ty Cổ phần xây dựng Sao Vàng và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Thái Hưng	Phường Thịnh Lang	6,5	48	7.847			5	785	14	2.354
4	Khu dân cư số 4	C.ty cổ phần BĐS PVSD Sao Vàng	Phường Thịnh Lang	1,0	223	32.185			22	3.219	67	9.656
5	Khu dân cư Thịnh Lang	Liên danh SUDICO - SUDICO Hoà Bình	Phường Thịnh Lang	17,0	798	103.740			32	4.150	239	31.122
6	Khu nhà ở Hoàng Vân	Liên danh Công ty Cổ phần Bất động sản Hoàng Vân Hòa Bình và Công ty Cổ phần Tập đoàn	Phường Thịnh Lang	9,7	352	45.760			35	4.576		





ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025				Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)						
		LANDORA												
7	Khu dân cư, tái định cư suối Đúng (Khu nhà ở Zevilla)	CTCPTM Dạ Hợp	phường Hữu Nghị	7,2	312	45.000			31	4.500	94	13.500		
8	Khu dân cư nông thôn và tái định cư tại Đồng Trám, xóm Miều, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình	Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	P. Trung Minh	3,4	215	27.950			22	2.795	65	8.385		
9	Khu dân cư đường Trương Hán Siêu	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Thái Hưng	Phường Thịnh Lang	10,4	414	53.820			33	4.306	124	16.146		
10	Khu đô thị mới Hòa Bình-GELEXIMCO tại phường Thịnh Lang và phường Tân Hòa	Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	P. Tân Hòa, Thịnh Lang	32,7	579	75.270			23	3.011	174	22.581		
11	Khu dân cư phường Thái Bình	Liên danh Công ty TNHH một thành viên Gia Ngân và Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Sơn Tây	phường Thái Bình	0,88	56	7.280			6	728	17	2.184		
12	Khu dân cư phường Phương Lâm	Công ty Cổ phần Xây dựng Sao vàng	phường Phương Lâm	13,2	307	46.025	144	43.546	31	4.603	92	13.808		
13	Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà	phường Thái Bình và phường	23,6	802	104.260			40	5.213	241	31.278		

ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
			Dân Chủ									
14	Khu đô thị sinh thái cao cấp Yên Quang	Liên danh công ty Cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ quốc tế Seika - Công ty TNHH dịch vụ thương mại Nam Hà Nội	xã Quang Tiền	89,9	455	59.150			46	5.915	137	17.745
15	KDC số 2, Nam Quảng Trường	Đang lựa chọn chủ đầu tư	P. Dân Chủ, Thái Bình, Quỳnh Lâm, Phương Lâm	19,07	445	66.745			44	6.675	133	20.024
16	KDC số 3, Nam Quảng Trường, TP Hòa Bình	Đang lựa chọn chủ đầu tư	P. Dân Chủ	27,34	638	95.690			64	9.569	191	28.707
17	Khu Nhà ở sinh Thái Mường Hoa	Công ty CP Quốc tế Thịnh Phát	P. Dân Chủ	6,30	147	22.050			15	2.205	44	6.615
18	Khu nhà ở - TĐC QH đất ở khu vực trụ sở cũ Trung tâm lái xe A1 và Đăng kiểm xe cơ giới	UBND thành phố	P. Đồng Tiền	0,45	11	1.575			3	473	7	1.103
19	Khu nhà ở- Khu đô thị cao cấp sao mai An Giang	Đang lựa chọn chủ đầu tư	Phường: Phương Lâm, Thái Bình,Quỳ	41,68	973	145.880			97	14.588	292	43.764





ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
			nh Lâm, Dân Chủ									
20	KDC số 1, Nam Quảng Trường	Đang lựa chọn chủ đầu tư	P. Dân Chủ, P. Thái Bình	24,05	561	84.175			28	4.209	168	25.253
21	Khu dân cư số 7	Công ty Cổ phần BDS PVSD Sao Vàng	Phường Thịnh Lạng	0,14	3	490			3	490		
22	Khu Nhà ở Nông Giang	Đang lựa chọn chủ đầu tư	P. Kỳ Sơn	4,353	102	15.236			10	1.524	30	4.571
23	Khu biệt thự sinh thái Hợp Thành	Đang lựa chọn nhà đầu tư	xã Hợp Thành	49	490	73.500			49	7.350	147	22.050
24	Khu đô thị sinh thái Trung Minh-GELEXIMCO tại xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình	Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP	Phường Trung Minh	59,84	598	89.760			60	8.976	120	17.952
25	Khu đô thị mới Trung Minh A, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư tài chính Việt Nam và Công ty Cổ phần thương mại Ngôi Nhà Mới	Phường Trung Minh	83,57	627	125.355			63	12.536	125	25.071
26	Khu đô thị mới Trung Minh B, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Liên danh Công ty Cổ phần Lã Vọng Group và Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi Nhà mới	Phường Trung Minh	58,87	442	88.305			44	8.831	88	17.661

ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
27	Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn	Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Xanh Kỳ Sơn và Công ty Cổ phần Tập đoàn TELIN	Phường Kỳ Sơn và xã Mông Hóa	35	210	52.500			21	5.250	42	10.500
28	Khu nhà ở Thăng Long Xanh tại xã Phúc Tiến, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình	Liên danh Công ty Cổ phần Thăng Long Land, Công ty TNHH Xây dựng Thành Hưng và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị An Thịnh	Xã Quang Tiến	99,86	272	149.790			27	14.979	54	29.958
29	Khu đô thị sinh thái, vui chơi giải trí Viên Nam, Xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình	Liên danh Công ty Cổ phần Archi Viên Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI	Xã Quang Tiến	65	390	97.500			39	9.750	78	19.500
30	Khu đất tại tổ 8, phường Tân Thịnh, TP Hòa Bình	UBND thành phố	P. Tân Thịnh	0,38	20	3.040			2	304	6	912
II	Huyện Đà Bắc	2		16,5	610	73.200	-	-	61	7.320	92	10.980
1	Khu dân cư thị trấn Đà Bắc, huyện Đà Bắc	Công ty Cổ phần Quản lý bất động sản Liên Việt Hoàng Gia	Tiểu khu Mu	9,6	387	46.440			39	4.644	58	6.966





ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
2	Khu dân cư thôn Công mở rộng, thị trấn Đà Bắc, huyện Đà Bắc	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Tiểu khu Công	6,9	223	26.760			22	2.676	33	4.014
III	Huyện Lương Sơn	15		493,83	5.104	1.991.669	390	64.090	327	109.585	591	191.148
1	Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	Công ty Cổ phần 873 - Xây dựng công trình giao thông.	Thị trấn Lương Sơn	8,6	268	43.243	-	0	13	2.162	27	4.324
2	Khu nhà ở tại xóm Mỏ (HUDS)	Cty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và KĐT HUDS	Thị trấn Lương Sơn	8,0	279	36.121	-	0	14	1.806	28	3.612
3	Khu đô thị sinh thái Việt Xanh	Cty TNHH MTV địa ốc Sài Gòn Hòa Bình	Xã Tân Vinh	49,9			186	37.200	19	3.720	19	3.720
4	Khu nhà ở tại xã Hòa Sơn (Tân Hòa Garden)	Cty CP SX ĐT TM Thiên Phúc	Xã Hòa Sơn	6,1	290	30.881	-	0	15	1.544	29	3.088
5	Khu đô thị sinh thái Đông Trường Sơn	Cty CP đầu tư REENCO Hòa Bình	xã Tân Vinh	98,0	470	302.086	-	0	24	15.104	47	30.209
6	Khu dân cư tiểu khu 1, thị trấn Lương Sơn	Cty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Thị trấn Lương Sơn	10,1	108	34.084	-	0	5	1.704	11	3.408
7	Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại tiểu khu 1 và tiểu khu 2	Cty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Thị trấn Lương Sơn	8,7	93	30.449	-	0	5	1.522	9	3.045
8	Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình	Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình	Xã Nhuận Trạch	49,6	440	236.584	-	0	22	11.829	44	23.658

ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô					Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
9	Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long (Hasky Hòa Bình)	Công ty TNHH MTV bất động sản HASKY Hòa Bình	Xã Tân Vinh, Cư Yên, Nhuận Trạch	54,5	409	253.350	-	0	20	12.668	41	25.335
10	Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Lâm Sơn	Cty Archireenco Hòa Bình	Xã Lâm Sơn	66,0	331	195.173	-	0	17	9.759	33	19.517
11	Khu nhà ở (South Glory Elysio)	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Xã Tân Vinh	9,8	204	26.890	204	26.890	10	1.345	20	2.689
12	Khu Nhà ở Suối sếu	Công ty Phúc Nguyên số 1	Xã Nhuận Trạch	1,0	42	7.210			6	1.082	4	721
13	Khu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí thung lũng Lữ Hoàng	Công ty Cổ phần du lịch Thung lũng Nữ Hoàng	Xã Lâm Sơn	74	462	285.754			46	28.575	55	34.290
14	Khu nhà ở xóm Mô và Tiểu khu 8, thị trấn Lương Sơn	Công ty Nam Sơn Invest	thị trấn Lương Sơn	4,47	149	31.290						
15	Khu nhà ở xóm Đồng Tiến, xã Tân Vinh	Công ty Nam Hà Nội	xã Tân Vinh	9,6	263	65.156						
16	Khu nhà ở xóm Còi và xóm Đồng Tiến, xã Tân Vinh	Công ty Nam Sơn Invest	xã Tân Vinh	8,86	299	66.548						
17	Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi huyện Lương Sơn (giai đoạn 1)	UBND huyện	TT Lương Sơn, xã Tân Vinh	19,8	894	287.197						





ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
18	Khu nhà ở tại Khu Đồi Lau, thôn Cổ Thổ, xã Hòa Sơn	UBND huyện	Xã Hòa Sơn	6,6	103	59.653,7						
IV	Huyện Kim Bôi	1		4,6	152	25.201	-	-	15	2.520	23	3.780
1	Khu dân cư mở rộng thị trấn Bo, huyện Kim Bôi (do Trung tâm PTQĐ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh làm chủ đầu tư)	Trung tâm PTQĐ, Sở Tài nguyên và Môi trường	Thị trấn Bo	4,6	152	25.201			15	2.520	23	3.780
V	Huyện Cao Phong	1		9,9	279	29.985	-	-	56	5.997	140	14.993
1	Khu dân cư Núi đầu rồng Thị trấn Cao Phong	Công ty cổ phần May-Diêm Sai Gòn	Khu 2, Thị trấn Cao Phong	9,9	279	29.985			56	5.997	140	14.993
VI	Huyện Tân Lạc	3		41,7	1.631	174.170	-	-	117	15.052	245	30.958
1	Khu dân cư thị trấn Mường Khén	Công ty TNHH khu đô thị Mường Khén	Khu Tâm Đức	14,8	931	111.720			47	5.586	140	16.758
2	Khu dân cư Đồng Quạt thị trấn Mãn Đức	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Thị trấn Mãn Đức	18,2	360	62.450			36	6.245	54	9.368
3	Khu dân cư thị trấn Mãn Đức	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Thị trấn Mãn Đức	8,8	340	32213,74			34	3.221	51	4.832
VI I	Huyện Mai Châu	2		10,2	377	46.050	-	-	54	7.035	61	7.515
1	Dự án hạ tầng kỹ thuật khu đầu giá quyền sử dụng đất tại xóm Văn, thị trấn Mai Châu	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Thị trấn Mai Châu	0,4	27	4.050			19	2.835	8	1.215

ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô					Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
2	Khu đô thị thị trấn Mai Châu	Đang lập thủ tục đầu tư	Thị trấn Mai Châu	9,8	350	42.000	-	-	35	4.200	53	6.300
VI II	Huyện Lạc Sơn	2		4,9	149	16.522			50	5.473	64	7.073
1	Xây dựng hạ tầng khu đầu giá đất tại xóm Vôi, xã Liên Vũ, (nay là thị trấn Vụ Bản), huyện Lạc Sơn	Công ty TNHH khu đô thị Mường Khén	TT Vụ Bản	3,3	100	11.359			30	3.408	35	3.976
2	Xây dựng hạ tầng khu đất giá đất tại phố Lốc Mới, xã Liên Vũ, (nay là thị trấn Vụ Bản), huyện Lạc Sơn	Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Mỹ Phong	TT Vụ Bản	1,6	49	5.163			20	2.065	29	3.098
IX	Huyện Yên Thủy	2		12,2	367	56.676	-	-	61	11.519	86	15.816
1	Khu nhà ở Đồng Bạng, thị trấn Hàng Trạm	Công ty Cổ phần xây dựng Tiến Đạt	Khu phố An Bình, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy	9,3	245	27.418			25	2.742	37	4.113
2	Hạ tầng khu dân cư khu phố 10, thị trấn Hàng Trạm	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà Hoà Bình	Khu phố Yên Phong, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy	2,9	122	29.258			37	8.777	49	11.703





ST T	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)				
X	Huyện Lạc Thủy	2		19,7	858	85.789	-	-	86	8.579	129	12.868
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Bến Cát, thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy	9,5	396	39.629			40	3.963	59	5.944
2	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Đồi Tre tại thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy.	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy	10,22	462	46.160			46	4.616	69	6.924
	Tổng cộng	60,0		1.582,8	21.165	4.274.793	602	132.372	2.267	543.416	4.353	755.518

6.2. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
1	Nhà ở xã hội tại xã Sứ Ngòi, thành phố Hoà Bình	Công ty Cổ phần bất động sản PVSD – Sao Vàng	810	81.434	Chung cư – Dự án nhà ở xã hội thuộc quỹ đất 20% trong DA NOTM
2	Dự án nhà ở xã hội cho công nhân mua, thuê và thuê mua (giai đoạn II), phường Hữu Nghị, thành phố Hoà Bình	Công ty Cổ phần thương mại Dạ Hợp	42	6100	Chung cư - Dự án nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp





6.3: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ	
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Thành phố Hòa Bình	12		60,71	653	57.250	-	-
1	Dự án xây dựng hạ tầng khu TĐC cho các hộ dân trong khu công nghiệp Mông Hóa.	UBND TP Hòa Bình	Xã Mông Hóa	7,04	104	15.600	-	-
2	Dự án HTKT khu TĐC và bán đấu giá đất ở dân cư phường Thịnh Lang, TP Hòa Bình.	BQLDAĐTXD	Phường Thịnh Lang	0,22	6	900	-	-
3	Dự án HTKT khu TĐC phục vụ GPMB cụm công nghiệp Yên Mông, TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Xã Yên Mông	2,50	56	8.400	-	-
4	Dự án HTKT khu bán đấu giá đất ở dân cư xóm 10 xã Sủ Ngòi, TP Hòa Bình.	BQLDAĐTXD	Phường Quỳnh Lâm	0,84	54	8.100	-	-
5	Dự án HTKT khu TĐC bán đấu giá đất ở dân cư tổ 14 phường Thịnh Lang, TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Phường Thịnh Lang	3,51	139	20.850	-	-
6	Xây dựng hạ tầng khu đấu giá đất, xóm Hạnh Phúc, xã Hợp Thịnh (nay là xã Thịnh Minh)	UBND TP Hòa Bình	Xã Thịnh Minh	0,75	34	3.400		
7	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và khu tái định cư xã Trung Minh	UBND TP Hòa Bình	Phường Trung Minh	31,52				

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ	
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
8	Xây dựng khu tái định cư Đồng Chanh	UBND TP Hòa Bình	Phường Kỳ Sơn	4,36				
9	Dự án HTKT khu TĐC bán đấu giá đất ở dân cư tổ 14 phường Thịnh Lang. TP Hòa Bình.	UBND TP Hòa Bình	Phường Thịnh lang	3,50	159			
10	HTKT khu TĐC di dân sạt lở đất tại phường Thái Bình	UBND TP Hòa Bình	Phường Thái Bình	1,90	101			
11	HTKT KDC và TĐC tại phường Thịnh Lang	UBND TP Hòa Bình	Phường Thịnh Lang	1,20				
12	Khu dân cư, tái định cư Đồng Trám	Tập đoàn Geleximco - Cty CP	P. Trung Minh	3,37				
II	Huyện Đà Bắc	1		3,4	68	18.360	-	-
1	Xây dựng khu tái định cư tập trung xã Mường Chiềng	UBND huyện Đà Bắc	Xã Mường Chiềng	3,4	68	18.360		
III	Huyện Lương Sơn							
IV	Huyện Kim Bôi							
V	Huyện Cao Phong							
VI	Huyện Tân Lạc	1		3,00	-	-	-	-
1	Khu dân cư xóm Bách xã Vân Sơn	UBND huyện Tân Lạc		3,00				
VII	Huyện Mai Châu	2		7,45	96	38.400	-	-





STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ	
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư tại xóm Tầu Nà, xã Cun Pheo	UBND huyện Mai Châu	Xóm Tầu Nà, xã Cun Pheo	4,50	53	21.200	-	-
2	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư khẩn cấp tập trung tại xóm Suối Nhúng, xã Phúc Sạn (nay là xã Sơn Thủy)	UBND huyện Mai Châu	Xóm Suối Nhúng, xã Sơn Thủy	2,95	43	17.200	-	-
VIII	Huyện Lạc Sơn		8	50,70	544	216.587	-	-
1	Di dân tái định cư khu dân cư xóm Hồ, xã Yên Nghiệp, huyện Lạc Sơn	Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Lạc Sơn	Xã Yên Nghiệp	0,27	8	2.187		
2	Điểm tái định cư xóm Nhụn, xã Bình Hẻm, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạc, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Bình Hẻm	9,68	110	44.000		
3	Điểm tái định cư xóm Rộc, xã Bình Hẻm, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạc, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Bình Hẻm	6,73	66	26.400		

STT	Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô				
				Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ	
					Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
4	Điểm tái định cư xóm Khi, xã Bình Hèm, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạng, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Bình Hèm	8,88	89	35.600		
5	Điểm tái định cư xóm Cuốc, xã Bình Hèm, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạng, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Bình Hèm	1,54	12	4.800		
6	Điểm tái định cư xóm Kén, xã Văn Nghĩa, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạng, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Văn Nghĩa	10,98	126	50.400		
7	Điểm tái định cư xóm Sào 1, xã Văn Nghĩa, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạng, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Văn Nghĩa	6,78	67	26.800		
8	Điểm tái định cư xóm Sào 2, xã Văn Nghĩa, huyện Lạc Sơn (Thuộc dự án: Hồ chứa nước Cánh tạng, tỉnh Hoà Bình)	UBND huyện Lạc Sơn	Xã Văn Nghĩa	5,84	66	26.400		
IX	Huyện Yên Thủy							
X	Huyện Lạc Thủy							
Tổng cộng		24,00		125,26	1.361	330.597		

