**MỤC LỤC**

[MỞ ĐẦU 4](#_Toc101143488)

[1. Sự cần thiết 4](#_Toc101143489)

[2. Các căn cứ xây dựng Chương trình 4](#_Toc101143490)

[3. Phạm vi nghiên cứu 5](#_Toc101143491)

[PHẦN 1: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI 5](#_Toc101143492)

[1. Điều kiện tự nhiên 5](#_Toc101143493)

[1.1. Vị trí địa lý 5](#_Toc101143494)

[1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai 6](#_Toc101143495)

[1.3. Đặc điểm khí hậu 6](#_Toc101143496)

[2. Điều kiện kinh tế - xã hội 7](#_Toc101143497)

[2.1. Điều kiện kinh tế và xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế 7](#_Toc101143498)

[2.2. Hệ thống quy hoạch 7](#_Toc101143499)

[2.3. Các nội dung phát triển đô thị và mối liên hệ với phát triển nhà ở 8](#_Toc101143500)

[2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9](#_Toc101143501)

[2.5. Hệ thống hạ tầng xã hội 10](#_Toc101143502)

[2.6. Dân số và phân bố dân cư 12](#_Toc101143503)

[2.7. Lực lượng lao động và xu hướng phát triển 13](#_Toc101143504)

[PHẦN 2: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở 14](#_Toc101143505)

[1. Hiện trạng về nhà ở tính đến 31/12/2020 14](#_Toc101143506)

[1.1. Số lượng, diện tích nhà ở 14](#_Toc101143507)

[1.2. Chất lượng nhà ở 15](#_Toc101143508)

[1.3. Nhà ở thương mại 16](#_Toc101143509)

[1.4. Nhà ở xã hội 16](#_Toc101143510)

[1.5. Nhà ở công vụ 16](#_Toc101143511)

[1.6. Nhà ở tái định cư 17](#_Toc101143512)

[1.7. Hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu 18](#_Toc101143513)

[1.8. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng 19](#_Toc101143514)

[1.9. Quản lý vận hành nhà chung cư 19](#_Toc101143515)

[2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu, mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 404/QĐ-UBND Ngày 19/08/2016 20](#_Toc101143516)

[3. Đánh giá 20](#_Toc101143517)

[PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở 25](#_Toc101143518)

[1. Cơ sở dự báo 25](#_Toc101143519)

[1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh 25](#_Toc101143520)

[1.2. Quy mô dân số 25](#_Toc101143521)

[1.3. Mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người 25](#_Toc101143522)

[2. Tổng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh 27](#_Toc101143523)

[3. Nhu cầu về nhà ở thương mại 27](#_Toc101143524)

[4. Nhu cầu về nhà ở xã hội 28](#_Toc101143525)

[4.1. Nhu cầu hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu 28](#_Toc101143526)

[4.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án 28](#_Toc101143527)

[5. Nhu cầu về nhà ở tái định cư 30](#_Toc101143528)

[6. Nhu cầu về nhà ở công vụ 30](#_Toc101143529)

[PHẦN 4: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP 31](#_Toc101143530)

[1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở 31](#_Toc101143531)

[1.1. Quan điểm 31](#_Toc101143532)

[1.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị 31](#_Toc101143533)

[1.3. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn 34](#_Toc101143534)

[1.4. Định hướng phát triển nhà ở thương mại 34](#_Toc101143535)

[1.5. Định hướng phát triển nhà ở xã hội 34](#_Toc101143536)

[1.6. Định hướng phát triển nhà ở tái định cư 35](#_Toc101143537)

[1.7. Định hướng phát triển nhà ở công vụ 35](#_Toc101143538)

[1.8. Định hướng phát triển nhà ở dân tự xây 35](#_Toc101143539)

[2. Mục tiêu phát triển nhà ở 36](#_Toc101143540)

[2.1. Mục tiêu chung 36](#_Toc101143541)

[2.2. Mục tiêu cụ thể 36](#_Toc101143542)

[3. Nhiệm vụ 37](#_Toc101143543)

[3.1. Phát triển nhà ở theo từng hình thức phát triển nhà ở 37](#_Toc101143544)

[3.2. Quy mô diện tích đất để phát triển nhà ở 39](#_Toc101143545)

[3.3. Huy động nguồn vốn để phát triển nhà ở 41](#_Toc101143546)

[4. Giải pháp 43](#_Toc101143547)

[4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách 43](#_Toc101143548)

[4.2. Giải pháp về đất đai và các hình thức phát triển nhà ở 44](#_Toc101143549)

[4.3. Giải pháp huy động các nguồn lực để phát triển nhà ở 44](#_Toc101143550)

[4.4. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc 45](#_Toc101143551)

[4.5. Giải pháp thúc đẩy phát triển nhà ở và thị trường bất động sản 46](#_Toc101143552)

[4.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội 46](#_Toc101143553)

[4.7. Giải pháp về khoa học, công nghệ 47](#_Toc101143554)

[4.8. Giải pháp tuyên truyền, vận động 47](#_Toc101143555)

[PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN 48](#_Toc101143556)

[1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành 48](#_Toc101143557)

[1.1. Sở Xây dựng 48](#_Toc101143558)

[1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường 49](#_Toc101143559)

[1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư 49](#_Toc101143560)

[1.4. Sở Tài chính 49](#_Toc101143561)

[1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội 50](#_Toc101143562)

[1.6. Ban Quản lý khu kinh tế Dung Quất và các khu công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi 50](#_Toc101143563)

[1.7. Ngân hàng nhà nước chi nhánh Quảng Ngãi 50](#_Toc101143564)

[1.9. Đề nghị Ủy ban Mặt trân Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các đoàn thể 50](#_Toc101143565)

[2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện 50](#_Toc101143566)

[PHỤ LỤC 52](#_Toc101143567)

[PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÍNH ĐẾN 31/12/2020 53](#_Toc101143568)

[PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ 55](#_Toc101143569)

[PHỤ LỤC 3: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ 59](#_Toc101143570)

# 

# MỞ ĐẦU

## 1. Sự cần thiết

Ngày 19/08/2016, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 404/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Chương trình sau khi được ban hành đã đem đến những tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển có hệ thống và phù hợp với Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, phù hợp với quy định của pháp luật tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Thực tế trong những năm gần đây, UBND tỉnh Quảng Ngãi 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. Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở của Ban chỉ đạo tổng điều tra dân số và nhà ở Trung ương, tính đến 01/4/2019 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh là 26,4 m2 sàn/người, trong đó đô thị là 34,0 m2 sàn/người và nông thôn là 24,9 m2 sàn/người. Như vậy, kết quả phát triển nhà ở thực tế đã đạt và vượt các mục tiêu phát triển nhà ở đề ra tại Quyết định số 404/QĐ-UBND, theo đó mục tiêu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2020 là 24,4 m2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29,7 m2 sàn/người, tại nông thôn đạt 22,6 m2 sàn/người. Vì vậy, cần thiết phải có hệ thống mục tiêu phát triển nhà ở mới, phù hợp với thực tế phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, là định hướng, cơ sở cho việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh cho giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030.

Theo quy định Luật Nhà ở năm 2014, quy định về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được nêu tại Điều 15, Điều 169 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh cần xây dựng Chương trình phát triển nhà ở địa phương 05 năm, 10 năm hoặc dài hơn. Có thể thấy, việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tại các địa phương là một nhiệm vụ hết sức quan trọng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Như vậy, cần thiết phải nghiên cứu để lập mới “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050” nhằm đưa ra định hướng chi tiết phù hợp với công tác phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## 2. Các căn cứ xây dựng Chương trình

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) ngày 20/10/2015 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 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [100/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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

## 3. Phạm vi nghiên cứu

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi được nghiên cứu xây dựng với phạm vi cụ thể như sau:

- Phạm vi về không gian là toàn bộ địa bàn tỉnh Quảng Ngãi với 13 đơn vị hành chính cấp huyện bao gồm thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ và các huyện: Bình Sơn, Sơn Tịnh, Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Mộ Đức, Minh Long, Sơn Hà, Trà Bồng, Sơn Tây, Ba Tơ, Lý Sơn.

- Phạm vi về thời gian là giai đoạn 10 năm từ 2021-2030.

# PHẦN 1: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

## 1. Điều kiện tự nhiên

### 1.1. Vị trí địa lý

Quảng Ngãi nằm ở vùng Duyên hải Nam Trung Bộ có diện tích tự nhiên 5.135,2 km2, lớn thứ 29 trong 63 tỉnh thành phố trực thuôc trung ương. Tọa độ địa lý từ 140 32’B đến 150 25’B và từ 1080 06’Đ đến 1090 04’Đ tựa vào dãy núi Trường Sơn.

Phía Bắc giáp tỉnh Quảng Nam với chiều dài đường địa giới 98km; phía Nam giáp tỉnh Bình Định với chiều dài đường địa giới 83km; phía Đông giáp biển Đông với chiều dài đường bờ biển 144km; phía Tây giáp tỉnh Kon Tum với chiều dài đường địa giới 79km; phía Tây Nam giáp tỉnh Gia Lai với chiều dài đường địa giới khoảng 10km.

Vị trí địa lý của tỉnh tạo sự thuận lợi trong việc liên kết với các địa phương lân cận

### 1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

Tỉnh có địa hình tương đối phức tạp, có xu hướng thấp dần từ Tây sang Đông với các dạng địa hình đồi núi, đồng bằng ven biển. Địa hình đồi núi chiếm 2/3 diện tích toàn tỉnh.

Phía Tây của tỉnh là sườn Đông của dãy Trường Sơn với địa hình núi cao, công tác phát triển nhà ở tại khu vực này gặp nhiều khó khăn do hạn chế về quỹ đất. Nhà ở chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm các xã. Các khu vực khác nhà ở mang tính phân tán.

Phía Đông của tỉnh là địa hình núi thấp và đồi xen kẽ đồng bằng, có nơi núi chạy sát biển. Đây là khu vực thuận lợi cho phát triển nhà ở do địa hình tương đối bằng phẳng, quỹ đất ít bị hạn chế. Nhà ở khu vực này mang tính tập trung cao, đặc biệt là tại khu vực đồng bằng, dọc theo tuyến Quốc lộ 1A.

Bên cạnh đó, tỉnh còn có huyện đảo Lý Sơn, cách đất liền khoảng 15 hải lý tính từ cảng Sa Kỳ. Địa hình của Lý Sơn tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển nhà ở. Tuy nhiên, do giới hạn về diện tích và định hướng phát triển du lịch cảnh quan nên quỹ đất để phát triển nhà ở có phần hạn chế.

### 1.3. Đặc điểm khí hậu

Quảng Ngãi có khí hậu nhiệt đới và gió mùa. Nhiệt độ trung bình 25-26,9°C. Thời tiết chia làm 2 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa nắng. Khí hậu có nhiều gió Đông Nam ít gió Đông Bắc vì địa hình địa thế phía nam, và do thế núi địa phương tạo ra. Lượng mưa của tỉnh là 2.198 mm/năm nhưng chỉ tập trung nhiều nhất vào các tháng 9, 10, 11, 12 còn các tháng khác thì khô hạn.

Nhiệt độ trung bình năm đạt 25,6 – 26,90C, nhiệt độ cao nhất lên tới 410C. Số giờ nắng trung bình năm là 2.131 giờ. Độ ẩm tương đối trung bình năm đạt 84,3 %. Lượng mưa trung bình năm đạt 2.504 mm.

Quàng Ngãi là vùng ven biển nên thường xuyên xảy ra các hiện tượng thiên tai, biến đổi khí hậu đặc biệt là bão vì hiện nay trên địa bàn các huyện, khu vực ven biển là nhà tạm, nhà đơn sơ, không chắc chắn nên khi có các hiện tượng thời tiết cực đoan xảy ra như bão, lốc gây ra nhiều thiệt hại về nhà ở cũng như con người khi xảy ra các hiện tượng thời tiết cực đoan. Trên địa bàn cũng có 6 huyện miền núi thường xuyên bị ảnh hưởng bởi các hiện tượng mưa lớn, sạt lở làm cho nhiều nhà ở tại các địa bàn trên bị hư hỏng, tốc mái làm ảnh hưởng đến đời sống của các hộ dân tại đây.

## 2. Điều kiện kinh tế - xã hội

### 2.1. Điều kiện kinh tế và xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế

Trong giai đoạn vừa qua, kinh tế của tỉnh duy trì phát triển ổn định với chất lượng tăng trưởng được cải thiện, tiềm lực, quy mô tăng lên;

- Giá trị tổng sản phẩm năm 2020 đạt 102 nghìn tỷ đồng, tăng gấp 1,73 lần so với năm 2015. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân đạt 8,38%/năm; trong đó: Nông nghiệp - thủy sản tăng 2,78%/năm, công nghiệp - xây dựng tăng 10,3%/năm, thương mại - dịch vụ tăng 6,84%/năm;

- Năm 2020, thu ngân sách nhà nước 14.865 tỷ đồng, trong đó thu nội địa 10.565 tỷ đồng, là một trong 16 tỉnh, thành phố bảo đảm tự cân đối thu chi và có đóng góp với ngân sách Trung ương;

- GRDP bình quân đầu người năm 2020 đạt 79,57 triệu đồng, gấp 1,64 lần so với năm 2015, đứng thứ 13/63 tỉnh, thành phố.

Kinh tế phát triển ổn định, GRDP bình quân đầu người được cải thiện đáng kể là điều kiện để thúc đẩy phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua. Qua nghiên cứu, so sánh, giá trị GRDP bình quân đầu người có sự tăng trưởng đồng biến với diện tích nhà ở bình quân đầu người, đây là xu hướng được dự báo tiếp diễn trong các giai đoạn tiếp theo.

Cơ cấu kinh tế trên địa bàn tỉnh có xu hướng dịch chuyển tăng dần tỷ trọng Công nghiệp - xây dựng, phù hợp với định hướng của tỉnh trong nhiều kỳ Đại hội gần đây: Năm 2020, công nghiệp - xây dựng 65,8%; nông nghiệp - thủy sản 14,6%; thương mại - dịch vụ 19,7%.

Xu hướng dịch chuyển cơ cấu kinh tế thể hiện sự phát triển mạnh mẽ về linh vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ trên địa bàn cho thấy sự gia tăng về khả năng thu hút nguồn lao động những cũng tạo ra áp lực do phát sinh nhu cầu về nhà ở.

### 2.2. Hệ thống quy hoạch

Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021-2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 1574/QĐ-TTg ngày 12/10/2020. Hiện nay, quy hoạch tỉnh đang được triển khai xây dựng trên cơ sở nhiệm vụ được phê duyệt.

Về quy hoạch sử dụng đất, hiện nay, 13 huyện, thị xã, thành phố đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030.

Về quy hoạch xây dựng:

- Đến nay, tất cả các đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã phủ kín 100% quy hoạch chung đô thị. Trong năm 2021, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh 1 đồ án quy hoạch (Quy hoạch chung TP. Quảng Ngãi đến năm 2040), cho chủ trương và phê duyệt 13 nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung các đô thị khác. Đồng thời tổ chức lập, điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (theo nhiệm vụ quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-TTg ngày 30/10/2020) và tổ chức lập Quy hoạch chung dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh (nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 609/QĐ UBND ngày 19/7/2021).

- Thành phố Quảng Ngãi trong năm 2021 đã phê duyệt 3 đồ án quy hoạch phân khu, nâng tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu lên đạt tỷ lệ khoảng 52%; phấn đấu trong năm 2022 hoàn thành phê duyệt đồng bộ và phủ kín 100% quy hoạch phân khu.

- Thị xã Đức Phổ đã hoàn thành, phê duyệt 08 đồ án quy hoạch phân khu thuộc các phường của thị xã, tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu của thị xã Đức Phổ đạt tỷ lệ khoảng 11,6%.

- Khu Kinh tế Dung Quất, đến nay đã phủ kín 100% quy hoạch phân khu các khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

- Huyện Lý Sơn đã phê duyệt đồng bộ và phủ kín 100% quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Trung tâm huyện lỵ huyện Sơn Tịnh (mới) đã phê duyệt đồng bộ và hoàn thành 100% quy hoạch phân khu.

- Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết đô thị bình quân trên địa bàn toàn tỉnh hiện nay đạt khoảng 7%. Trong đó thành phố Quảng Ngãi đạt khoảng 6%, các thị trấn vùng đồng bằng đạt khoảng 6%, các đô thị miền núi đạt dưới 5%.

### 2.3. Các nội dung phát triển đô thị và mối liên hệ với phát triển nhà ở

Phát triển đô thị và phát triển nhà ở có mối liên hệ tác động qua lại với nhau. Một số định hướng phát triển đô thị là cơ sở để xác định các định hướng phát triển nhà ở tại khu vực đô thị, đồng thời, một số chỉ tiêu về phát triển nhà ở lại là chỉ tiêu để phân loại đô thị.

Như vậy, thực hiện các định hướng phát triển đô thị, phát triển hệ thống hạ tầng đô thị là động lực thúc đẩy phát triển nhà ở tại đô thị và ngược lại, phát triển nhà ở là điều kiện cần để hình thành đô thị.

Trong thời gian tới, định hướng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh cụ thể như sau: Đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa, phấn đấu sớm bằng mức bình quần chung cả nước. Tập trung phát triển thành phố Quảng Ngãi về hướng biển; phấn đấu sớm đạt chuẩn đô thị loại I. Quan tâm đầu tư, phát triển trung tâm huyện lỵ mới Sơn Tịnh và các đô thị trung tâm ở các huyện. Phấn đấu đến năm 2025, phát triển thị xã Đức Phổ đạt chuẩn đô thị loại IV, một số tiêu chí đạt chuẩn đô thị loại III; các đô thị Di Lăng, Châu Ổ, Vạn Tường đạt chuẩn đô thị loại IV; Lý Sơn, Ba Tơ, Trà Xuân đạt một số tiêu chí cơ bản của đô thị loại IV; các đô thị còn lại đạt chuẩn đô thị loại V. Phát triển huyện Bình Sơn thành thị xã.

Để thực hiện được định hướng phát triển đô thị, công tác phát triển nhà ở phải đảm bảo:

- Phát triển nhà ở đảm bảo đáp ứng nhu cầu về nhà ở do gia tăng dân số khu vực đô thị;

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt từ 26,5 đến 29,0 m2 sàn/người tại các đô thị loại IV và loại V; đạt từ 29,0 m2 sàn/người trở lên tại các đô thị loại II và loại III.

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt từ 85-90% tại các đô thị loại IV và loại V; đạt từ 90% trở lên tại các đô thị loại II và loại III. Đối với tiêu chí này, hiện nay toàn tỉnh đã đạt.

### 2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

***a. Hệ thống giao thông***

Quảng Ngãi nằm trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, hội đủ các điều kiện địa lý và tự nhiên thuận lợi cho đầu tư phát triển giao thông đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không đến tất cả các vùng, miền trong cả nước và quốc tế. Nhận thức được điều này, đồng thời, xác định rõ [hạ tầng giao thông](https://diendandoanhnghiep.vn/phat-trien-ha-tang-giao-thong-nhin-tu-lang-gieng-174879.html) là mạch nối quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế, là lợi thế cạnh tranh của tỉnh để thu hút đầu tư, Quảng Ngãi đã triển khai đồng bộ các biện pháp đầu tư hoàn thiện mạng lưới giao thông rộng khắp.

Đến nay, nhiều dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng như: Cầu Thạch Bích; dự án nâng cấp, mở rộng QL 1A, QL 24; tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh giai đoạn 1; hệ thống giao thông khu kinh tế Dung Quất, các khu công nghiệp, đô thị của tỉnh….Đặc biệt, dự án cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi có chiều dài 139,52km đã đi vào hoạt động.

Với những thuận lợi và thế mạnh như trên, tạo điều kiện cho Quảng Ngãi kết nối thông thương giữa các tỉnh trong cả nước và đường biển với khu vực Đông Nam Á trong tương lai có tiềm lực phát triển hơn nữa.

***b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác***

* *Hệ thống điện lưới*

Quảng Ngãi hiện có 3 nguồn phát điện gồm: Nhà máy điện diesel tại chỗ; thủy điện vừa và nhỏ; điện mặt trời mái nhà.

Đối với nhà máy điện và nguồn phát điện diesel, hiện được đặt tại 2 khu vực là: Khu kinh tế Dung Quất và thôn Bắc An Bình (Lý Sơn).

Còn với nguồn điện mặt trời, hiện Quảng Ngãi có 2 nhà máy điện là Bình Nguyên và Mộ Đức. Ngoài ra, còn có hệ thống điện mặt trời mái nhà lắp đặt tại các điện lực trực thuộc và Đội Quản lý vận hành lưới điện cao thế. Đặc biệt, nguồn điện mặt trời mái nhà dân hiện nay cũng khá nhiều.

Riêng nguồn điện từ các thủy điện, hiện có 10 thủy điện đã đi vào vận hành. Năm 2020, các nhà máy thủy điện vận hành phát điện đáp ứng nhu cầu dùng điện của người dân, doanh nghiệp trên toàn địa bàn tỉnh.

Nhìn chung hệ thống cung cấp điện trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là đảm bảo đầy đủ cho hoạt động sinh hoạt cũng như sản xuất.

* *Hệ thống cấp nước*

Hệ thống cấp nước sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi còn gặp nhiều khó khăn do tình hình nhiễm mặn, mùa mưa lũ hằng năm kéo dài cường độ lớn ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân bên cạnh đó tình trạng ô nhiễm nguồn nước mặt chủ yếu do tình trạng xả nước thải vào nguồn nước chưa xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định làm ảnh hưởng đến chất lượng nguồn sống của người dân địa phương.

Nhiều địa phương trên địa bàn tỉnh rơi vào tình trạng thiếu nước sinh hoạt trầm trọng, có nơi phải bỏ tiền ra mua nước đóng chai về dùng hoặc phải sang các xã lân cận để mua nước, xin nước… Thời gian tới UBND tỉnh Quảng Ngãi đang định hướng nhiều chính sách và hành động đảm bảo đời sống sinh hoạt cho người dân.

Nhìn chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ sinh hoạt trên địa bàn tỉnh cơ bản đảm bảo kết nối với các vị trị, khu vực phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là tại khu vực đô thị.

### 2.5. Hệ thống hạ tầng xã hội

***a. Cơ sở y tế*** **([[1]](#footnote-1))**

Mạng lưới y tế Quảng Ngãi gồm 209 cơ sở y tế bao gồm 20 bệnh viên, 02 phòng khám đa khoa khu vực và 178 trạm y tế xã, phường, cơ quan, xí nghiệp và cơ sở y tế khác đáp ứng nhu cầu 4.630 giường bênh. Đến thời điểm hiện tại, tổng số cán bộ ngành y tế tỉnh Quảng Ngãi có 3.925 công chức, viên chức và lao động hợp đồng theo Nghị định 68.

Các bệnh viện trên địa bàn Tỉnh đã triển khai nhiều dịch vụ kỹ thuật mới tiên tiến, hiện đại đạt kết quả tốt, tạo điều kiện cho người dân được tiếp cận, hưởng thụ các dịch vụ chăm sóc sức khỏe tiên tiến ngay tại tuyến y tế cơ sở, góp phần giảm tải cho bệnh viện tuyến trên, giảm chi phí cho nhân dân và ngân sách Nhà nước. Thách thức, hạn chế trong công tác y tế tại các địa phương, đơn vị nổi cộm lên là việc quản lý  hành nghề y, dược tư nhân còn nhiều hạn chế, nhiều cơ sở khám chữa bệnh tư nhân thực hiện không đúng quy định, thời gian hoạt động vượt quá quy định so với đăng ký; chất lượng khám chữa bệnh tại tuyến cơ sở còn chưa cao do thiếu hụt về kinh phí, chất lượng đội ngũ bác sĩ, nhân viên y tế…

Chất lượng khám chữa bệnh tại các cơ sở y tế có những chuyển biến tích cực, nhiều cơ sở khám, chữa bệnh đã thực hiện được những ca phẫu thuật khó, cứu chữa được nhiều ca bệnh hiểm nghèo…, đội ngũ cán bộ y tế đã được nâng lên cả về số lượng và chất lượng. Cơ sở vật chất của Trung tâm y tế tuyến huyện chưa được đầu tư xây dựng mặc dù đã triển khai Đề án hỗ trợ phát triển Trung tâm y tế dự phòng tuyến huyện giai đoạn 2007 – 2010.

Bên cạnh phát triển các cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội khác, Quảng Ngãi cần đẩy mạnh đầu tư, nâng cấp hạ tầng y tế theo hướng toàn diện, chất lượng cao để hỗ trợ tăng trưởng. Quảng Ngãi cần đầu tư xây mới cũng như hoàn thiện, nâng cao năng lực hệ thống các cơ sở y tế hiện có, nâng cao chất lượng phục vụ y tế tại tất cả các cấp. Ngoài ra, tỉnh cần có cơ chế, chính sách khuyến khích khu vực tư nhân đầu tư vào lĩnh vực chăm sóc sức khỏe, khám chữa bệnh cho nhân dân.

***b. Giáo dục, đào tạo*** **([[2]](#footnote-2))**

Trong những năm qua, Quảng Ngãi đã tiếp tục thực hiện chủ trương đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo; củng cố kết quả phổ cập giáo dục tiểu học và trung học cơ sở; tăng cường phân luồng học sinh sau THCS và xóa mù chữ; ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ cho giáo dục mầm non ngoài công lập; đẩy mạnh thực hiện chương trình kiên cố hóa trường, lớp học và nhà ở công vụ cho giáo viên. Năm học 2020 – 2021, toàn tỉnh có 586 trường mầm non, phổ thông đạt chuẩn quốc gia, giảm 14 trường so với năm học trước (Mầm non 213 trường, phổ thông 387 trường), với tổng số học sinh mầm non, phổ thông là 267.845 học sinh tăng 1.945 học sinh so với năm học 2019 - 2020.

Một số đô thị của tỉnh như: thành phố Quảng Ngãi, huyện Bình Sơn, huyện Tư Nghĩa, thị xã Đức Phổ,… có hệ thống giáo dục phát triển tương đối toàn diện. Cơ sở vật chất của hệ thống các trường đã được đầu tư cơ bản kiên cố hoá theo hướng đạt tiêu chuẩn Quốc gia. Hiện trạng giáo dục các đô thị khác trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi có số lớp học ổn định, cơ sở vật chất, trang thiết bị dạy và học đáp ứng được nhu cầu dạy và học của giáo viên và học sinh. Do điều kiện còn khó khăn, số lượng và chất lượng của các trường trung học cơ sở và trung học phổ thông trên toàn tỉnh đạt chuẩn còn thấp.

Số lượng cơ sở giáo dục bậc đại học và dạy nghề chất lượng còn thiếu, do đó chỉ có số lượng thấp sinh viên học đại học lựa chọn học trong tỉnh. Số lượng người học giảm mạnh ở bậc đại học và dạy nghề là nguyên nhân khiến Quảng Ngãi còn thiếu đội ngũ lao động có trình độ và tay nghề cao.

Năng lực hạn chế của giáo dục đại học: các trường đại học còn hạn chế về nguồn đầu tư, dẫn đến cơ sở vật chất còn hạn chế, chưa có nhiều chuyên ngành đào tạo đặc biệt về các lĩnh vực kỹ thuật.

### 2.6. Dân số và phân bố dân cư

Tính đến hết năm 2020 dân số toàn tỉnh đạt 1.233.396 người, mật độ dân số bình quân là 239,2 người/km2 cao hơn mật độ dân số trung bình của toàn khu vực Duyên hải Nam Trung Bộ là 230 người/km2. Dân cư tập trung chủ yếu là khu vực đồng bằng và hải đảo thưa thớt ở khu vực miền núi.

Quảng Ngãi là tỉnh có vị trí địa lý thuận lợi nằm giáp các tỉnh Quảng Nam, Bình Định, Kon Tum, Gia Lai và có đường bờ biển tương đối dài là 144km, là vị trí trung tâm của cả nước, cách thủ đô [Hà Nội](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C3%A0_N%E1%BB%99i) 884 km về phía Bắc và cách [Thành phố Hồ Chí Minh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Th%C3%A0nh_ph%E1%BB%91_H%E1%BB%93_Ch%C3%AD_Minh) 836 km về phía Nam theo đường [Quốc lộ 1A](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BB%91c_l%E1%BB%99_1A). Quảng Ngãi có lợi thế phát triển ngành khai thác nguồn lợi thủy sản và du lịch, ngoài ra ý nghĩa chiến lược về đường hàng hải quốc tế, có hệ thống cảng biển là đầu mối tiếp cận với các nước Đông Nam Á, tuy nhiên với địa hình không bẳng phẳng bao gồm núi, đồi, đồng bằng nhỏ và các đồi cát, dải cát chạy vòng theo bờ biển khó khăn trong việc xây cất nhà cửa và định cư do vậy mật độ dân số chưa cao.

**Bảng 1.3 : Phân bố dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Diện tích**  **(Km2)** | **Dân số trung bình (Người)** | **Mật độ dân số**  **(Người/Km2)** |
| 1 | Thành phố Quảng Ngãi | 157,26 | 261.736 | 1.664,3 |
| 2 | Huyện Bình Sơn | 467,41 | 181.170 | 387,6 |
| 3 | Huyện Sơn Tịnh | 244,13 | 95.938 | 393,0 |
| 4 | Huyện Tư Nghĩa | 205,50 | 128.759 | 626,6 |
| 5 | Huyện Nghĩa Hành | 234,58 | 82.325 | 350,9 |
| 6 | Huyện Mộ Đức | 214,02 | 112.659 | 526,4 |
| 7 | Thị xã Đức Phổ | 373,16 | 120.905 | 324,0 |
| 8 | Huyện Trà Bồng | 760,35 | 53.163 | 69,9 |
| 9 | Huyện Sơn Hà | 728,17 | 78.573 | 107,9 |
| 10 | Huyện Sơn Tây | 385,63 | 21.214 | 55,0 |
| 11 | Huyện Minh Long | 237,20 | 18.745 | 79,0 |
| 12 | Huyện Ba Tơ | 1.137,97 | 59.636 | 52,4 |
| 13 | Huyện Lý Sơn | 10,40 | 18.573 | 1.786,1 |
| **TOÀN TỈNH** | | **5.155,78** | **1.233.396** | **239,2** |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Quảng Ngãi năm 2020*

Hai đơn vị hành chính có mật độ dân số cao nhất toàn tỉnh là thành phố Quảng Ngãi, huyện Lý Sơn, trong đó thành phố Quảng Ngãi là trung tâm kinh tế, tài chính, văn hóa, du lịch, giao thông - vận tải và giáo dục có cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn chỉnh; huyện đảo Lý Sơn là khu vực tập trung phát triển kinh tế biển, du lịch kéo theo hệ thống hạ tầng về dịch vụ.

Tại các huyện miền núi: Ba Tơ, Sơn Tây, Trà Bồng, mật độ dân số thấp do điều kiện phát triển kinh tế còn hạn chế, cơ cấu kinh tế chủ đạo là nông, lâm nghiệp nên khả năng thu hút dân cư thấp. một bộ phận lao động trên địa bàn có xu hướng dịch cư tìm kiếm việc làm tại các khu vực phát triển về kinh tế trên địa bàn tỉnh hoặc di cư sang tỉnh, thành phố khác.

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.

Phân bố dân cư nông thôn chủ yếu là hình thái cụm – điểm dân cư tại thị tứ trung tâm huyện, xã; hình thái tuyến dân cư phân bố dọc theo đường giao thông, và dạng hình thái phân bố rải rác trong khu vực chuyên canh lúa ở đan xen vườn cây ăn trái gắn kết các hình thái dân cư này với mô hình du lịch cộng đồng.

### 2.7. Lực lượng lao động và xu hướng phát triển

Theo số liệu thống kê, lực lượng lao động đang làm việc trên địa bàn tỉnh năm 2020 là 711.424 người, chiếm khoảng 57,7% dân số toàn tỉnh. Phần lớn lao động làm việc trong lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ. Trong giai đoạn 2016-2020, tỷ lệ lao động qua đào tạo tăng khoảng 3,41%.

Cơ cấu lao động đang có sự chuyển dịch phù hợp với sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Lao động làm các nghề trong nông, lâm, ngư nghiệp có sự sụt giảm mạnh trong khi lao động làm công ăn lương trong các ngành nghề công nghiệp, xây dựng và dịch vụ lại gia tăng. Đây là xu hướng được dự báo tiếp diễn trong các giai đoạn tới.

Sự thay đổi về cơ cấu lao động theo hướng công nghiệp – xây dựng và dịch vụ tạo điều kiện cho người lao động có cơ hội cải thiện thu thập, tăng khả năng chi trả cho nhà ở. Tuy nhiên, đây cũng là vấn đề lớn đặt ra cần giải quyết do các khu vực phát triển về công nghiệp – xây dựng và dịch vụ chủ yếu tập trung tại thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ và các huyện khu vực đồng bằng nên sự gia tăng về lao động trong lĩnh vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ kéo theo áp lực về giải quyết nhu cầu nhà ở cho lực lượng lao động nói chung và lực lượng lao động có thu nhập thấp nói riêng.

# PHẦN 2: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

## 1. Hiện trạng về nhà ở tính đến 31/12/2020

### 1.1. Số lượng, diện tích nhà ở

Theo kết quả rà soát, tính đến 31/12/2020 **([[3]](#footnote-3))**, toàn tỉnh có 345.447 căn (nhà ở riêng lẻ), tổng diện tích sàn nhà ở đạt khoảng 32.416,000 m2, trong đó:

- Khu vực đô thị: 74.733 căn nhà, tổng diện tích sàn nhà ở đạt khoảng 8.446.000 m2.

- Khu vực nông thôn: 270.714 căn nhà, tổng diện tích sàn nhà ở đạt khoảng 23.969.000 m2.

Nhà ở cho thuê trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà ở do người dân tự xây dựng vơi tổng số 2.610 phòng, diện tích sàn khoảng 33.856 m2, hiện đang bố trí cho hơn 5.065 người thuê trọ.

Nhà ở cho thuê theo dự án chỉ có khoảng 1.387 căn, hiện có 3.688 công nhân đang thuê trọ, các dự án này đều năm trong khu Công nghiệp Dung Quất.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2020 đạt 26,3 m2 sàn/người; trong đó khu vực đô thị 32,4 m2 sàn/người; khu vực nông thôn 24,6 m2 sàn/người.

### 1.2. Chất lượng nhà ở

Xét theo tiêu chí của Tổng điều tra dân số và nhà ở, chất lượng nhà ở được chia làm 04 loại căn cứ theo loại vật liệu được sử dụng để làm các kết cấu cột, mái, tường của nhà ở, cụ thể:

- Nhà ở kiên cố là loại nhà ở có cả ba kết cấu: cột, mái, tường được làm bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà ở bán kiên cố là loại nhà ở có hai trong ba kết cấu: cột, mái, tường được làm bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà ở thiếu kiên cố là loại nhà ở có một trong ba kết cấu: cột, mái, tường được làm bằng vật liệu bền chắc;

- Nhà ở đơn sơ là loại nhà ở có cả ba kết cấu: cột, mái, tường được làm bằng vật liệu không bền chắc;

Căn cứ theo tiêu chí trên, trong tổng số 345.447 căn nhà ở trên địa bàn tỉnh, có:

- 337.592 căn nhà đạt chất lượng kiên cố hoặc bán kiên cố (chiếm 97,73%);

- 7.855 căn nhà đạt chất lượng thiếu kiên cố hoặc đơn sơ (chiếm 2,27%).

**BẢNG 2: SO SÁNH CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

**NĂM 2009 VÀ NĂM 2020**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Phân loại chất lượng nhà ở** | **Năm 2009** | | **Năm 2020** | |
| **Số căn** | **Tỷ lệ** (%) | **Số căn** | **Tỷ lệ** (%) |
|  | **Tổng số nhà ở** | **298.916** | **100,00** | **345.447** | **100,00** |
| 1 | Nhà ở kiên cố, bán kiên cố | 282.651 | 94,56 | 337.592 | 97,73 |
| 2 | Nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ | 16.265 | 5,44 | 7.855 | 2,27 |

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đạt mức cao, nhà ở kiên cố và bán kiên cố chiếm tới 97,73% trên tổng số nhà ở, đây là kết quả phản ánh việc thực hiện tốt công tác quản lý xây dựng nhà ở và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội như hộ nghèo, hộ gia đình người có công với cách mạng.

Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm tỷ lệ thấp nhưng số lượng còn lớn. Việc hạn chế phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ là vấn đề đặt ra trong thời gian tới.

Về điều kiện ở, theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, Toàn tỉnh có 99,4% hộ gia đình được cấp điện lưới quốc gia; 15% hộ gia đình được cấp nước sạch, 77,3% hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh, 7,2% hộ gia đình sử dụng nước từ các nguồn khác; 87,6% hộ sử dụng hố xí tự hoại/bán tự hoại, 8,3% hộ sử dụng hố xí khác, còn lại 4,1% hộ gia đình không có hố xí.

Có thể thấy, hầu hết các hộ gia đình trên địa bàn tỉnh có điều kiện ở cơ bản được đảm bảo. Tuy nhiên, còn một bộ phận nhỏ hộ gia đình cần được cải thiện điều kiện ở trong thời gian tới.

### 1.3. Nhà ở thương mại

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị trên địa bản tỉnh, trong giai đoạn 2015-2020 có 16 dự án phát triển nhà ở thương mại hoàn thành với tổng quy mô đất toàn dự án là 118,58 ha. Số lượng dự án tập trung chủ yếu tại thành phố Quảng Ngãi và huyện Mộ Đức. Trong giai đoạn này, nhà đầu tư dự án bất động sản chủ yếu đầu tư cơ sở hạ tầng và chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng, chưa có sản phẩm nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh.

Bên cạnh đó, hiện có 22 dự án phát triển nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng với tổng quy mô đất toàn dự án là 674,54 ha, trong đó, riêng thành phố Quảng Ngãi có 18 dự án.

### 1.4. Nhà ở xã hội

Trên địa bàn hiện có 06 dự án nhà ở công đi vào sử dụng nằm trong khu Công nghiệp Dung Quất, với tổng diện tích khoảng 111.822 m2 sàn, 641 căn hộ. Trong quá trình sử dụng một số dự án đã xuống cấp do thời giản hoạt động đã lâu. Ngoài ra, có 03 dự án đang triển khai thi công, dự kiến sau khi hoàn thành sẽ đáp ứng cho 4.372 công nhân (khoảng 56.788 m2 sàn, 758 căn)

Theo số liệu báo cáo của Sở Giáo dục và đào tạo trên địa bàn toàn tỉnh có 08 trường dân tộc nội trú có ký túc xá cho học sinh thuê ở và 01 ký túc xá đang xây dựng (trường THPT Ba Tơ). Tính đến hết 31/12/2020 tổng diện tích ký túc xã hiện có là 5.422 m2 sàn với 996 học sinh đang ở trọ.

### 1.5. Nhà ở công vụ

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

Theo số liệu báo của Sở Giáo dục và Đào tạo, tính đến thời điểm 31/12/2020 trên địa bàn toàn tỉnh có tổng số 242 giáo viên đang công tác tại các xã vùng II vùng III, trong đó có 132 giao viên được bố trí chỗ ở với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 1.946 m2.

### 1.6. Nhà ở tái định cư

Tổng kết kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2015-2020, trên địa bàn toàn tỉnh có 31 dự án phục vụ tái định cư hoàn thành đưa vào sử dụng, tổng quy mô đất toàn dự án là 76,06 ha.

Bên cạnh việc bố trí đất tái định cư để người dân tự xây dựng nhà ở, một số dự án bố trí tái định cư cho đồng bào các dân tộc có điều kiện khó khăn tại các huyện miền núi đã thực hiện kêu gọi hỗ trợ xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, do hạn chế về quỹ đất nên việc bố trí đất ở tái định cư chưa thể gắn với bố trí đất sản xuất, bên cạnh đó, một số đồng bào các dân tộc có tập quán sinh sống gắn với núi, rừng nên tại một số dự án, người dân không cư trú thường xuyên.

Ngoài các dự án hoàn thành đi vào sử dụng, trên địa bàn tỉnh hiện nay còn có 8 dự án đang triển khai thi công với tổng quy mô đất toàn dự án 12,72ha.

***a. Về đối tượng được bố trí tái định cư***

Đối tượng được bố trí tái định cư trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua đều là các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy điịnh của pháp luật để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng…

Bên cạnh đó, toàn tỉnh có 16.111 hộ (khoảng 48.333 nhân khẩu) trong vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu **(**[[4]](#footnote-4)**)**. Trong giai đoạn 2015-2020, tỉnh đã thực hiện di dời và bố trí tái định cư với các hộ thuộc khu vực nguy hiểm để bảo đảm an toàn về tính mạng và tài sản cho người dân.

***b. Về hình thức tái định cư***

Hiện nay, có bốn hình thức bố trí nhà ở để thực hiện tái định cư, bao gồm:

- Hình thức 1: Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 2: Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 3: Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

- Hình thức 4: Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Trong thời gian qua, việc bố trí tái định cư trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo hình thức 4, chưa phát triển quỹ nhà tái định cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách do điều kiện ngân sách tỉnh còn hạn chế, bên cạnh đó, tâm lý của các hộ dân muốn được nhận tiền và tự lo cho ở hoặc bồi thường bằng đất ở để tự xây dựng nhà ở.

### 1.7. Hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu

***a. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng***

Triển khai thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 về việc Phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh với tổng số hộ cần được hỗ trợ là 8.625 hộ (xây mới 4.333 hộ, sửa chữa 4.292 hộ).

Đến hết năm 2019, tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ cho 8.446 hộ (xây mới 4.191 hộ, sửa chữa 4.255 hộ). Do điều kiện kinh tế gia đình còn hạn hẹp nên một số hộ không có khả năng huy động, bổ sung kinh phí xây mới nên chuyển sang sửa chữa và một số hộ làm đơn xin không hưởng chính sách hỗ trợ.

Về chất lượng nhà ở sau khi được hỗ trợ, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sữa chữa đều đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m2, đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung – tường cứng và mái cứng). Bên cạnh các hộ gia dình đã được hỗ trợ, các hộ gia đình người có công còn lại hầu hết đã có chỗ ở ổn định, nhà ở đảm bảo chất lượng kiên cố và bán kiên cố, an toàn khi sử dụng.

***b. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo phòng, chống bão, lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/08/2014 của Thủ tướng Chính phủ***

Triển khai Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/08/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 31/1/2014 về việc phê duyệt đề án hỗ trợ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt.

Qua 6 năm triển khai, tỉnh Quảng Ngãi đã hỗ trợ cho 2.735 hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt (trong đó có 683 căn nhà ở được hỗ trợ thuộc đề án “Tăng cường khả năng chống chịu với những tác động của biến đổi khí hậu cho các cộng đồng dễ bị tổn thương ven biển Việt Nam (GCF)”. Tổng số vốn đã được giải ngân để thực hiện hỗ trợ là 130.070 triệu đồng[[5]](#footnote-5).

Các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ, nhà ở đều đạt theo tiêu chí “3 cứng” với vật liệu sử dụng cơ bản là gạch, đá, xi măng, ngói, sắt, thép..., diện tích bình quân căn nhà khoảng 50 m2, chi phí xây dựng bình quân khoảng 70 triệu đồng/căn nhà

***c. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ***

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã phê duyệt đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo (theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011–2015) tại Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 07/01/2016 với tổng số hộ được hỗ trợ là 1.740 hộ (xây mới 1.624 hộ, sửa chữa 116 hộ). Tổng số vốn đã được giải ngân là 69.761 triệu đồng (Vốn vay ngân hàng chính sách xã hội: 43.495 triệu đồng; Vốn huy động khác: 26.266 triệu đồng)

Các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ, nhà ở cơ bản đảm bảo tiêu chí “3 cứng”, tuổi thọ của nhà đạt từ 10 năm trở lên. Diện tích sử dụng đảm bảo điều kiện sinh hoạt với diện tích xây dựng tối thiểu 24 m2.

### 1.8. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Nhà ở do người dân tự xây dựng trong thời gian qua có sự phát triển ổn định và chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng số nhà ở phát triển mới hàng năm. Phần lớn nhà ở được cải tạo, sửa chữa và xây mới xuất phát từ nhu cầu thực về nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân; một bộ phận nhà ở được xây dựng để cho thuê tại các khu vực tập trung đông các khu công nghiệp.

Tại khu vực đô thị, với việc quản lý phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thông qua hoạt động cấp phép xây dựng và chịu sự chi phối của các quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch khu vực đô thị nên nhà ở phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ với cảnh quan chung và phù hợp với các định hướng phát triển khu vực đô thị. Tình trạng xây dựng nhà ở không phép, sai phép đã được hạn chế.

Tại khu vực nông thôn, nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng phần lớn mang tính tự phát, khó kiểm soát do theo quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng.

### 1.9. Quản lý vận hành nhà chung cư

Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh chưa có nhà ở chung cư, vì vậy công tác quản lý vận hành sẽ được thực hiện trong giai đoạn tơi.

## 2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu, mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 404/QĐ-UBND Ngày 19/08/2016

Trải qua 04 năm triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số số 404/QĐ-UBND Ngày 19/08/2016, tính đến 31/12/2020, hầu hết các chỉ tiêu đã đạt và vượt so với mục tiêu đặt ra.

Chỉ tiêu nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng chưa hoàn thành là do các dự án nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp trên địa bàn vẫn đáp ứng đủ nhu cầu của công nhân, phần lớn công nhân tại các khu công nghiệp có nhu cầu thuê trọ của người dân tự xây dựng; học sinh tuyển mới tại các trường dân tộc nội trú không cao hơn só với học sinh ra trường; Nhiều hộ nghèo và người có công xin rút khỏi danh sách hỗ trợ so với thời điểm xét duyệt đối tượng được hưởng chế độ.

**SO SÁNH KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU VỚI MỤC TIÊU ĐẾN NĂM 2020 THEO CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **Mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020** | **Kết quả thực hiện đến hết năm 2020** |
| 1 | Tổng diện tích nhà ở | 31.652.630 m² sàn | 32.415.000 m² sàn |
| 2 | Diện tích nhà ở bình quân đầu người | 24,4 m² sàn/người | 26,3 m² sàn/người |
| 3 | Diện tích nhà ở tối thiểu đến năm 2020 | 8m² sàn/người | 10m² sàn/người |
| 4 | Nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội | 432.635 m² sàn | 255.149 m² sàn |
| 5 | Nhà ở thương mại và dân tự xây dựng | 5.664.407 m² sàn | 6.638.472 m² sàn |
| 6 | Nhà ở công vụ | 8.616 m² sàn | 0 |
| 7 | Nhà ở tái định cư | 110.495 m² sàn | 124.047 m² sàn |
| 8 | Tỷ lệ nhà ở kiên cố | 80% | Nhà ở kiên cố, bán kiên cố 97,73% |
| 9 | Tỷ lệ nhà ở đơn sơ | 0,40% | Nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ 2,27% |

Mặc dù các chỉ tiêu chung về phát triển nhà ở toàn tỉnh hầu hết đều đạt và vượt so với mục tiêu đề ra đến năm 2020 nhưng nhiều chỉ tiêu cụ thể về phát triển nhà ở theo từng loại hình và theo đơn vị hành chính chưa thể hoàn thành.

## 3. Đánh giá

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận, tuy nhiên, một số chỉ tiêu về phát triển nhà ở chưa thể hoàn thành.

*a.* ***Một số chỉ tiêu, mục tiêu theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt chưa thể hoàn thành***

Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 404/QĐ-UBND Ngày 19/08/2016 đã đưa ra các chỉ tiêu, mục tiêu về phát triển nhà ở. Tuy nhiên, đến hết năm 2020, một số chỉ tiêu, mục tiêu chưa thể hoàn thành:

- Công tác hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng mới chỉ đạt 97,92% mục tiêu đề ra;

- Công tác hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo mới đạt 28,43% mục tiêu đề ra;

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt vượt so với mục tiêu đề ra: 26,3/24,4 m2 sàn/người.

Các nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

- Trung ương đã có chính sách hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu nhưng mức hỗ trợ còn thấp, không đủ để thực hiện xây mới nhà ở.

- Việc kêu gọi hỗ trợ từ các nguồn ngoài ngân sách còn hạn chế, chưa thực hiện lồng ghép được nhiều chương trình hỗ trợ nên chưa thể tạo được nguồn kinh phí bổ sung để hỗ trợ cho các hộ gia đình thuộc chương trình mục tiêu.

- Một số hộ gia đình người có công với cách mạng không huy động được nguồn hỗ trợ từ họ hàng, cộng đồng để xây mới nhà ở nên xin chuyển sang hình thức hỗ trợ sửa chữa nhà ở hoặc không nhận hỗ trợ.

- Một số hộ nghèo có tâm lý ngại vay nợ cộng thêm với việc không huy động được nguồn hỗ trợ từ họ hàng, cộng đồng để xây mới nhà ở nên mặc dù thuộc đề án được hỗ trợ nhưng từ chối vay vốn hỗ trợ từ Ngân hàng Chính sách xã hội, xin rút khỏi đề án.

- Quỹ phòng ở ký túc xá dành cho học sinh có quy mô phòng ở nhỏ, tiêu chuẩn bố trí theo quy định cũ, có phòng diện tích sử dụng chỉ có 28 m2  nhưng bố trí tới 8 sinh viên.

- Quỹ nhà ở cho thuê gần các khu công nghiệp do người dân tự xây dựng với mục tiêu cho thuê với giá thấp để thu hút công nhân có nhu cầu thuê nhà nên có thiết kế nhỏ. Nhiều công nhân đơn thân lựa chọn việc thuê nhà cùng đồng nghiệp, bạn bè để giảm chi phí nên số lượng người thuê trọ trong 1 phòng lớn làm giảm diện tích sử dụng bình quân đầu người.

***b. Phát triển nhà ở theo dự án còn gặp một số khó khăn, vướng mắc***

Tính đến hết năm 2020, trên địa bàn tỉnh có nhiều dự án được triển khai, hoàn thành và đưa và sử dụng. Tuy nhiên, công tác phát triển nhà ở theo dự án còn gặp một số khó khăn, vướng mắc:

- Quy mô phát triển về công nghiệp hiện hữu với hơn 61.000 công nhân, người lao động đang làm việc tại khu công nghiệp, trong đó, nhiều công nhân có nhu cầu về nhà ở nhưng hiện vẫn chưa phát triển được nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp mặc dù đã có quy hoạch về quỹ đất tại một số khu công nghiệp (một số dự án nhà ở xã hộ cho công nhân ndo thời gian xây dựng đã lâu nên bị xuống cấp không sử dụng được);

- Tại khu công nghiệp Dung Quất, nơi có số lượng công nhân tập chung hơn nhất (56.246 người) so với 2 khu công nghiệp Quảng Phú (5.097 người) và khu công nghiệp Phổ Phong đã xây dựng các dự án nhà ở dành cho công nhân nhưng không đáp ứng đủ so với nhu cầu, một số công trình bị xuống cấp, không sử dụng được.

- Công tác quản lý phát triển nhà ở theo dự án chưa được thực hiện triệt để;

- Nhiều dự án chậm tiến độ hoặc không triển khai.

Các nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

Các nguyên nhân dẫn tới khó khăn, vướng mắc trong công tác phát triển nahf ở theo dự án bao gồm:

- 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 khống 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 chủ yếu tập trung vào việc giảm giá thành nên đối tượng thụ hưởng chính là người mua, thuê, thuê mua. Vì vậy, theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn.

- Do phân cấp quản lý về phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn, thẩm quyền thanh tra, kiểm tra phần lớn các dự án phát triển nhà ở chỉ được giao cho các cơ quan chuyên môn ở cấp tỉnh. Với điều kiện nhân sự hạn chế, số lượng các dự án ngày càng nhiều nên hoạt động thanh tra, kiểm tra chưa thể thực hiện thường xuyên dẫn tới nhiều dự án có vi phạm nhưng chưa kịp thời phát hiện để xử lý.

- Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã được Bộ Xây dựng triển khai, cấp tài khoản quản trị cho tỉnh nhưng chưa thể tổ chức thu thập, xây dựng cơ sở dữ liệu ban đầu cũng như cập nhật số liệu theo định kỳ nên, chưa có quy chế phối hợp quy định trách nhiệm của các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong việc báo cáo về tình hình triển khai, tình hình giao dịch tại các dự án theo định kỳ.

***c. Công tác quản lý phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng còn gặp một số hạn chế***

Trong thời gian qua, công tác quản lý phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên địa bàn tỉnh đã được quan tâm thực hiện, đặc biệt là tại khu vực đô thị; tuy nhiên, vẫn còn gặp một số hạn chế:

- Tình trạng xây dựng nhà ở không phép, sai phép tại khu vực đô thị đã được hạn chế nhưng vẫn còn tồn tại chưa thể xử lý triệt để;

- Tình trạng xây dựng nhà ở không đúng mục đích sử dụng đất tại khu vực nông thôn vẫn còn phát sinh, chưa kịp thời xử lý;

- Tình trạng vi phạm lộ giới đường giao thông, xây dựng nhà ở hoặc công trình tạm gắn liền với nhà ở trên phần đất thuộc lộ giới xảy ra ở nhiều tuyến giao thông mới.

Các nguyên nhân chủ yếu bao gồm:

- Do ý thức của một bộ phận người dân còn hạn chế trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng. Đặc biệt là quy định xây dựng nhà ở phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; nhiều người dân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng nhưng do nhu cầu về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở không phép;

- Do lực lượng quản lý giám sát hoạt động xây dựng còn mỏng, chưa thể kịp thời phát hiện các sai phạm trong xây dựng dẫn tới nhiều công trình xây dựng không phép, sai phép được hoàn thành gây khó khăn trong việc xử lý;

- Do quy định của pháp luật chưa cụ thể gây khó khăn trong công tác xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở khu vực đô thị. Với quy định nhà ở được xây dựng trên đất ở nên nhiều công trình nhà ở không phép xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất mặc dù được phát hiện kịp thời nhưng do không thể áp dụng mức xử phạt đối với nhà ở nên chưa tạo được tính răn đe, dẫn tới tình trạng tái phạm, khó kiểm soát.

- Nhiều hộ dân xây dựng nhà ở vi phạm lộ giới theo quy hoạch. Mặc dù lộ giới đã được xác định nhưng do điều kiện ngân sách còn khó khăn nên chưa thể thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn bộ khu vực lộ giới. Người dân một phần do thiếu hiểu biết, một phần do nhu cầu cấp thiết về chỗ ở nên thực hiện xây dựng nhà ở trên phần đất thuộc sở hữu nằm trong lộ giới được quy hoạch; nhiều trường hợp được nhắc nhở, vận động và tuyên truyền về các quy định của pháp luật nhưng vẫn đối phó bằng hình thức xây dựng công trình tạm gây mất cảnh quan.

- Nhiều khu vực quy hoạch xây dựng các tuyến giao thông nhưng chưa thực hiện. mặc dù đã cắm mốc quy hoạch nhưng người dân vẫn thực hiện xây dựng nhà ở. Do hành vi vi phạm không chỉ xảy ra cá biệt ở một vài hộ dân nên việc xử lý gặp nhiều khó khăn.

- Tại khu vực nông thôn thì vi phạm trong việc xây dựng nhà ở chủ yếu là không đúng mục đích sử dụng đất và lấn chiếm trái phép. Do lực lượng cán bộ quản lý còn mỏng, địa bàn quản lý rộng nên khó có thể kịp thời phát hiện và xử lý sai phạm.

# PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở

## 1. Cơ sở dự báo

### 1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 -2025 được thể hiện thông qua các chỉ tiêu cụ thể như sau **([[6]](#footnote-6))**:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 7%-8,0%/năm;

- GRDP bình quân đầu người đến năm 2025 đạt 4.200 - 4.400 USD/người/năm (khoảng 107 triệu đồng/người/năm);

- Tỷ lệ hộ nghèo giảm bình quân 1-1,5%/năm.

- Tỷ lệ đô thị hóa đạt trên 35%.

Căn cứ định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn 2021 – 2025, dự báo cho giai đoạn 2026 – 2030 cụ thể như sau:

- Tốc độ tăng tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh bình quân 5 năm đạt khoảng 7,0%/năm;

- GRDP bình quân đến năm 2030 đạt khoảng 150 triệu đồng/người/năm.

### 1.2. Quy mô dân số

Dân số trên địa bàn tỉnh được dự báo căn cứ theo hiện trạng năm 2020 kết hợp với tốc độ tăng dân số bình quân trong giai đoạn 2009 đến 2020, có tính đến yếu tố gia tăng về dân số cơ học phù hợp với định hướng phát triển về kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới. Kết quả dự báo cụ thể như sau:

- Đến năm 2025, dân số toàn tỉnh ước đạt khoảng 1.300.000 người, trong đó, khu vực đô thị 455.000 người, khu vực nông thôn 845.000 người;

- Đến năm 2030, dân số toàn tỉnh ước đạt khoảng 1.400.000 người, trong đó, khu vực đô thị 560.000 người, khu vực nông thôn 840.000 người;.

### 1.3. Mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người

Qua nghiên cứu, yếu tố về phát triển kinh tế là yếu tố mang tính quyết định đến phát triển nhà ở. Hiện nay, Bộ Xây dựng đã xác lập mối tương quan giữa chỉ tiêu GRDP bình quân đầu người với diện tích nhà ở bình quân đầu người. Theo đó, trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn quốc sẽ tiếp tục tăng đồng biến với sự gia tăng về GRDP bình quân đầu người.

Số liệu để xây dựng mô hình dự báo về GRDP bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các năm 2014, 2015, 2019 và 2020. biểu thị thành 04 điểm trên hệ tọa độ Descartes với trục OX là giá trị diện tích nhà ở bình quân đầu người và trục OY là giá trị logarit cơ số 10 của GRDP bình quân đầu người.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2014** | **2015** | **2019** | **2020** |
| GRDP bình quân (trđ/người) | 44,5 | 45,7 | 67,4 | 72,4 |
| LOG(GRDP bình quân) | 1,65 | 1,66 | 1,83 | 1,86 |
| DTBQ (m2 sàn/người) | 22,0 | 22,4 | 26,0 | 26,3 |

Hàm hồi quy tuyến tính thể hiện mối tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người và logarit cơ số 10 của GRDP bình quân đầu người được xác định với hệ số R2 đạt 0,995 tương ứng với độ tin cậy 99,5% *(Điều kiện để mô hình có thể sử dụng được là hệ số R2 ≥ 0,5; tương ứng với độ tin cậy 50%).* Hàm dự báo có dạng:

Y = 20,606 x LOG(X) – 11,872

Trong đó:

- Y là diện tích nhà ở bình quân đầu người;

- X là GRDP bình quân đầu người

Sử dụng hàm hồi quy tuyến tính đã xác định để dự báo cho các giai đoạn tiếp theo cụ thể như sau:

- Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người đạt 107 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 29,9 m2 sàn/người.

- Với định hướng phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030, GRDP bình quân đầu người đạt 150 triệu đồng/người thì diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt khoảng 33,0 m2 sàn/người.

## 2. Tổng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh

Trong giai đoạn 2021-2025, với quy mô dân số dự báo đến năm 2025 đạt khoảng 1.300.000 người và dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 đạt 29,9 m2 sàn/người; tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025 ước tính đạt khoảng 38.870.000 m2 sàn. Như vậy, trong giai đoạn 2021-2025, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh cần tăng thêm 6.455.000 m2 sàn.

Trong giai đoạn 2026-2030, với quy mô dân số dự báo đến năm 2030 đạt khoảng 1.400.000 người và dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 đạt 33,0 m2 sàn/người; tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 ước tính đạt khoảng 46.200.000 m2 sàn. Như vậy, trong giai đoạn 2026-2030, diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh cần tăng thêm 7.330.000 m2 sàn.

Quy mô hộ gia đình bình quân trên địa bàn tỉnh có xu hướng giảm, tại thời điểm năm 2020, quy mô hộ gia đình bình quân đạt 3,4 người/hộ; đến năm 2030, ước tính quy mô hộ gia đình bình quân còn khoảng 3,2 người/hộ. Với dân số được dự báo đến năm 2030 đạt khoảng 1.400.000 người thì toàn tỉnh có khoảng 437.500 hộ gia đình, tăng thêm khoảng 74.700 hộ gia đình so với hiện trạng năm 2020 (362.800 hộ gia đình). Như vậy, nhu cầu thực về nhà ở trên địa bàn tỉnh tối đa đạt khoảng 74.700 căn nhà để phục vụ việc tách hộ.

## 3. Nhu cầu về nhà ở thương mại

Theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, toàn tỉnh có 377.582 hộ gia đình, trong đó có khoảng 1,0% số hộ (3.580 hộ gia đình) có kế hoạch mua nhà ở, cụ thể như sau:

- 508 hộ gia đình có kế hoạch mua nhà tại các thành phố Hà Nội, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh, Cần Thơ.

- 3.072 hộ gia đình còn lại có kế hoạch mua nhà trên địa bàn tỉnh.

Các hộ gia đình này chủ yếu có nhu cầu thực về nhà ở, đều đã có sự tích lũy về tài chính, có khả năng tiếp cận với sản phẩm nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Bên cạnh đó, cùng với sự gia tăng về dân số, nhu cầu mua nhà ở để tách hộ cũng có sự gia tăng với tổng nhu cầu khoảng 74.700 căn nhà. Trong đó, nhu cầu thực về nhà ở thương mại chiếm khoảng 20% tổng nhu cầu thị trường **([[7]](#footnote-7))** tương đương với khoảng hơn 14.490 căn hộ. Theo kinh nghiệm tại một số địa phương, nhu cầu thực về nhà ở thương mại chiếm khoảng 80% tổng nhu cầu về nhà ở thương mại, 20% còn lại thuộc nhu cầu về đầu tư. Như vậy, tổng nhu cầu về nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh trong toàn giai đoạn 2021-2030 là khoảng hơn 18.600 căn hộ.

## 4. Nhu cầu về nhà ở xã hội

### 4.1. Nhu cầu hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu

***a. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng***

Đến nay, tỉnh đã cơ bản hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, theo kết quả rà soát, toàn tỉnh vẫn còn 5.937 hộ gia đình người có công với cách mạng cần được hỗ trợ về nhà ở, trong đó, 2.875 hộ cần hỗ trợ xây mới lại nhà ở, 3.062 hộ cần hỗ trợ cải tạo, sửa chữa nhà ở./

***b. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo phòng, tránh bão, lụt theo Quyết định số/QĐ-TTg ngày 28/8/2014***

Triển khai thực hiện Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, tỉnh đã phê duyệt đề án hỗ trợ về nhà ở phòng, tránh bão, lụt cho 3.323hộ nghèo. Tính đến hết năm 2020, đã thực hiện hỗ trợ cho 2.735 hộ (đạt tỷ lệ 83,2%); còn lại 588 hộ cần được tiếp tục hỗ trợ trong giai đoạn 2021-2025.

***c. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015***

Triển khai thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, tỉnh đã phê duyệt đề án hỗ trợ về nhà ở cho 6.120 hộ nghèo. Tính đến hết năm 2020, đã thực hiện hỗ trợ cho 1.740 hộ (đạt tỷ lệ 28,43%); còn lại 4.380 hộ cần được tiếp tục hỗ trợ trong giai đoạn 2021-2025.

### 4.2. Nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án

***a. Công nhân khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các dự án sản xuất công nghiệp ngoài khu công nghiệp***

Theo số liệu do Ban Quản lý khu kinh tế Dung Quất và các khu công nghiệp cung cấp **([[8]](#footnote-8))**, hệ thống các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh bao gồm 3 khu kinh tế, khu công nghiệp đã đi vào hoạt động và tiếp nhận dự án đầu tư với tổng số công nhân đang làm việc khoảng gần 61.400 người. Trong đó, khu kinh tế Dung Quất hiện tỷ lệ lấp đầy mới đạt 47,63%; khu công nghiệp Phổ Phong, tỷ lệ lấp đầy mới chỉ đạt 1,04%.

Căn cứ tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp hiện hữu và khả năng đi vào hoạt động của các khu công nghiệp mới, dự báo lũy kế đến năm 2030, tổng số công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu kinh tế đạt khoảng 124.000 người, trong đó có nhu cầu về nhà ở là khoảng 31.000 người.

Với mức bố trí bình quân 3 công nhân /1 căn hộ thì tổng nhu cầu về số lượng căn hộ khoảng 10.500 căn.

***b. Sinh viên.***

Theo số liệu thống kê, trong năm 2020, toàn tỉnh có hơn 10.000 sinh viên đang theo học tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp.

Theo xu hướng phát triển hệ thống giáo dục trên địa bàn tỉnh trong các giai đoạn tới, số lượng sinh viên tại các trường đại học, cao đẳng và trung cấp chuyên nghiệp sẽ có sự gia tăng. Dự báo số lượng sinh viên theo học tại các cơ sở đào tạo trong giai đoạn 2021-2030 là 15.000 người. Trong đó, có khoảng 30% sinh viên có nhu cầu về chỗ ở ( khoảng 4.500 người). Với mức bố trí 04 sinh viên/căn hộ thì tổng nhu cầu về căn hộ khoảng 1.125 căn hộ.

Đối với học sinh các trường phổ thông dân tộc nội trú, dự báo học sinh không có nhu cầu về chỗ ở do quỹ phòng ký túc xá hiện hữu về cơ bản đáp ứng được nhu cầu bố trí chỗ ở đến năm 2030.

***c. Nhóm đối tượng thu nhập thấp khác***

Trong toàn giai đoạn 2021-2030, toàn tỉnh dự kiến có 437.500 hộ gia đình, trong đó, hộ gia đình thu nhập thấp chiếm khoảng 40%**([[9]](#footnote-9))**,tương đương với khoảng 175.000 hộ gia đình, trong đó có khoảng 20% hộ gia đình có nhu cầu về nhà ở xã tương đương với khoảng 35.000 căn hộ. Sau khi loại trừ nhu cầu của công nhân làm việc tại khu công nghiệp thì còn lại nhu cầu của nhóm đối tượng thu nhập thấp khác khoảng 20.000 căn hộ

## 5. Nhu cầu về nhà ở tái định cư

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức bồi thường bằng tiền hoặc bố trí quỹ đất tái định cư để người dân tự xây dựng nhà ở. Theo dự báo đây vẫn tiếp tục là xu hướng bố trí tái định cư phù hợp cho giai đoạn 2021-2030, ngoài ra có thể xem xét bố trí cho các hộ đủ điều kiện tái định cư mua nhà ở xã hội tại các dự án nên chưa phát sinh nhu cầu đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách.

## 6. Nhu cầu về nhà ở công vụ

Trong giai đoạn 2021-2030, dự kiến phát sinh nhu cầu bố trí chỗ ở phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ tại các huyện miền núi: Trà Bồng, Sơn Tây, Ba Tơ và huyện đảo Lý Sơn.

# PHẦN 4: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP

## 1. Quan điểm, định hướng phát triển nhà ở

### 1.1. Quan điểm

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

- Phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường, phù hợp với các quy định của pháp luật;

- Phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;

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

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

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

- Huy động tối đa và sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn lực xã hội để phát triển nhà ở;

- Sử dụng nguồn lực từ ngân sách kết hợp với các nguồn kêu gọi xã hội hóa để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo, hộ gia đình người có công với cách mạng.

- Đề cao trách nhiệm của các doanh nghiệp, cơ sở đào tạo trong việc bố trí, đảm bảo chỗ ở cho công nhân, người lao động và học sinh, sinh viên.

### 1.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị

***a. Thành phố Quảng Ngãi***

Phát triển nhà ở gắn với quy hoạch phát triển không gian đô thị, cụ thể:

**- Không gian đô thị mật độ cao**, gồm 4 khu vực:

+ Khu vực đô thị trung tâm hiện hữu *(gồm các phường: Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Nguyễn Nghiêm, Trần Phủ, Chảnh Lộ, Nghĩa Lộ, một phần của 02 phường Quảng Phú, Nghĩa Chánh)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu, phát triển mới nhà ở theo dự án có quy mô nhỏ gắn với cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng trong khu vực.

+ Khu vực đô thị mới phía Bắc *(gồm phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Tây và một phần của 02 xã Tịnh Ấn Đông, Tịnh An)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu; phát triển mới nhà ở theo dự án có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với chức năng của khu vực là trung tâm hành chính tập trung của thành phố, trung tâm y tế chất lượng cao, trung tâm logistic, kho bãi, trung tâm thương mại dịch vụ, công cộng.

+ Khu vực đô thị phía Tây phường Quảng Phú *(gồm phần còn lại phía Tây của phường Quảng Phú)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu, phát triển mới nhà ở theo dự án có quy mô vừa và nhỏ gắn với chức năng của khu vực là trung tâm dịch vụ hậu cần logistic.

+ Khu vực đô thị phía Đông phường Nghĩa Chánh *(gồm phần còn lại của phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Dõng)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu, phát triển mới nhà ở theo dự án có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

**- Không gian đô thị xanh**, gồm 3 khu vực:

+ Khu vực đô thị xanh phía Bắc *(gồm các xã Tịnh Long, Tịnh Châu, Tịnh Thiện và một phần xã Tịnh Ấn Đông, Tịnh An)*: chỉnh trang nhà ở hiện hữu, xây dựng mới nhà ở gắn với việc hình thành các khu ở có mật độ xây dựng thấp kết hợp sản xuất nông nghiệp; phát triển mới nhà ở theo dự án có quy mô vừa và lớn, mật độ thấp gắn với các tiêu chuẩn công trình xanh tại các vị trí ven bờ Bắc sông Trà.

+ Khu vực đô thị xanh phía Nam *(gồm các xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Hà)*: kết hợp cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát triển mới nhà ở hình thành các điểm đô thị tập trung với mật độ xây dựng thấp ven sông Trà.

+ Khu vực các đảo trên sông *(gồm các đảo Hòn Ngọc, đảo phía Đông và đảo xóm Lân)*: phát triển nhà ở với mật độ xây dựng thấp hình thành khu đô thị sinh thái đa chức năng tại khu vực đảo Ngọc, gắn với đập dâng sông Trà Khúc, tạo điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan của thành phố; phát triển nhà ở mật độ thấp kết hợp với du lịch sinh thái, tham quan trải nghiệm các hoạt động nông nghiệp tại đảo phía Đông và đảo xóm Lân.

**- Không gian đô thị ven biển**, gồm 4 khu vực:

+ Khu đô thị ven biển phía Bắc và đô thị thương mại dịch vụ phía Đông Bắc *(gồm các xã Tịnh Hòa, Tịnh Kỳ, Tịnh Khê)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu, phát triển các khu ở mới gắn với phát triển dịch vụ hậu cần nghề cá và du lịch, nghỉ dưỡng.

+ Khu vực Công viên Trung tâm thành phố: phát triển nhà ở theo dự án có quy mô vừa và lớn kết hợp với các công trình có công năng sử dụng hỗn hợp gắn với phát triển dịch vụ du lịch sinh thái, du lịch biển tạo điểm nhắn cho đô thị thành phố Quảng Ngãi.

+ Khu đô thị ven biển phía Nam *(gồm xã Nghĩa An, xã Nghĩa Phú và một phần phía Đông xã Nghĩa Hà)*: thực hiện chỉnh trang nhà ở hiện hữu; phát triển mới nhà ở gắn với phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

***b. Thị xã Đức Phổ***

Phát triển nhà ở gắn với mục tiêu xây dựng thị xã Đức Phổ trở thành đô thị sinh thái, thông minh.

Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và gắn với phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, đặc biệt là hạ tầng giao thông đường bộ. khu vực khu đô thị phía Bắc và phía Đông đường Nguyễn Nghiêm phát triển nhà ở theo dự án với quy mô lớn gắn với các trục đường giao thông. Khu vực khu đô thị phía Nam đường Nguyễn Nghiêm và đô thị Phổ Vinh phát triển nhà ở theo dự án gắn với tiêu chí công trình xanh, phù hợp với định hướng phát triển du lịch biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa xây mới và cải tạo, chỉnh trang phù hợp với quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

***c. Hệ thống đô thị dọc theo trục Quốc lộ 1A***

Phát triển nhà ở trên địa bàn phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt. Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án với quy mô vừa và nhỏ, đa dạng về sản phẩm để đáp ứng nhu cầu cho nhiều nhóm đối tượng.

Phát triển nhà ở gắn với phát triển hệ thống hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông đường bộ.

Khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở để cải thiện, nâng cao bộ mặt đô thị.

***d. Các đô thị còn lại***

Tại khu vực nội thị, phát triển các dự án nhà ở có quy mô nhỏ kết hợp với phát triển các công trình dịch vụ đô thị, đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu và dự kiến phát triển.

Tại khu vực ngoại thị, phát triển các dự án nhà ở có quy mô đa dạng; ưu tiên phát triển các dự án có quy mô lớn, hình thành các khu đô thị kết hợp giữa nhà ở với các công trình dịch vụ đô thị và dịch vụ công nghiệp.

Khuyến khích người dân thực hiện xây mới và cải tạo, chỉnh trang nhà ở phù hợp với quy hoạch nhằm nâng cao diện mạo đô thị.

### 1.3. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở hình thành các điểm dân cư tập trung và gắn liền với các khu vực sản xuất. Chủ đạo là phát triển nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Quy hoạch các vị trí phát triển nhà ở gắn kết với quy hoạch nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường giao thông.

Đối với phát triển nhà ở nông thôn khu vực miền núi, cần quan tâm giữ gìn bản sắc văn hóa, kiến trúc nhà ở đặc thù của đồng bào các dân tộc.

### 1.4. Định hướng phát triển nhà ở thương mại

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại có quy mô lớn, hình thành các khu đô thị, khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực ngoại thị thuộc các đô thị lớn.

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại có quy mô vừa và nhỏ tại khu vực nội thị của các đô thị đảm bảo phù hợp với điều kiện hạ tầng chung của khu vực.

- Đẩy mạnh phát triển loại hình chung cư nhà ở thương mại với sự đa dạng về quy mô căn hộ và giá bán phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Phát triển một số dự án nhà ở thương mại, khu đô thị gắn với tiêu chí công trình xanh.

### 1.5. Định hướng phát triển nhà ở xã hội

- Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội trên quỹ đất đã được quy hoạch tại các khu công nghiệp, khu kinh tế Dung Quất để bố trí cho công nhân, người lao động khu công nghiệp mua, thuê, thuê mua.

- Bố trí quỹ đất hợp lý tại các khu vực lân cận các khu công nghiệp, khu kinh tế Dung Quất để phát triển nhà ở xã hội bố trí cho thuê, cho thuê mua, mua đối với công nhân, người lao động khu công nghiệp, khu kinh tế và một số nhóm đối tượng thu nhập thấp khác trong khu vực.

- Tại thành phố Quảng Ngãu và thị xã Đức Phổ, kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đô thị. Riêng tại thành phố Quảng Ngãi, kêu gọi đầu tư từ 1-2 dự án nhà ở xã hội tại khu đô thị Đại học Phố Hiến, dành toàn bộ hoặc một phần quỹ nhà cho sinh viên thuê.

- Phát triển nhà ở xã hội để bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để tận dụng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

### 1.6. Định hướng phát triển nhà ở tái định cư

Trong giai đoạn 2021-2030, không thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư bằng nguồn vốn ngân sách. Việc bố trí tái định cư được thực hiện thông qua các hình thức sau:

- Bồi thường bằng tiền để các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật tự lo chỗ ở;

- Sử dụng vốn ngân sách thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng, tạo lập quỹ đất tái định cư để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật tự xây dựng nhà ở;

- Bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

### 1.7. Định hướng phát triển nhà ở công vụ

- Tại thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ và các huyện: Bình Sơn, Sơn Tịnh, Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Mộ Đức, Minh Long, Sơn Hà, không phát triển mới quỹ nhà ở công vụ. Tùy theo nhu cầu cụ thể, xem xét việc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ hoặc bố trí bằng quỹ nhà ở xã hội.

- Tại các huyện còn lại, thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện và tương đương trở lên.

### 1.8. Định hướng phát triển nhà ở dân tự xây

- Tại khu vực đô thị:

+ Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân dựa theo nhu cầu, phù hợp với quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

+ Kết hợp giữa xây mới và cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu để nâng cao diện mạo đô thị.

- Tại khu vực nông thôn:

+ Thực hiện phát triển mới; cải tạo, chỉnh trang nhà ở theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới và đảm bảo đúng mục đích sử dụng đất.

+ Phát triển và hình thành các điểm dân cư nông thôn có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

+ Tại các khu vực sản xuất nông nghiệp, phát triển nhà ở gắn liền với các khu sản xuất nhưng phải hạn chế sự phân tán để đảm bảo điều kiện kết nối về hạ tầng.

## 2. Mục tiêu phát triển nhà ở

### 2.1. Mục tiêu chung

- Đáp ứng đầy đủ, phù hợp nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh về cả số lượng, cơ cấu và chất lượng;

- Nâng cao tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở mới;

- Chú trọng cải thiện chất lượng nhà ở, điều kiện ở góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân và đảm bảo an sinh xã hội

### 2.2. Mục tiêu cụ thể

***a. Giai đoạn 2021-2025***

- Phát triển mới 6.455.000 m2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 38.870.000 m2 sàn vào năm 2025.

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 29,9 m2 sàn/người, trong đó: khu vực đô thị đạt 35,0 m2 sàn/người; khu vực nông thôn đạt 27,2 m2 sàn/người.

- Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m2 sàn/người đối với nhà ở cho công nhân và sinh viên; đạt 10 m2 sàn/người đối với các loại hình nhà ở khác.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh lên 98% vào năm 2025; không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- 100% nhà ở trên địa bàn tỉnh được cấp điện; 90% nhà ở đô thị và 75% nhà ở nông thôn được cấp nước sạch; 100% nhà ở khu vực nông thôn có nguồn nước để sử dụng hợp vệ sinh.

***b. Giai đoạn 2026-2030***

- Phát triển mới 7.330.000 m2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 46.200.000 m2 sàn vào năm 2030.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 33,0 m2 sàn/người, trong đó: khu vực thành thị, đô thị hóa đạt 37,0 m2 sàn/người; khu vực nông thôn đạt 30,3 m2 sàn/người.

- Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10 m2 sàn/người đối với nhà ở cho công nhân và sinh viên; đạt 12 m2 sàn/người đối với các loại hình nhà ở khác.

- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh lên 98,5% vào năm 2025; không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, cơ bản xóa bỏ nhà ở đơn sơ.

- 100% nhà ở trên địa bàn tỉnh được cấp điện; 100% nhà ở đô thị và 80% nhà ở nông thôn được cấp nước sạch; 100% nhà ở khu vực nông thôn có nguồn nước để sử dụng hợp vệ sinh.

## 3. Nhiệm vụ

### 3.1. Phát triển nhà ở theo từng hình thức phát triển nhà ở

***a. Nhà ở thương mại***

Đáp ứng 90% nhu cầu về nhà ở thương mại trong giai đoạn 2021-2030 với 16.740 căn nhà ở, trong đó:

- Giai đoạn 2021-2025: hoàn thiện đầu tư 6.740 căn nhà ở riêng lẻ, với tổng diện tích sàn 1.348.000 m2;

- Giai đoạn 2026-2030:

+ Hoàn thiện đầu tư 7.000 căn nhà ở riêng lẻ, với tổng diện tích sàn 1.400.000 m2;

+ Hoàn thiện đầu tư 3.000 căn nhà ở chung cư, với tổng diện tích sàn 281.250 m2.

***b. Nhà ở xã hội***

*\* Hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng theo chương trình mục tiêu:*

Đối với các hộ gia đình người có công với cách mạng và hộ nghèo cần được hỗ trợ, dự kiến sẽ hỗ trợ toàn bộ trong giai đoạn 2021-2025, cụ thể:

- Hỗ trợ xây mới nhà ở cho 2.875 hộ gia đình người có công với cách mạng.

- Hỗ trợ xây mới nhà ở cho 588 hộ nghèo cần xây mới nhà ở đảm bảo phòng, tránh bão, lụt;

- Hỗ trợ xây mới nhà ở cho 4.380 hộ nghèo khác có khó khăn về nhà ở.

*\* Nhà ở xã hội cho sinh viên:*

Theo dự báo, trong giai đoạn 2021-2030 có 1.125 sinh viên cần được đáp ứng nhu cầu về nhà ở. Dự kiến đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của sinh viên trong giai đoạn với 1.100 căn hộ, cụ thể:

- Giai đoạn 2021-2025: đầu tư xây dựng khoảng 500 căn hộ chung cư có diện tích sử dụng bình quân 50 m2/căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 31.250 m2. Dự kiến đáp ứng tối đa 4 sinh viên/căn hộ.

+ Giai đoạn 2026-2030: đầu tư xây dựng khoảng 600 căn hộ chung cư có diện tích sử dụng bình quân 50 m2/căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 37.500 m2. Dự kiến đáp ứng tối đa 4 sinh viên/căn hộ.

- Bên cạnh thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê cho sinh viên, xem xét bố trí cho sinh viên thuê tại quỹ nhà ở xã hội để cho thuê tại các dự án nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng.

*\* Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các dự án sản xuất công nghiệp ngoài khu công nghiệp*

Tổng nhu cầu được dự báo trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 10.500 căn hộ. Việc đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân bằng loại hình nhà ở xã hội được thực hiện cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: tạo nguồn cung 600 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 50 m2 sàn; tổng diện tích sản 50.000 m2;

- Giai đoạn 2026-2030: tạo nguồn cung 1.000 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 50 m2 sàn; tổng diện tích sản 62.500 m2;

*\* Nhà ở cho nhóm đối tượng thu nhập thấp khác:*

Tổng nhu cầu được dự báo trong toàn giai đoạn 2021-2030 là khoảng 20.000 căn hộ. Dự kiến đáp ứng một phần nhu cầu cho nhóm đối tượng này với lộ trình đáp ứng như sau:

- Giai đoạn 2021-2025, tạo nguồn cung khoảng 1.500 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 60 m2 /căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 70.000 m2;

- Giai đoạn 2021-2025, tạo nguồn cung khoảng 2.000 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 60 m2 /căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 140.000 m2.

***c. Nhà ở tái định cư***

Căn cứ khả năng đáp ứng nhu cầu trong các giai đoạn trước, dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất tái định cư trong từng giai đoạn bằng khoảng 2% tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

Thực hiện quy đổi với số tầng bình quân là 1,2 tầng, mật độ xây dựng thuần của các lô đất tái định cư là 90% và mật độ xây dựng gộp tối đa là 60% tại các dự án tái định cư thì quỹ đất hạ tầng, tính toán được quỹ đất hạ tầng tối thiểu cần sử dụng vốn ngân sách để thực hiện đầu tư như sau:

- Giai đoạn 2021-2025, dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất tái định cư là khoảng 129.100 m2; quỹ đất hạ tầng tối thiểu cần sử dụng ngân sách thực hiện đầu tư ước tính khoảng 179.306 m2;

- Giai đoạn 2026-2030, dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất tái định cư là khoảng 146.600 m2; quỹ đất hạ tầng tối thiểu cần sử dụng ngân sách thực hiện đầu tư ước tính khoảng 203.611 m2.

***d. Nhà ở công vụ***

Trong giai đoạn 2021-2030, không thực hiện đầu tư xây dựng mới quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh. Các cán bộ, công chức thuộc diện được điều động, luân chuyển mà có nhu cầu bố trí chỗ ở tại nơi công tác sẽ được xem xét bố trí ở tại quỹ nhà ở, phòng lưu trú thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp không có quỹ nhà ở, phòng lưu trú thuộc sở hữu nhà nước thì việc đáp ứng nhu cầu về chỗ ở được xem xét thực hiện theo một trong các phương án sau đây:

- Thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ;

- Hỗ trợ kinh phí để cán bộ thuộc điện điều động, luân chuyển tự thuê nhà ở.

Việc lựa chọn phương án thực hiện phải đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, đảm bảo tiết kiệm và phù hợp với điều kiện thực tế tại các địa phương.

***e. Tổng hợp chi tiết quy mô nhà ở theo từng hình thức phát triển nhà ở***

**BẢNG 3: SỐ CĂN, DIỆN TÍCH SÀN NHÀ Ở CẦN** **ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO TỪNG HÌNH THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hình thức phát triển nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Số căn** | **Diện tích sàn** (m2) | **Số căn** | **Diện tích sàn** (m2) |
| ***I*** | ***Nhà ở thương mại*** | ***6.740*** | ***1.348.000*** | ***10.000*** | ***1.612.600*** |
| 1 | Riêng lẻ | 6.740 | 1.348.000 | 7.000 | 1.400.000 |
| 2 | Chung cư |  |  | 3.000 | 281.250 |
| ***II*** | ***Nhà ở xã hội*** | ***2.800*** | ***188.750*** | ***5.100*** | ***352.500*** |
| 1 | Chung cư nhà XH cho công nhân | 800 | 50.000 | 1.000 | 62.500 |
| 2 | Chung cư nhà XH cho sinh viên | 500 | 31.250 | 600 | 37.500 |
| 3 | Nhà XH cho các nhóm đối tượng | 1.500 | 107.500 | 3.500 | 252.500 |
|  | *Chung cư* | *500* | *37.500* | *1.500* | *112.500* |
|  | *Riêng lẻ* | *1.000* | *70.000* | *2.000* | *140.000* |
| ***III*** | ***Nhà ở công vụ*** |  |  | ***6*** | ***480*** |
| ***IV*** | ***Nhà ở dân tự xây*** | ***16.089*** | ***1.530.610*** | ***9.305*** | ***1.332.920*** |
| 1 | Hộ người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở | 2.875 | 129.375 |  |  |
| 2 | Hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt | 588 | 17.640 |  |  |
| 3 | Hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở | 4.380 | 131.400 |  |  |
| 4 | Nhà ở dân tự xây trên đẩt được bố trí TĐC | 1.230 | 129.100 | 1.396 | 146.600 |
| 5 | Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị | 18.722 | 3.370.000 | 22.397 | 4.031.500 |
| 6 | Nhà ở dân tự xây khác | 7.605 | 1.140.735 | 7.909 | 1.186.320 |
| **TỔNG CỘNG** | | **25.629** | **6.455.000** | **24.411** | **7.330.000** |

### 3.2. Quy mô diện tích đất để phát triển nhà ở

***a. Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở***

Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trong từng giai đoạn được tính toán trên cơ sở quy đổi từ diện tích sàn nhà ở sang diện tích xây dựng công trình thông qua số tầng bình quân tương ứng với từng loại hình nhà ở và quy đổi từ diện tích xây dựng công trình sang diện tích lô đất thông qua mật độ xây dựng thuần. Công thức tính toán: S = Ssàn / (T x M)

Trong đó:

S: là diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trong từng giai đoạn

Ssàn: là diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn

T: là số tầng trung bình, được xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở

M: là mật độ xây dựng thuần, xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở

Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong từng giai đoạn được tổng hợp tại bảng 4 dưới đây:

**BẢNG 4: DIỆN TÍCH ĐẤT Ở HOÀN THÀNH XÂY DỰNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TRONG TỪNG GIAI ĐOẠN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hình thức phát triển nhà ở** | **Toàn tỉnh** | |
| **Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở 2021-2025 (ha)** | **Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở 2026-2030 (ha)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại** | **84,25** | **100,79** |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **9,46** | **17,92** |
| **III** | **Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng** | **292,79** | **316,16** |
| 1 | Nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư | 11,95 | 13,57 |
| 2 | Nhà ở dân tự xây trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị | 168,50 | 201,58 |
| 4 | Nhà ở dân tự xây khác | 112,34 | 101,02 |
| **TỔNG CỘNG** | | **386,50** | **434,87** |

***c. Diện tích đất dự kiến triển khai các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị giai đoạn 2021-2030***

- Đối với nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh:

+ 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 toàn giai đọan 2021-2030 được tính toán khoảng 185,04 ha.

+ 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 50% quỹ đất ở có nhà ở hoàn thiện xây dựng, tương đương với khoảng 92,52 ha.

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

+ Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án trong toàn giai đọan 2021-2030 được tính toán khoảng 370,08 ha. Tuy nhiên, thực tế cho thấy tỷ lệ lô đất có nhà ở do người dân tự xây dựng chỉ chiếm khoảng 40% tổng số lô đất thực hiện chuyển quyền sử dụn. Tổng diện tích đất dự kiến có thể chuyển quyền sử dụng đất trong toàn giai đoạn 2021-2030 ước tính khoảng 925,19 ha.

+ 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 50% quỹ đất ở có thể chuyển quyền sử dụng đất, tương đương với khoảng 462,59 ha

Tổng diện tích đất ở dự kiến để triển khai các dự án nhà ở thương mại được tính toán = 185,04 + 92,52 + 925,19 + 462,59 = 1.665,34 ha.

Với tỷ lệ đất ở bình quân tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị là khoảng 35% (65% diện tích đất còn lại là đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác) thì tổng diện tích đất dự kiến để thực hiện các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 4.758,11 ha.

***d. Diện tích đất dự kiến thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội***

Tổng diện tích đất ở hoàn thành xây dựng quỹ nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030 là 27,38 ha. 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 50% diện tích đất ở hoàn thành xây dựng quỹ nhà ở xã hội, tương đương với khoảng 13,69 ha.

Như vậy tổng diện tích đất ở tại các dự án nhà ở xã hội dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2021-2030 và các dự án triển khai trong giai đoạn 2021-2030 nhưng có sản phẩm hoàn thành trong giai đoạn sau là 41,06 ha.

Với tỷ lệ đất ở bình quân tại các dự án nhà ở xã hội là khoảng 40% (60% diện tích đất còn lại là đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác) thì tổng diện tích đất dự kiến để thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 102,66 ha.

### 3.3. Huy động nguồn vốn để phát triển nhà ở

Nguồn vốn được tính toán bằng diện tích hoàn thành trong từng giai đoạn nhân với suất vốn đầu tư được xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở.

***a. Huy động vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025***

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025 là 43.987,99 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn ngân sách tỉnh cần bố trí là 116,55 tỷ đồng để xây dựng hạ tầng tại các khu tái định cư.

Nguồn vốn hỗ trợ được xác định với mức hỗ trợ 60 triệu đồng/hộ cho 2.875 hộ gia đình người có công với cách mạng; 60 triệu đồng/hộ cho 588 hộ nghèo cần được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt và hỗ trợ 50 triệu đồng/hộ cho 4.380 hộ nghèo khác có khó khăn về nhà ở.

**BẢNG 7: NGUỒN VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021-2025**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hình thức phát triển nhà ở** | **Diện tích sàn** (m2) | **Suất vốn** (trđ/m2) | **Chi phí xây dựng** (tỷ đồng) | **Chia theo nguồn vốn** | | | |
| NSTW | NS địa phương | Vốn hỗ trợ | Vốn xã hội hóa |
| ***I*** | ***Nhà ở thương mại*** |  |  | **10.110,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.110,00 |
| 1 | Riêng lẻ | 1.348.000 | 7,5 | 10.110,00 |  |  |  | 10.110,00 |
| 2 | Chung cư |  |  |  |  |  |  |  |
| ***II*** | ***Nhà ở xã hội*** |  |  | **997,50** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 997,50 |
| 1 | Chung cư nhà XH cho công nhân | 50.000 | 5,4 | 270,00 |  |  |  | 270,00 |
| 2 | Chung cư nhà XH cho sinh viên | 31.250 | 5,4 | 168,75 |  |  |  | 168,75 |
| 3 | Nhà XH cho các nhóm đối tượng |  |  | 558,75 |  |  |  | 558,75 |
|  | *Chung cư* | *37.500* | *6,5* | *243,75* |  |  |  | *243,75* |
|  | *Riêng lẻ* | *70.000* | *4,5* | *315,00* |  |  |  | *315,00* |
| ***III*** | ***Nhà ở công vụ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ***IV*** | ***Dự án tái định cư*** |  |  | **762,05** | **0,00** | **116,55** | **0,00** | **645,50** |
| 1 | Nhà ở dân tự xây trên đẩt được bố trí TĐC | 129.100 | 5,0 | 645,50 |  |  |  | 645,50 |
| 2 | Hạ tầng khu tái định cư | 179.306 | 0,65 | 116,55 |  | 116,55 |  |  |
| ***V*** | ***Nhà ở dân tự xây*** |  |  | **32.118,44** | **0,00** | **0,00** | **426,78** | **31.691,66** |
| 1 | Hộ người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở | 129.375 | 4,0 | 517,50 |  |  | 172,50 | 345,00 |
| 2 | Hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt | 17.640 | 4,0 | 70,56 |  |  | 35,28 | 35,28 |
| 3 | Hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở | 131.400 | 4,0 | 525,60 |  |  | 219,00 | 306,60 |
| 4 | Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị | 3.370.000 | 7,0 | 23.590,00 |  |  |  | 23.590,00 |
| 5 | Nhà ở dân tự xây khác | 1.140.735 | 6,5 | 7.414,78 |  |  |  | 7.414,78 |
| **TỔNG CỘNG** | |  |  | **43.987,99** | **0,00** | **116,55** | **426,78** | **43.444,66** |

***b. Giai đoạn 2026-2030***

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 51.451,30 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn ngân sách tỉnh cần bố trí là 136,51 tỷ đồng, bao gồm:

- 4,16 tỷ đồng để xây dựng quỹ nhà ở công vụ tại các huyện;

- 132,35 tỷ đồng để đầu tư xây dựng hạ tầng các khu tái định cư.

Nguồn vốn hỗ trợ trong giai đoạn này chưa được tính toán đến do chưa xác định được cụ thể đối tượng cần hỗ trợ.

**BẢNG 8: NGUỒN VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2026-2030**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hình thức phát triển nhà ở** | **Diện tích sàn** (m2) | **Suất vốn** (trđ/m2) | **Chi phí xây dựng** (tỷ đồng) | **Chia theo nguồn vốn** | | | |
| NSTW | NS địa phương | Vốn hỗ trợ | Vốn xã hội hóa |
| ***I*** | ***Nhà ở thương mại*** |  |  | ***12.750,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***12.750,00*** |
| 1 | Riêng lẻ | 1.400.000 | 7,5 | 10.500,00 |  |  |  | 10.500,00 |
| 2 | Chung cư | 281.250 | 8,0 | 2.250,00 |  |  |  | 2.250,00 |
| ***II*** | ***Nhà ở xã hội*** |  |  | ***1.901,25*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***1.901,25*** |
| 1 | Chung cư nhà XH cho công nhân | 62.500 | 5,4 | 337,50 |  |  |  | 337,50 |
| 2 | Chung cư nhà XH cho sinh viên | 37.500 | 5,4 | 202,50 |  |  |  | 202,50 |
| 3 | Nhà XH cho các nhóm đối tượng |  |  | 1.361,25 |  |  |  | 1.361,25 |
|  | *Chung cư* | *112.500* | *6,5* | *731,25* |  |  |  | *731,25* |
|  | *Riêng lẻ* | *140.000* | *4,5* | *630,00* |  |  |  | *630,00* |
| ***III*** | ***Nhà ở công vụ*** | **640** | **6,5** | ***4,16*** |  | **4,16** |  |  |
| ***IV*** | ***Dự án tái định cư*** |  |  | ***865,35*** | ***0,00*** | ***132,35*** | ***0,00*** | ***733,00*** |
| 1 | Nhà ở dân tự xây trên đẩt được bố trí TĐC | 146.600 | 5,0 | 733,00 |  |  |  | 733,00 |
| 2 | Hạ tầng khu tái định cư | 203.611 | 0,65 | 132,35 |  | 132,35 |  |  |
| ***V*** | ***Nhà ở dân tự xây*** |  |  | ***35.930,54*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***0,00*** | ***35.930,54*** |
| 1 | Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị | 4.031.500 | 7,0 | 28.220,50 |  |  |  | 28.220,50 |
| 2 | Nhà ở dân tự xây khác | 1.186.160 | 6,5 | 7.710,04 |  |  |  | 7.710,04 |
| **TỔNG CỘNG** | |  |  | **51.451,30** | **0,00** | **136,51** | **0,00** | **51.314,79** |

## 4. Giải pháp

### 4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách

- Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Xây dựng chính sách đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý; hỗ trợ tái định cư tạo điều kiện cho nhà đầu tư khi xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội.

- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp.

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo 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.

- Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê (nhà ở công nhân, sinh viên) ngoài cơ chế chính sách hỗ trợ của trung ương cần xem xét bổ sung cơ chế chính sách hỗ trợ từ ngân sách của tỉnh và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở, đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế trong từng giai đoạn.

### 4.2. Giải pháp về đất đai và các hình thức phát triển nhà ở

- Xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm đảm bảo bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở, cân đối hài hòa giữa phát triển nhà ở theo dự án và phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

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

- Hạn chế việc thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân tại cấp huyện, cấp xã để dành quỹ đất đấu giá thực hiện các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn thu cho ngân sách.

- Xác định cụ thể các vị trí quỹ đất để phát triển từng loại hình nhà ở: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và tổng hợp thành danh mục đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm làm căn cứ để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở.

- Đối với các dự án nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cần có sự giám sát, quản lý chặt chẽ và kiên quyết thu hồi phần quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các trường hợp không triển khai hoặc cố tình không bàn giao để thực hiện lựa chọn nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Thực hiện phối hợp, hỗ trợ các doanh nghiệp trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án phát triển nhà ở.

### 4.3. Giải pháp huy động các nguồn lực để phát triển nhà ở

- Đẩy mạnh xã hội hóa trong phát triển nhà ở, tăng cường các biện pháp thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị; đồng thời xây dựng chính sách ưu đãi phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện thực tế của tỉnh để thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân ở các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa, quỹ phát triển nhà nhằm thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở bên cạnh các nguồn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương.

### 4.4. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Xây dựng quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đoen vị hành chính.

Ưu tiên thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thực hiện đầy đủ quy định về công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Xác định và công bố các khu vực, quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án chỉnh trang khu dân cư, phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình xây dựng, cải tạo nhà ở phù hợp quy hoạch.

- Thực hiện nghiêm quy định về việc lập, đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các đô thị dịch vụ, khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch. Khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; hình thành các khu dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Khuyến khích sử dụng các thiết kế nhà ở tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và phù hợp với không gian, cảnh quan và kiến trúc chung của khu vực.

- Ban hành các mẫu thiết kế nhà ở phù hợp với tính chất, đặc điểm, điều kiện tự nhiên, khí hậu, phong tục tập quán của từng địa phương để người dân tham khảo áp dụng trong xây dựng nhà ở.

### 4.5. Giải pháp thúc đẩy phát triển nhà ở và thị trường bất động sản

- Hoàn thiện, cập nhật định kỳ và công bố công khai các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị với sự đa dạng về sản phẩm, kết hợp giữa nhà ở và đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng theo quy định. Khuyến nghị các doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tạo lập các loại sản phẩm đa dạng về mức giá để mở rộng nhóm khách hàng tiếp cận;

- Phát triển dự án nhà ở xã hội với đối tượng đáp ứng được mở rộng để tăng tính khả thi của dự án. Tùy điều kiện cụ thể từng giai đoạn, xây dựng và bổ sung vào kế hoạch phát triển nhà ở các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp khi đầu tư và hỗ trợ vay vốn kích cầu đối với người mua nhà;

- Tổ chức các khóa bồi dưỡng, tập huấn về các quy định của pháp luật trong quản lý sử dụng nhà ở đối với các cán bộ làm công tác chuyên môn để tăng khả năng nghiệp vụ.

### 4.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

***a. Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp (người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo khu vực đô thị; cán bộ, công chức, viên chức;...)***

- Ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội cho các đối tượng này trên quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô trên 10 ha để tận dụng điều kiện về hạ tầng sẵn có;

- Xem xét phát triển các dự án nhà ở xã hội kết hợp giữa nhà riêng lẻ và nhà chung cư để tạo sự đa dạng trong sản phẩm cũng như sự lựa chọn cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Xây dựng các cơ chế hỗ trợ vay vốn để kích cầu về nhà ở xã hội.

***b. Hỗ trợ nhà ở cho công nhân***

- Kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội cho công nhân tại quỹ đất đã được quy hoạch trong các khu công nghiệp, trong đó ưu triên doanh nghiệp sử dụng lao động thực hiện đầu tư xây dựng tạo lập quỹ nhà để bố trí cho công nhân, người lao động hoặc mua, thuê lại nhà ở xã hội tại các dự án do các nhà đầu tư khác thực hiện để bố trí cho công nhân, người lao động;

- Rà soát lại quỹ nhà trọ hiện đang cho công nhân, người lao động thuê trọ. Xây dựng bộ tiêu chuẩn khung đối với loại hình nhà trọ làm căn cứ để cấp phép xây dựng, đăng ký kinh doanh và xây dựng cơ chế hỗ trợ về chi phí điện, nước đối với các nhà trọ đạt chuẩn nhằm giảm giá cho thuê.

***c. Nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu)***

- Tiếp tục kêu gọi nguồn lực từ các tổ chức, cá nhân để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ gia đình có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ điều kiện để nhận hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu;

- Tổ chức rà soát nhu cầu hỗ trợ về nhà ở của các hộ gia đình người có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn và kiến nghị Trung ương bổ sung nguồn vốn hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu trong giai đoạn mới theo hướng mở rộng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ;

- Quy hoạch, bố trí quỹ đất ở gắn liền với đất sản xuất để kêu gọi và thực hiện di dời các hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu nhằm đảm bảo sự an toàn về tài sản, tính mạng và ổn định đời sống, sản xuất.

### 4.7. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

- Khuyến khích áp dụng các thành tựu về khoa học công nghệ trong xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất và biến đổi khí hậu...

- Do đặc thù nền đất yếu nên việc xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh phát sinh chi phí trong việc xử lý nền, do đó khuyến khích sử dụng các loại vật liệu nhẹ như bê tông nhẹ, tấm ghép 3D… hoặc áp dụng các công nghệ mới như thi công sàn nhẹ bê tông cốt thép bán lắp ghép… nhằm giảm chi phí xây dựng nhà ở.

### 4.8. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hạn chế dần và tiến đến chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép.

- Các cơ quan truyền thông xây dựng các chương trình chuyên biệt tuyên truyền, vận đồng các tầng lớp dân cư sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, đặc biệt tại khu vực đô thị cần có giải pháp tuyên truyền vận động kết hợp thực tiễn để làm thay đổi dần phương thức, tập quán sinh sống của người dân để họ thích nghi dần với việc chuyển hình thức nhà ở riêng lẻ chuyển sang sử dụng căn hộ chung cư phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp với từng khu vực.

# PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## 1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành

### 1.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và UBND cấp huyện xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm;

- Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và UBND cấp huyện xây dựng và quản lý sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để người dân và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nắm bắt thông tin, thực hiện đúng quy định của pháp luật về kinh doanh nhà và bất động sản;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu xây dựng cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở phù hợp với điều kiện cụ thể của tỉnh; đôn đốc hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện sau khi được UBND tỉnh ban hành;

- Tham mưu UBND tỉnh rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị; trình UBND tỉnh xem xét, quyết định thu hồi quỹ đất thuộc các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho chủ đầu tư nhưng chậm triển khai, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ dầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Xây dựng tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; nghiên cứu ban hành các mẫu thiết kế nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo áp dụng;

- Phối hợp với Sở Lao động, Thương binh và Xã hội lập kế hoạch hỗ trợ về nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách người có công với cách mạng, người nghèo;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

### 1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Chủ trì tham mưu UBND tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để tạo quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Tiếp tục tăng cường rà soát, đơn giản hóa thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

### 1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổng hợp, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh hàng năm và 05 năm theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo các mục tiêu đề ra.

### 1.4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan lập phương án sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội trình UBND tỉnh phê duyệt và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội đối với các dự án được đầu tư từ ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao động, Thương binh và Xã hội và các đơn vị có liên quan tham mưu bố trí vốn từ ngân sách nhà nước trình UBND tỉnh xem xét hỗ trợ đối với các đỗi tượng chính sách, người có công với cách mạng, người nghèo về nhà ở.

### 1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thị xã, thành phố, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và Ngân hàng chính sách xã hội lập kế hoạch vốn 5 năm và hàng năm hỗ trợ xây dựng nhà ở cho các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo gửi Sở Tài chính tổng hợp, trình UBND tỉnh phê duyệt.

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

### 1.6. Ban Quản lý khu kinh tế Dung Quất và các khu công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi

- 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.

### 1.7. Ngân hàng nhà nước chi nhánh Quảng Ngãi

Chỉ đạo các tổ chức tín dụng, chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh tăng cường hỗ trợ và tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp được tiếp vận nguồn vốn vay ưu đãi theo các chương trình chính sách của Chính phủ, Ngân hàng nhà nước Việt Nam và các chương trình hỗ trợ của tỉnh để đầu tư xây dựng phát triển nhà ở theo quy định.

**1.8. Trách nhiệm của các Sở, ngành có liên quan**

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và các cơ chế chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

### 1.9. Đề nghị Ủy ban Mặt trân Tổ quốc Việt Nam tỉnh 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.

## 2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai 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 phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát và lập mới hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn đảm bảo phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và môi trường tổng hợp, cập nhật quỹ đất để phát triển nhà ở vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Chương trình, Kế hoạch phát tiển nhà ở chung của tỉnh.

- 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).

# PHỤ LỤC

## PHỤ LỤC 1: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÍNH ĐẾN 31/12/2020

| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số nhà ở** (căn) | **Tổng diện tích sàn nhà ở** (m2) | **Chia theo chất lượng nhà ở** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nhà kiên cố, bán kiên cố** | | **Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ** | |
| **Số căn** | **Tổng DT sàn** (m2) | **Số căn** | **Tổng DT sàn** (m2) |
| ***1*** | ***Thành phố Quảng Ngãi*** | ***73.133*** | ***8.429.002*** | ***72.705*** | ***8.402.611*** | ***428*** | ***26.391*** |
|  | Đô thị | 36.721 | 4.635.556 | 36.687 | 4.633.432 | 34 | 2.123 |
|  | Nông thôn | 36.412 | 3.793.446 | 36.018 | 3.769.178 | 394 | 24.268 |
| ***2*** | ***Thị xã Đức Phổ*** | ***35.918*** | ***3.204.191*** | ***35.693*** | ***3.193.535*** | ***225*** | ***10.656*** |
|  | Đô thị | 18.665 | 1.797.554 | 18.660 | 1.797.312 | 5 | 241 |
|  | Nông thôn | 17.254 | 1.406.637 | 17.034 | 1.396.223 | 220 | 10.415 |
| ***3*** | ***Huyện Bình Sơn*** | ***52.672*** | ***5.402.868*** | ***52.601*** | ***5.399.589*** | ***71*** | ***3.279*** |
|  | Đô thị | 4.143 | 468.081 | 4.135 | 467.704 | 8 | 377 |
|  | Nông thôn | 48.529 | 4.934.787 | 48.466 | 4.931.885 | 63 | 2.902 |
| ***4*** | ***Huyện Sơn Tịnh*** | ***25.557*** | ***2.695.234*** | ***25.547*** | ***2.694.785*** | ***10*** | ***449*** |
|  | Đô thị | 0 | 0 |  |  |  |  |
|  | Nông thôn | 25.557 | 2.695.234 | 25.547 | 2.694.785 | 10 | 449 |
| ***5*** | ***Huyện Tư Nghĩa*** | ***35.751*** | ***3.543.161*** | ***35.722*** | ***3.541.825*** | ***29*** | ***1.335*** |
|  | Đô thị | 4.506 | 524.388 | 4.504 | 524.295 | 2 | 93 |
|  | Nông thôn | 31.245 | 3.018.773 | 31.218 | 3.017.531 | 27 | 1.242 |
| ***6*** | ***Huyện Mộ Đức*** | ***32.139*** | ***2.977.387*** | ***32.131*** | ***2.977.018*** | ***8*** | ***369*** |
|  | Đô thị | 1.739 | 169.475 | 1.739 | 169.475 |  |  |
|  | Nông thôn | 30.400 | 2.807.912 | 30.392 | 2.807.543 | 8 | 369 |
| ***7*** | ***Huyện Nghĩa Hành*** | ***23.598*** | ***2.191.024*** | ***23.445*** | ***2.183.844*** | ***153*** | ***7.179*** |
|  | Đô thị | 2.568 | 289.389 | 2.528 | 287.507 | 40 | 1.881 |
|  | Nông thôn | 21.030 | 1.901.635 | 20.917 | 1.896.337 | 113 | 5.298 |
| ***8*** | ***Huyện Lý Sơn*** | ***4.869*** | ***476.368*** | ***4.648*** | ***466.461*** | ***221*** | ***9.906*** |
|  | Đô thị | 0 | 0 |  |  |  |  |
|  | Nông thôn | 4.869 | 476.368 | 4.648 | 466.461 | 221 | 9.906 |
| ***9*** | ***Huyện Minh Long*** | ***5.087*** | ***331.395*** | ***4.971*** | ***326.404*** | ***116*** | ***4.991*** |
|  | Đô thị | 0 | 0 |  |  |  |  |
|  | Nông thôn | 5.087 | 331.395 | 4.971 | 326.404 | 116 | 4.991 |
| ***10*** | ***Huyện Trà Bồng*** | ***13.274*** | ***920.126*** | ***11.836*** | ***857.392*** | ***1.438*** | ***62.734*** |
|  | Đô thị | 2.034 | 208.283 | 2.034 | 208.283 |  |  |
|  | Nông thôn | 11.240 | 711.843 | 9.802 | 649.109 | 1.438 | 62.734 |
| ***11*** | ***Huyện Sơn Hà*** | ***21.259*** | ***1.094.459*** | ***18.743*** | ***983.343*** | ***2.516*** | ***111.116*** |
|  | Đô thị | 2.616 | 201.454 | 2.458 | 194.290 | 158 | 7.163 |
|  | Nông thôn | 18.643 | 893.005 | 16.285 | 789.053 | 2.358 | 103.953 |
| ***12*** | ***Huyện Sơn Tây*** | ***5.439*** | ***246.090*** | ***5.033*** | ***229.719*** | ***406*** | ***16.371*** |
|  | Đô thị | 0 | 0 |  |  |  |  |
|  | Nông thôn | 5.439 | 246.090 | 5.033 | 229.719 | 406 | 16.371 |
| ***13*** | ***Huyện Ba Tơ*** | ***16.751*** | ***904.229*** | ***14.517*** | ***810.276*** | ***2.234*** | ***93.953*** |
|  | Đô thị | 1.741 | 151.977 | 1.710 | 150.626 | 31 | 1.351 |
|  | Nông thôn | 15.010 | 752.252 | 12.807 | 659.650 | 2.203 | 92.602 |
| **TOÀN TỈNH** | | **345.447** | **32.415.534** | **337.592** | **32.066.803** | **7.855** | **348.731** |
| Đô thị | | 74.733 | 8.446.157 | 74.455 | 8.432.926 | 278 | 13.231 |
| Nông thôn | | 270.714 | 23.969.377 | 263.137 | 23.633.877 | 7.577 | 335.500 |
| **TOÀN TỈNH (Làm tròn)** | | **345.447** | **32.416.000** |  |  |  |  |
| Đô thị (Làm tròn) | | 74.733 | 8.446.000 |  |  |  |  |
| Nông thôn (Làm tròn) | | 270.714 | 23.969.000 |  |  |  |  |

## PHỤ LỤC 2: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ

**BẢNG 1: DỰ ÁN TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ ĐÃ HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN 2016-2020**

| **STT** | **Đơn vị** | **Chủ đầu tư** | **Địa điểm** | **Quy mô** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất (ha)** | **Lô nền** |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **118,58** | **3.601** |
| **I** | **Thành phố Quảng Ngãi** |  |  | **68,166812** | **2.000** |
| 1 | Khu dân cư Bắc Lê Lợi | Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi | Phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi | 7,5179 | 202 |
| 2 | Khu dân cư Phan Đình Phùng - TP Quảng Ngãi | Công ty CP phát triển Bất động sản Phát Đạt | Phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi | 15,4 | 400 |
| 3 | Khu Đô thị mới Nam Lê lợi | Cty CP Hạ tầng BĐS Việt Nam | Phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi | 31,292 | 889 |
| 4 | Khu dân cư Đông Phương, xã Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi | Công ty CP Đầu tư xây dựng dịch vụ Đông Phương | Xã Nghĩa An, TP Quảng Ngãi | 6,49 | 245 |
| 5 | Khu dân cư sinh thái phía Nam Chợ mới Hàng Rượu | Công ty TNHH Điền Phú Viên | Phường Trương Quang Trọng, TP Quảng Ngãi | 1,789906 | 57 |
| 6 | Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Đông đường Lê Quý Đôn, thành phố Quảng Ngãi | Công ty CP ĐTXDTM Trần Gia Hân | Phường Nghĩa Lộ, TP Quảng Ngãi | 4,947006 | 178 |
| 7 | Khu dân cư lõm kết hợp chỉnh trang đô thị Tây đường Phan Đình Phùng | Công ty CP ĐTXDTM Gia Hân | Phường Chánh Lộ, TP Quảng Ngãi | 0,73 | 29 |
| **II** | **Huyện Mộ Đức** |  |  | **39,24** | **1.189** |
| 1 | KDC dọc tuyến đường PTTH Phạm Văn Đồng-ĐT 624C | DNTN XNXD Hà Vân |  | 0,65 | 38 |
| 2 | KDC Phước Thịnh | Công ty TNHH MTV ĐT và Xây lắp Thiên Nam |  | 1,64 | 76 |
| 3 | KDC-TM dịch vụ Nam Thạch Trụ | Công ty TNHH XD&QC Hồng Sang |  | 6,83 | 186 |
| 4 | KDC dịch vụ Thi Phổ | Công ty BĐS Nam Khanh Miền Trung |  | 9,70 | 282 |
| 5 | KDC và DV Bắc Mộ Đức | Công ty BĐS Nam Khanh Miền Trung |  | 9,90 | 342 |
| 6 | Khu dịch vụ và dân cư An Phú | Côn ty CP đầu tư Đất Quảng |  | 7,60 | 174 |
| 7 | KDC Phước Chánh | Công ty BĐS Nam Khanh Lưu Gia |  | 2,92 | 91 |
| **III** | **Huyện Ba Tơ** |  |  | **2,2** | **83** |
| 1 | Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Tây sông Tài Năng |  | Thị trấn Ba Tơ | 2,2 | 83 |
| **IV** | **Huyện Nghĩa Hành** |  |  | **8,97** | **329** |
| 1 | Khu dân cư Dồng Dinh, huyện Nghĩa Hành | Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Toàn Thịnh | Thị trấn Chợ Chùa | 8,97 | 329 |

**BẢNG 2: DỰ ÁN TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ ĐANG TRIỂN KHAI GIAI ĐOẠN 2016-2020**

| **STT** | **Đơn vị** | **Chủ đầu tư** | **Địa điểm** | **Quy mô** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất (ha)** | **Lô nền** |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **674,54** | **17.587** |
| **I** | **Thành phố Quảng Ngãi** |  |  | **633,12** | **16.537** |
| 1 | Khu dân cư Tăng Long | Cty CP Phát triển đô thị ANGKORA | Xã Tịnh Long, TP Quảng Ngãi | 9,78 | 334 |
| 2 | Khu dân cư xã Tịnh Ấn Tây | Công ty TNHH Điền Phú Viên | Xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi | 2,76 | 92 |
| 3 | Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu | Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà | Phường Trương Quang Trong, TP Quảng Ngãi | 6,64 | 154 |
| 4 | Khu đô thị mới Phú Mỹ | Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị | Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi | 122,76 | 2.712 |
| 5 | Phát triển khu đô thị An Phú Sinh | Công ty TNHH MTV bất động sản Thiên Bút | Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Dõng, thành phố Quảng Ngãi | 42,90 | 2.286 |
| 6 | Khu liên hợp bến xe Quảng Ngãi | Công ty cổ phần Thiên Ấn Holding | Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Dõng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi | 7,78 | 174 |
| 7 | Khu đô thị - dịch vụ VSIP Quảng Ngãi (giai đoạn 1-1A) | Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi | Phường Trương Quang Trọng, TP Quảng Ngãi | 99,78 | 2.631 |
| 8 | Khu Thương mại Dịch vụ Vina Universal Paradise Sơn Tịnh | Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Du lịch - Phim trường Vina | TT Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi | 56,55 | 676 |
| 9 | Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi | Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy | Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi | 102,69 | 2.965 |
| 10 | Khu dân cư trục đường Mỹ Trà - Mỹ Khê (Giai đoạn 1) | Công ty QISC | Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi | 19,42 | 543 |
| 11 | Khu Nhà ở nông thôn Nghĩa An | Cty CP ĐTXD 108 Trường Thành | Xã Nghĩa An, TP Quảng Ngãi | 27,94 | 1.071 |
| 12 | Khu đô thị mới xã Nghĩa Phú | Công ty CP Anh Việt Mỹ | Xã Nghĩa Phú, TP Quảng Ngãi | 18,99 | 595 |
| 13 | Khu dân cư Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị | Công ty CP PT BĐS Phát Đạt | Phường Lê Hông Phong và Trần Hưng Đạo | 7,71 | 377 |
| 14 | Khu dân cư Bàu Giang - Cầu Mới | Công ty QISC | Phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi | 73,89 | 695 |
| 15 | Khu dân cư Phước Thạnh | Công ty CP Đầu tư xây dựng dịch vụ Đông Phương | Phường Chánh Lộ thành phố Quảng Ngãi | 9,94 | 423 |
| 16 | Khu dân cư Mỹ Khê | Cty CP Phát triển đô thị ANGKORA | Xã Tịnh Khê, TP Quảng Ngãi | 12,19 | 381 |
| 17 | Cơ sở đóng tàu, dịch vụ hậu cần và định cư nghề cá Gò Tây | Công ty TNHH MTV 19/5 | Xã Tịnh Hòa, thành phố Quảng Ngãi | 9,62 | 384 |
| 18 | Khu phía Bắc Trường Phạm Văn Đồng | Cty CPĐT phát triển Hợp Nghĩa | Phường Chánh Lộ, TP Quảng Ngãi | 1,78 | 44 |
| **II** | **Huyện Mộ Đức** |  |  | **40,75** | **1.008** |
| 1 | KDC và DV chợ Quán Lát | Côn ty TNHH XD&TM Quốc Tiến |  | 9,89 | 273 |
| 2 | Chỉnh trang đô thị kết hợp đầu tư KDC phía Bắc QL 24 | Công ty TNHH MTV Đầy tư XDTM Hà Vân |  | 9,26 | 310 |
| 3 | KDC Quảng trường | Công ty cổ phần ĐTXD 72 |  | 1,90 | 70 |
| 4 | Kè và KDC Nam Sông Vệ | Công ty TNHH MTV QISC |  | 19,70 | 355 |
| **III** | **Huyện Ba Tơ** |  |  | **0,67** | **42** |
| 1 | Khu dân cư phía Đông - Nam cụm công nghiệp thị trấn Ba Tơ |  | Thị trấn Ba Tơ | 0,67 | 42 |

## PHỤ LỤC 3: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ

**BẢNG 1: DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ HOÀN THÀNH TRONG GIAI ĐOẠN 2016-2020**

| **STT** | **Vị trí khu vực phát triển nhà ở theo từng loại hình** | **Địa điểm** | **Quy mô** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất (ha)** | **Lô nền** |
|  | **Toàn tỉnh** |  | **80,36** | **1.893** |
| **I** | **Thành phố Quảng Ngãi** |  | **32,66** | **517** |
| 1 | Khu tái định cư kết hợp phát triển quỹ đất phục vụ dự án Xây dựng hệ thống đê bao nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu tại xã Tịnh Kỳ | Thành phố Quảng Ngãi | 14,67 | 35 |
| 2 | Khu dân cư dọc đường Lê Thánh Tôn phục vụ Tái định cư các dự án trên địa bàn thành phố | Thành phố Quảng Ngãi | 3,13 | 83 |
| 3 | Khu dân cư phục vụ TĐC dự án cầu Thạch Bích | Thành phố Quảng Ngãi | 9,95 | 265 |
| 4 | Khu TĐC Liên Hiệp I (phần mở rộng), p/T.Q.Trọng | Phường Trương Quang Trọng, TP Quảng Ngãi | 0,75 | 22 |
| 5 | Khu tái định cư Vĩnh Thọ, xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi, phục vụ công tác bồi thường, GPMB dự án Cầu Cửa Đại, tỉnh Quảng Ngãi. | xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi | 2,30 | 61 |
| 6 | Khu tái định cư Khê Nam, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi (phục vụ công tác bồi thường, GPMB dự án Cầu Cửa Đại | xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi | 1,86 | 50 |
| **II** | **Thị xã Đức Phổ** |  | **0,51** | **24** |
| 1 | Khu tái định cư đường Quốc lộ 1A - Mỹ Á - KCN Phổ Phong | phường Nguyễn Nghiêm | 0,43 | 21 |
| 2 | Khu tái định cư dự án: Đường Võ Trung Thành đến giáp đường tránh Đông (nút 24) | phường Phổ Minh | 0,08 | 3 |
| **III** | **Huyện Bình Sơn** |  | **20,61** | **726,23** |
| 1 | Khu tái định cư Đồng Sát Dưới xã Bình Trung | Xã Bình Trung | 0,80 | 14 |
| 2 | Khu tái định cư Cây Trâm xã Bình Long | Xã Bình Long | 1,64 | 22 |
| 3 | Khu tái định cư Mỹ Long | Xã Bình Minh | 1,47 | 24 |
| 4 | Khu tái định cư Đức An | Xã Bình Minh | 0,70 | 13 |
| 5 | Khu tái định cư Đồng Cũ xã Bình Long | Xã Bình Long | 1,62 | 80 |
| 6 | Khu tái định cư Đồng Bà Tiễn xã Bình Nguyên | Xã Bình Nguyên | 1,34 | 50 |
| 7 | Khu tái định cư Đồng dưới lộ xã Bình Nguyên | Xã Bình Nguyên | 6,21 | 202 |
| 8 | Khu tái định cư Cống Khánh xã Bình Hiệp | Xã Bình Hiệp | 0,68 | 28 |
| 9 | Khu dân cư Mẫu Trạch (phần mở rộng phục vụ tái định cư) | Xã Bình Chánh | 6,15 | 294 |
| **IV** | **Huyện Ba Tơ** |  | **5,47** | **54** |
| 1 | Khu tái định cư thôn Làng Tương | Xã Ba Điền | 1,30 |  |
| 2 | Khu tái định cư tập trung thôn Làng Trui, xã ba Tiêu | Xã Ba Tiêu | 1,62 | 54 |
| 3 | Khu tái định cư tổ 2, thôn Kà La, xã Ba Dinh | Xã Ba Dinh | 0,50 |  |
| 4 | Điểm định canh, định cư tập trung thôn Nước Y, xã Ba Vinh | Xã Ba Vinh | 2,05 |  |
| **V** | **Huyện Minh Long** |  | **5,00** | **44** |
| 1 | Khu dân cư Ta Ka Tu | Thôn Hà Xuyên - xã Long Hiệp, |  |  |
| 2 | Khu dân cư Đồng Tranh | Thôn Mai Lãnh Hữu- xã Long Mai | 5,00 | 44 |
| **VI** | **Huyện Sơn Hà** |  | **0,17** | **12** |
| 1 | Khu tái định cư Đường Nghĩa trang liệt sỹ- Nước Rạc | TT Di Lăng | 0,17 | 12 |
| VII | **Huyện Sơn Tịnh** |  | **5,26** | **140,39** |
| 1 | Khu tái định cư Đồng Quán | Thôn Hà Trung xã Tịnh Hà | 0,13 | 3 |
| 2 | Khu tái định cư Bắc Gốc Gáo | Thôn Lâm Lộc Nam, xã Tịnh Hà | 0,84 | 22 |
| 3 | Khu TĐC Phong Niên | Xã Tịnh Phong | 0,90 | 24 |
| 4 | Khu TĐC Thế Lợi | Xã Tịnh Phong | 3,40 | 91 |
| **VIII** | **Huyện Nghĩa Hành** |  | **10,67** | **375** |
| 1 | Khu dân cư Dồng Dinh, thị trấn Chợ Chùa | Thị trấn Chợ Chùa | 2,80 | 98 |
| 2 | Khu dân cư Đồng xít, giai đoạn 2 | Thị trấn Chợ Chùa | 4,90 | 154 |
| 3 | Khu dân cư Đồng Chợ | Thị trấn Chợ Chùa | 2,97 | 123 |

**BẢNG 2: DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị** | **Địa điểm** | **Quy mô** | |
| **Tổng diện tích đất (ha)** | **Lô nền** |
|  | **Toàn tỉnh** |  | **12,72** | **308** |
| **I** | **Thành Phố Quảng Ngãi** |  | **0** | **0** |
| 1 | Khu tái định cư xã Tịnh Ấn Tây | xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi |  |  |
| 2 | Khu tái định cư  thôn Cổ Lũy Bắc, xã Nghĩa Phú | xã Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi |  |  |
| 3 | Khu tái định cư xã Nghĩa Hà | xã Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi |  |  |
| 4 | Khu dân cư phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi-0,8ha | Phường Chánh Lộ, Phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi |  |  |
| 5 | Khu tái định cư Liên Hiệp 1, phường Trương Quang Trọng (mở rộng) phục vụ công tác GPMB dự án Đập dâng hạ lưu sông Trà Khúc | Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi |  |  |
| **II** | **Huyện Minh Long** |  | **3,5** | **39** |
| 1 | Khu dân cư Gò Tranh Giữa | Thôn Gò Tranh - xã Long Sơn | 3,5 | 39 |
| **III** | **Huyện Sơn Tịnh** |  | **4,2** | **72** |
| 1 | Khu TĐC Vũng Thảo | Tịnh Thọ | 4,2 | 72 |
| **IV** | **Huyện Nghĩa Hành** |  | **5,02** | **197** |
| 1 | Khu dân cư Bãi nha, Hành Thịnh | xã Hành Thịnh | 1,02 | 29 |
| 2 | Khu dân cư Đồng Dinh, giai đoạn 2 | Thị trấn Chợ Chùa | 4 | 168 |

1. ***()*** *Theo niên giám thống kê tỉnh Quảng Ngãi năm 2020* [↑](#footnote-ref-1)
2. ***()*** *Theo niên giám thống kê tỉnh Quảng Ngãi năm 2020* [↑](#footnote-ref-2)
3. ***()*** *Số liệu hiện trạng nhà ở năm 2020 được tính toán trên cơ sở kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 và biến động nhà ở từ tháng 5/2019 đến tháng 12/2020 do các huyện, thị xã, thành phố thực hiện rà soát* [↑](#footnote-ref-3)
4. ***()*** *Tổng hợp số liệu báo cáo của các đơn vị phục vụ Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030.* [↑](#footnote-ref-4)
5. Vốn ngân sách Trung ương: 27.564 triệu đồng; Vốn ngân sách địa phương: 18.874 triệu đồng; Vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội: 35.040 triệu đồng; Vốn từ dự án GCF: 26.342 triệu đồng; Vốn hỗ trợ Mặt trận tổ quốc: 6.228 triệu đồng; Vốn huy động khác: 16.022 triệu đồng. [↑](#footnote-ref-5)
6. ***()*** *Theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XX, nhiệm kỳ 2020-2025.* [↑](#footnote-ref-6)
7. ***()*** *Theo kết quả tính toán của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nhu cầu nhà ở phân khúc trung, cao cấp có giá từ 25 triệu đồng/m2 chiếm từ 20-30% nhu cầu thị trường và tập trung ở các đô thị lớn. Với giá trị sử dụng đất trên địa bàn tỉnh vẫn ở mức thấp so với các đô thị lớn kéo theo biên độ giá trị nhà ở phân khúc trung và cao cấp dưới mức 25 triệu đồng/m2 nên theo đánh giá nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh có thể chiếm khoảng 25% tổng nhu cầu thị trường.* [↑](#footnote-ref-7)
8. ***()*** *Văn bản số 2180/BQL-QHXD ngày 07/5/2021 về việc phối hợp điều tra khảo sát, cung cấp số liệu phục vụ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi* [↑](#footnote-ref-8)
9. ***()*** *Theo kết quả khảo sát xây dựng chính sách tổng thể phát triển nhà ở xã hội Việt Nam đến năm 2030 do Bộ Xây dựng phối hợp với Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA) thực hiện thì có khoảng 40% các hộ gia đình thuộc diện thu nhập thấp, cơ cấu này không có sự thay đổi lớn trong số những hộ gia đình tăng thêm mới trong giai đoạn từ năm 2015-2019.*  [↑](#footnote-ref-9)