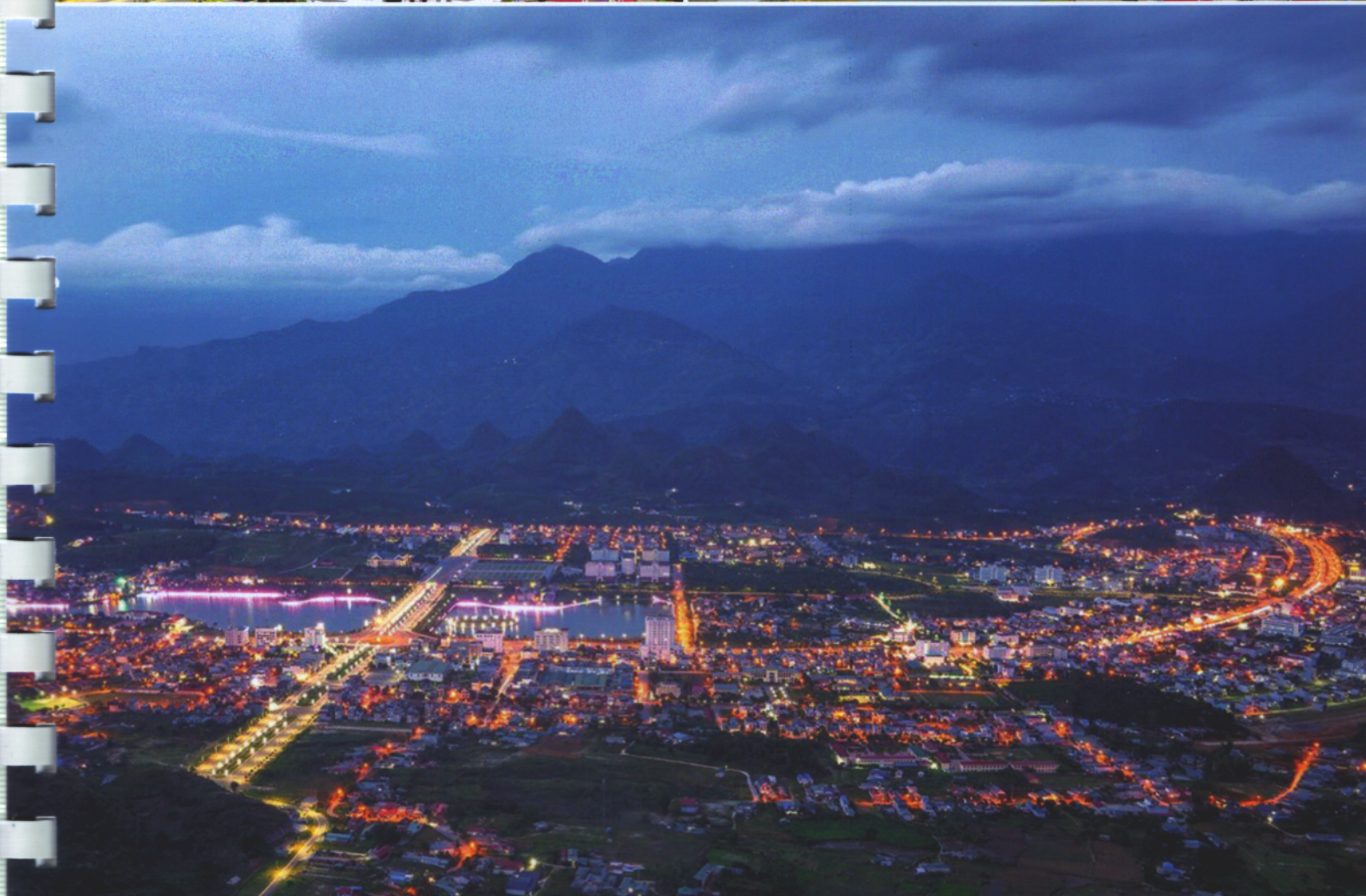




ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH LAI CHÂU GIAI ĐOẠN 2021-2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045



MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	4
1. Sự cần thiết lập chương trình	4
2. Căn cứ pháp lý	5
3. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu	5
3.1. Phạm vi nghiên cứu	5
3.2. Mục tiêu nghiên cứu	5
PHẦN 1: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI	7
1. Khái quát điều kiện tự nhiên	7
1.1. Vị trí địa lý	7
1.2. Đặc điểm địa hình	7
1.3. Đặc điểm khí hậu	7
2. Đặc điểm xã hội	7
2.1. Dân số và phân bố dân cư	7
3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển	9
3.1. Điều kiện kinh tế, cơ cấu và hướng chuyển dịch kinh tế	9
3.2. Lực lượng lao động và xu hướng phát triển	9
PHẦN 2: THỰC TRẠNG VỀ NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	11
1. Hiện trạng chung về nhà ở	11
1.1. Số lượng, diện tích	11
1.3. Phát triển nhà ở thương mại	12
1.4. Phát triển nhà ở xã hội	13
1.5. Phát triển nhà ở công vụ	13
1.6. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư	13
1.7. Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu	13
1.8. Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	16
2. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở	17
2.1. Giá nhà ở, đất ở	17
2.2. Tình hình giao dịch về nhà ở	18

3. Hiện trạng công tác quản lý phát triển nhà ở	18
4. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân	19
<i>4.1. Những kết quả đã đạt được</i>	19
<i>4.2. Một số hạn chế</i>	19
PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở	21
1. Các yếu tố để phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu	21
2. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh	21
3. Mô hình dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người	22
4. Dự báo nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021-2030	24
<i>4.1. Tổng nhu cầu về nhà ở</i>	24
<i>4.2. Nhu cầu về nhà ở thương mại</i>	24
<i>4.3. Nhu cầu về nhà ở xã hội</i>	25
<i>4.4. Nhu cầu về nhà ở công vụ</i>	27
<i>4.5. Nhu cầu về nhà ở tái định cư</i>	27
<i>4.6. Nhu cầu hỗ trợ về nhà ở theo chương trình mục tiêu</i>	28
PHẦN 4: PHƯƠNG HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021-2030	29
1. Quan điểm phát triển nhà ở	29
2. Định hướng phát triển nhà ở	29
<i>2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị</i>	29
<i>2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn</i>	31
<i>2.3. Định hướng phát triển nhà ở thương mại</i>	32
<i>2.4. Định hướng phát triển nhà ở xã hội</i>	32
<i>2.5. Định hướng phát triển nhà ở tái định cư</i>	32
<i>2.6. Định hướng phát triển nhà ở dân tự xây</i>	32
3. Mục tiêu, tầm nhìn	33
<i>3.1. Mục tiêu chung</i>	33
<i>3.2. Mục tiêu giai đoạn 2021-2025</i>	33
<i>3.3. Mục tiêu giai đoạn 2026-2030</i>	33
<i>3.4. Tầm nhìn đến năm 2045</i>	33

4. Nhiệm vụ	33
4.1. Phát triển các loại hình nhà ở	34
4.2. Bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở	36
4.3. Huy động nguồn vốn để phát triển nhà ở	38
5. Giải pháp	36
5.1. Giải pháp về cơ chế chính sách	39
5.2. Giải pháp về đất đai	40
5.3. Giải pháp về quy hoạch kiến trúc	40
5.4. Giải pháp về nguồn vốn	40
5.5. Giải pháp hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở	41
5.6. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản	41
5.7. Giải pháp về khoa học công nghệ	41
5.8. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội	41
5.9. Giải pháp tuyên truyền vận động	42
PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	43
1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành	43
1.1. Sở Xây dựng	43
1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường	43
1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư	44
1.4. Sở Tài chính	44
1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội	44
1.6. Sở Giáo dục và Đào tạo	45
1.7. Sở Y tế	45
1.8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	45
1.9. Ngân hàng nhà nước chi nhánh Lai Châu	45
1.10. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố	45
1.11. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lai Châu	46
2. Trách nhiệm của UBND cấp huyện	46

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập chương trình

Cũng như các quốc gia trên thế giới dành sự quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua các chính sách cụ thể, tại Việt Nam, Đảng và Nhà nước ta đã nhận thức rõ vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, từ đó khẳng định: “phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội”.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, UBND tỉnh đã sớm chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và phê duyệt tại Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 16/9/2016. Chương trình được lập tại thời điểm đó đã cơ bản cập nhật được một số quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở được đề xuất phù hợp với điều kiện thực tế và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội được đưa ra cùng thời điểm.

Trải qua 7 năm thực hiện, đến nay, nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh đã từng bước có sự phát triển về nhà ở. Nhiều vị trí đã được quy hoạch để kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở. Nhà ở do người dân tự xây dựng tại nhiều khu vực có xu hướng nâng cao cả về chất lượng. Nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh ngày càng có xu hướng gia tăng do sự gia tăng về dân số kết hợp với sự cải tạo, mở rộng, phát triển mới về kết cấu hạ tầng, đặc biệt là hệ thống hạ tầng giao thông. Bên cạnh một số khu vực có sự phát triển về nhà ở, một số khu vực khác tốc độ phát triển nhà ở còn chậm, chưa thể đạt mục tiêu đề ra.

Có thể kể đến nhiều nguyên nhân tác động tới phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua, cụ thể như: phát triển kinh tế chưa đồng đều giữa các khu vực; kinh tế chung toàn tỉnh chưa có sự tăng trưởng đồng đều qua các năm; tốc độ đô thị hóa còn chậm; tình hình biến đổi khí hậu có diễn biến phức tạp, nhiều thiên tai, lũ lụt xảy ra trong những năm trở lại đây với mức độ gây thiệt hại lớn...

Để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới cần thiết phải có sự nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở mới và đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới; đề xuất những giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại và thúc đẩy phát triển nhà ở trong ngắn và trung hạn.

Đây là tiền đề để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 5 năm và hàng năm phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; đề xuất được những vị trí phát triển nhà ở phù hợp để thực hiện chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Như vậy, xây dựng mới Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 là hết sức cần thiết theo quy định của pháp luật, đồng thời đưa ra những dự báo và xác lập các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ mới.

2. Căn cứ pháp lý

- 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 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Nghị định số 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 2161/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 22/12/2021 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2045;

- Các văn bản quy phạm pháp luật, quy hoạch và kế hoạch khác có liên quan.

3. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu

3.1. Phạm vi nghiên cứu

Công tác nghiên cứu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu được thực hiện trên phạm vi cụ thể như sau:

- Phạm vi về không gian: toàn địa bàn tỉnh Lai Châu với 08 đơn vị hành chính cấp huyện bao gồm thành phố Lai Châu và các huyện: Tam Đường, Tân Uyên, Than Uyên, Phong Thổ, Sìn Hồ, Nậm Nhùn, Mường Tè;
- Phạm vi về thời gian: toàn thời kỳ 2021-2030, chia thành các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030; định hướng đến năm 2045

3.2. Mục tiêu nghiên cứu

- Đánh giá được thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến hết năm 2020 làm tiền đề đưa ra các dự báo cho các giai đoạn tiếp theo;
- Đánh giá được hiện trạng và dự báo nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh trong các giai đoạn 2021-2025, 2026-2030 làm cơ sở để xây dựng hệ thống các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở;

- Đưa ra các định hướng phát triển nhà ở phù hợp với các quy định của pháp luật, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và điều kiện kinh tế xã hội của tỉnh trong từng giai đoạn;

- Xác lập các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở một cách khoa học, xác định được nguồn lực cần bố trí để phát triển nhà ở;

- Đưa ra hệ thống các giải pháp để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn cũ đồng thời thúc đẩy phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn tiếp theo.

PHẦN 1: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Khái quát điều kiện tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Lai Châu là tỉnh biên giới phía Tây Bắc của Tổ Quốc, cách thủ đô Hà Nội khoảng 425Km, có 265,165Km đường biên giới với Trung Quốc cùng cửa khẩu quốc tế Ma Lò Thành và nhiều lối mở trên tuyến biên giới Việt – Trung; được gắn với khu vực tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh bằng các tuyến Quốc lộ 4D, Quốc lộ 32 và đường thủy sông Đà. Bên cạnh đó, tỉnh cũng nằm trong khu vực đầu nguồn và phòng hộ đặc biệt xung yếu của sông Đà, sông Nậm Na và sông Nậm Mu, điều tiết nguồn nước trực tiếp cho các công trình thủy điện lớn trên sông Đà, đảm bảo sự phát triển bền vững cả vùng châu thổ sông Hồng.

1.2. Đặc điểm địa hình

Địa hình được tạo bởi những dãy núi chạy dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, có nhiều đỉnh núi cao như đỉnh Fanxipan cao 3.143m, Pu Ta Leng cao 3.049m, đỉnh Bạch Mộc Lương Tử (Kỳ Quan San) cao 3.045m, đỉnh Pu Si Lung cao 3.083m, đỉnh Tả Liên Sơn cao 2.993m.

Hơn 60% diện tích của tỉnh có độ cao trên 1.000 m; hơn 90% diện tích có độ dốc trên 25°, bị chia cắt mạnh bởi các dãy núi chạy dài theo hướng tây bắc – Đông Nam, xen kẽ là các thung lũng có địa hình tương đối bằng phẳng như: Mường So, Tam Đường, Bình Lư, Than Uyên...

Núi đồi cao và dốc, xen kẽ nhiều thung lũng sâu và hẹp, có nhiều sông suối, nhiều thác ghềnh, dòng chảy lưu lượng lớn nên có nhiều tiềm năng về thủy điện.

1.3. Đặc điểm khí hậu

Khí hậu trên địa bàn tỉnh mang tính chất gió mùa chí tuyến, ngày nóng, đêm lạnh, trong năm, chia làm 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 9, có nhiệt độ và độ ẩm cao; mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, khí hậu lạnh, độ ẩm và lượng mưa thấp, nhiệt độ trung bình năm khoảng 21°C-23°C.

Lượng mưa bình quân năm từ 2.500-2.700 mm, phân bố không đều, hướng gió chủ yếu là gió Tây và gió Đông Nam, ít chịu ảnh hưởng của bão và gió mùa Đông Bắc.

2. Đặc điểm xã hội

2.1. Dân số và phân bố dân cư

Tính đến hết năm 2020 dân số toàn tỉnh đạt 470.341 người, tăng 7.712 người so với năm 2019 mật độ dân số bình quân là 51,86 người/km². Dân cư tập trung chủ yếu là khu vực thành phố và thưa thớt ở khu vực miền núi.

Lai Châu là tỉnh có vị trí địa lý nằm giáp các tỉnh Điện Biên, Lào Cai, Yên Bái, Sơn La và có đường biên giới giáp với tỉnh Vân Nam của Trung Quốc, cách thủ đô Hà Nội khoảng 425 km. Lai Châu có lợi thế phát triển ngành khai thác nguồn lợi về du lịch và khoáng sản, tuy nhiên với địa hình không bằng phẳng bao gồm núi, đồi cao và dốc xen kẽ nhiều thung lũng sâu và hẹp, khó khăn trong việc xây dựng nhà cửa và định cư do vậy mật độ dân số chưa cao.

Bảng 1.3 : Phân bố dân cư trên địa bàn tỉnh Lai Châu

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tự nhiên (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)	Diện tích đất ở (km ²)	Mật độ dân số trên đất ở (người/km ²)
1	Thành phố Lai Châu	96,88	44.799	462	2,10	21.333
2	Huyện Tam Đường	663,15	56.342	85	3,90	14.447
3	Huyện Tân Uyên	897,08	59.041	66	3,90	15.139
4	Huyện Than Uyên	792,27	68.612	87	4,50	15.247
5	Huyện Phong Thổ	1.029,31	81.268	79	6,00	13.545
6	Huyện Sìn Hồ	1.522,45	85.509	56	4,90	17.451
7	Huyện Nậm Nhùn	1.389,10	27.745	20	2,00	13.873
8	Huyện Mường Tè	2.678,48	47.025	18	2,70	17.417
TOÀN TỈNH		9.068,72	470.341	52	30,00	15.678

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lai Châu năm 2020 và tính toán của HRC

Hai đơn vị hành chính có mật độ dân số cao nhất toàn tỉnh là thành phố Lai Châu và 2 huyện là Tam Đường và Than Uyên, trong đó thành phố Lai Châu 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 Tam Đường là nơi có Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Qua đây có thể thấy trên địa bàn mặc dù có diện tích đất tự nhiên rộng tuy nhiên quỹ đất ở còn thấp nên trên địa bàn vẫn còn nhiều hạn chế về quỹ đất ở.

Tại các huyện: Nậm Nhùn, Mường Tè, mật độ dân số thấp do các huyện này đều là huyện ở vùng núi cao của tỉnh 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.

3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

3.1. Điều kiện kinh tế, cơ cấu và hướng chuyển dịch 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 20.305 tỷ đồng, tăng gấp 1,2 lần so với năm 2015. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân đạt 7,95%/năm so với năm 2019; trong đó: Nông nghiệp - thủy sản tăng 5,58%/năm, công nghiệp - xây dựng tăng 15,58%/năm, thương mại - dịch vụ tăng 3,77%/năm;

- Năm 2020, thu ngân sách nhà nước 10.807 tỷ đồng, tăng 26% so với HĐND tỉnh giao và tăng 2,88% so với cùng kỳ năm trước.

- GRDP bình quân đầu người năm 2020 đạt 43,17 triệu đồng, gấp 1,16 lần so với năm 2015;

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 89,76%; 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 lĩnh 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.

3.2. 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 289.091 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 2,41%.

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 nhập, 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 Lai Châu, huyện Than Uyên và huyện Tam Đường và các huyện khu vực lân cận 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: THỰC TRẠNG VỀ NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Hiện trạng chung về nhà ở

1.1. Số lượng, diện tích

Tính đến 31/12/2020, trên địa bàn tỉnh có 102.478 căn nhà ở riêng lẻ (*trên địa bàn tỉnh chưa phát triển loại hình nhà ở chung cư*) với tổng diện tích sàn 8.386.700 m², trong đó:

- Khu vực đô thị: 23.067 căn nhà ở, tổng diện tích sàn 2.413.300 m²;
- Khu vực nông thôn: 79.411 căn nhà ở, tổng diện tích sàn 5.973.400 m².

Mật độ nhà ở tính trên diện tích đất ở toàn tỉnh năm 2020 đạt 3.416 căn/km².

BẢNG 1: MẬT ĐỘ DÂN SỐ VÀ MẬT ĐỘ NHÀ Ở TRÊN ĐẤT Ở

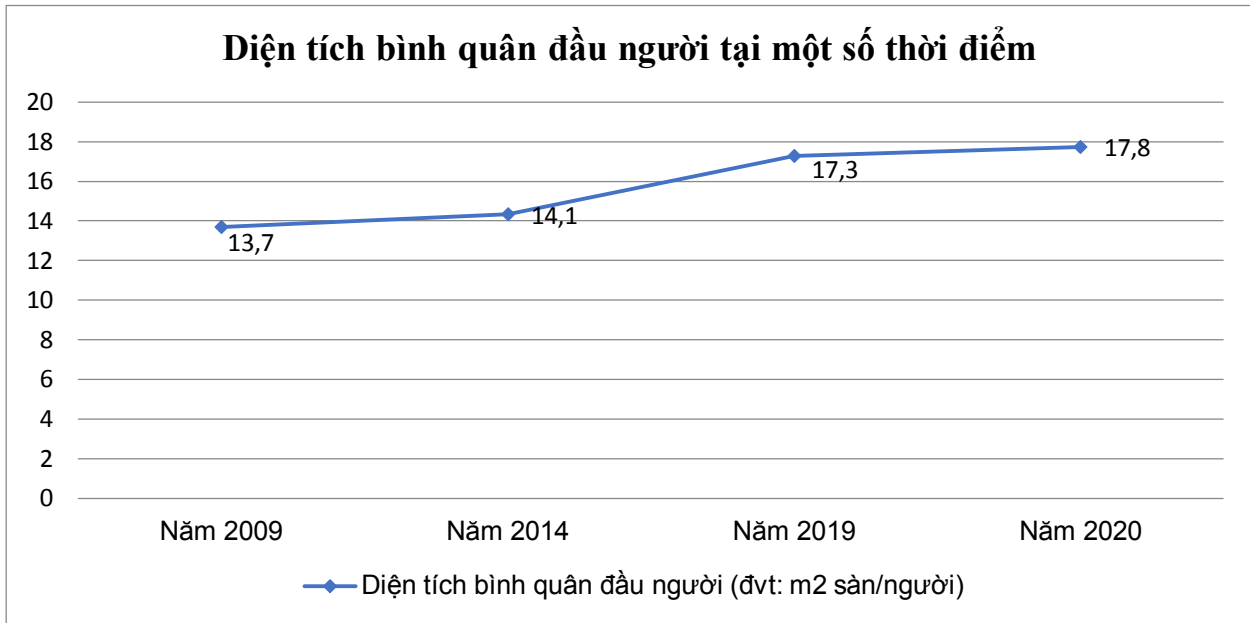
STT	Đơn vị hành chính	Diện tích đất ở (km ²)	Dân số (người)	Mật độ dân số trên đất ở (người/km ²)	Số lượng nhà ở (căn)	Mật nhà ở trên đất ở (căn/km ²)
1	Thành phố Lai Châu	2,10	44.799	21.333	12.516	5.960
2	Huyện Tam Đường	3,90	56.342	14.447	12.076	3.096
3	Huyện Tân Uyên	3,90	59.041	15.139	12.945	3.319
4	Huyện Than Uyên	4,50	68.612	15.247	14.588	3.242
5	Huyện Phong Thổ	6,00	81.268	13.545	16.941	2.824
6	Huyện Sìn Hồ	4,90	85.509	17.451	16.968	3.463
7	Huyện Nậm Nhùn	2,00	27.745	13.873	5.868	2.934
8	Huyện Mường Tè	2,70	47.025	17.417	10.576	3.917
TOÀN TỈNH		30,00	470.341	15.678	102.478	3.416

Mật độ nhà ở trên đất ở cao nhất trên địa bàn tỉnh là thành phố Lai Châu (5.960 căn/km²), thấp nhất là huyện Phong Thổ (2.824 người/km²). Tương quan mật độ nhà ở trên đất ở phù hợp với tương quan mật độ dân số tại các đơn vị hành chính cho thấy phân bố nhà ở phù hợp với sự phân bố về dân cư.

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, năm 2020 toàn tỉnh đạt mức 17,8 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị 29,1 m² sàn/người và khu vực nông thôn 15,4 m² sàn/người.

Diện tích nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh năm 2020 vẫn còn thấp hơn mức 8 m² sàn/người, cụ thể, theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, toàn tỉnh vẫn còn khoảng 11,4% số hộ gia đình có diện tích nhà ở bình quân đầu người dưới 8 m² sàn/người (*số liệu này không có sự biến động lớn trong năm 2020*), cao thứ hai trong số các tỉnh khu vực trung du và miền núi phía Bắc, chỉ sau Điện Biên với (14,3%).

Biểu đồ 1: Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh tại một số thời điểm



Chất lượng nhà ở thực hiện phân loại theo tiêu chí tổng điều tra dân số và nhà ở căn cứ vào loại vật liệu được sử dụng để làm các kết cấu chính: cột, mái, tường của căn nhà. Chất lượng nhà ở được phân thành các loại sau:

- Nhà kiên cố, bán kiên cố là nhà có từ 2 đến 3 kết cấu chính (Cột, mái, tường) được làm bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ là nhà chỉ có 1 hoặc không có kết cấu chính nào được làm bằng vật liệu bền chắc.

Căn cứ tiêu chí phân loại nêu trên, trong tổng số 102.478 căn nhà ở trên địa bàn tỉnh, có:

- 78.523 căn nhà ở kiên cố, bán kiên cố; chiếm tỷ lệ 76,6%;
- 23.955 căn nhà thiếu kiên cố, đơn sơ; chiếm tỷ lệ 23,4%.

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự cải thiện rõ rệt trong thời gian qua với tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố tăng từ 59,4% năm 2009 lên 76,6% năm 2020. Nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ đã giảm nhưng số lượng và tỷ trọng vẫn còn lớn trong tổng cơ cấu chất lượng nhà ở.

1.3. Phát triển nhà ở thương mại

Triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn 2016-2020, tỉnh đã thực hiện quy hoạch, bố trí một số vị trí quỹ đất để thực hiện kêu gọi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị. Tuy nhiên, tính đến hết năm 2020, trên địa bàn tỉnh vẫn chưa có dự án nhà ở thương mại được triển khai. Một số vị trí quỹ đất đã được hoàn thiện các thủ tục để trình chấp thuận chủ trương đầu tư như: Khu đô thị Thiên đường Mắc ca (thành phố Lai Châu), Khu đô thị 5A-7B thị trấn Than Uyên (huyện Than Uyên), Khu đô thị mới thị trấn Tân Uyên (huyện Tân Uyên).

1.4. Phát triển nhà ở xã hội

Theo mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 đã được duyệt, chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2020 đạt 11.496 m² sàn. Tuy nhiên, đến nay tỉnh Lai Châu chưa phát triển hình thức nhà ở xã hội.

1.5. Phát triển nhà ở công vụ

Theo báo cáo của các đơn vị hành chính, hiện nay trên địa bàn tỉnh có 13 căn nhà ở công vụ liên kế, bố trí cho cán bộ luân chuyển công tác giữ chức vụ từ chủ tịch UBND cấp huyện và tương đương.

Nhà ở công vụ tại tỉnh được quản lý chặt chẽ, bố trí đúng đối tượng, góp phần đảm bảo cho cán bộ luân chuyển yên tâm công tác. Tuy nhiên, chất lượng đã xuống cấp, trang thiết bị hư hỏng do vẫn còn nhiều nhà trống, không được sử dụng thường xuyên.

1.6. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong thời gian qua, việc di dời giải tỏa người dân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khác trên địa bàn 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.

Tất cả các khu tái định cư sau khi được phê duyệt Quy hoạch chi tiết đều được gấp rút triển khai với mục tiêu ổn định dân cư, thúc đẩy an sinh xã hội. Tính tới nay, đã có 129 dự án tái định cư bố trí dân cư di dời các dự án hạ tầng kỹ thuật, thủy điện, khu vực nguy cơ sạt lở mất an toàn dân sinh, phần lớn các dự án đều đã được đưa vào vận hành với cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, các hạng mục công trình còn chưa hoàn thiện cũng đang được gấp rút hoàn thành trong thời gian tới.

Các dự án mang tính trọng điểm để sắp xếp, bố trí dân cư tại các huyện, thành phố đồng thời tạo thêm nguồn thu cho ngân sách tại các huyện, thành phố trong bối cảnh các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư đang không có nguồn cung và hiện vẫn đang trong giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi.

1.7. Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

a) Người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTG ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về: “Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở”, đến năm 2020 tỉnh Lai Châu đã triển khai thực hiện hỗ trợ đầu tư được 8.160 m² sàn nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh (vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra).

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

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

b) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo

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

- Hỗ trợ hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ: Tính đến thời điểm 31/12/2020, số lượng căn nhà ở được hỗ trợ là 1.573 căn (tương đương 96,21% so với kế hoạch được duyệt).

- Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo bằng nguồn vốn xã hội hóa tại Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 13/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở của huyện Mường Tè: Đến thời điểm 31/12/2020 đã hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở cho 1.062 hộ nghèo với 1.062 căn nhà (trong đó gồm 755 nhà xây mới tương ứng 27.180 m² sàn và 307 nhà sửa chữa) với tổng kinh phí thực hiện 50 tỷ đồng.

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

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

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

Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh Lai Châu năm học 2020 - 2021, trên địa bàn tỉnh có 109.625 học sinh phổ thông theo học tại các trường công lập và ngoài công lập, ngoài ra có 720 sinh viên theo học tại trường Cao đẳng Cộng đồng Lai Châu hiện nay nhà trường có 02 nhà ở ký túc xá cho học sinh, sinh viên nội trú, với 52 phòng ở, có thể bố trí tối qua không quá 520 chỗ ở.

Hiện nay, diện tích nhà ở ký túc xá cơ bản đã đáp ứng nhu cầu của sinh viên các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn tỉnh. Một số sinh viên có nhu cầu thuê trọ bên ngoài, đảm bảo điều kiện về diện tích và chất lượng nhà ở.

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

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 09 trường phổ thông dân tộc nội trú tổng số 2.650 người, nhà ở cho học sinh trường dân tộc nội trú, nhà ở học sinh trên địa bàn tỉnh hiện nay có diện tích khoảng 8.066 m² sàn, có 2.650 học sinh đang ở trong ký túc xá và 41 học sinh đang thuê trọ hoặc ở nhờ nhà người thân khu vực gần trường. Ngoài ra, một số trường Trung học và Tiểu học cũng bố trí chỗ ở nội trú cho học sinh khu vực vùng sâu vùng xa đảm bảo chỗ ở an sinh cho học sinh để có điều kiện tiếp cận với giáo dục, số lượng học sinh hiện đang lưu trú không nhiều. Về cơ bản, nhu cầu nhà ở cho học sinh đã được đáp ứng. Tuy nhiên, một số khu ký túc xá của trường được xây dựng lâu năm nên thời gian tới cần có kế hoạch cải tạo, sửa chữa để đáp ứng nhu cầu cho học sinh trong giai đoạn tới.

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

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lai Châu có một khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng, tuy nhiên tại đây không có dự án nhà ở xã hội phục vụ nhà ở cho công nhân làm việc tại đơn vị.

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

Theo số liệu Niên giám thống kê tỉnh năm 2020, số lượng lao động từ 15 tuổi trở lên tại đô thị là 39.960 người. Sau khi trừ đi các nhóm đối tượng trùng lặp trong 10 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, ước tính còn khoảng 22.500 người thu nhập thấp tại các đô thị. Theo thực tế tại địa phương, những người này đa phần đều đã có nhà ở, gồm một số nhóm lao động địa phương đang sống chung gia đình, một số nhóm lao động ngoại tỉnh hoặc mới tách hộ phải ở trọ hoặc ở nhờ nhà người thân. Trong thời gian qua, tỉnh đã xây dựng một số dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của các đối tượng này, giúp cho họ cải thiện không gian sống và sinh hoạt.

f) Nhà ở cán bộ công chức, viên chức

Theo số liệu của các đơn vị tổng hợp, chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng thì tính đến tháng 12/2020 toàn tỉnh có 16.348 cán bộ, công chức, viên chức.

Theo nghiên cứu, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 tuổi đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của bản thân, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới. Ngoài ra, một bộ phận cán bộ công chức, viên chức được mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

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

Theo số liệu Thiệt hại về nhà ở do thiên tai, biến đổi khí hậu của các đơn vị trên địa bàn tỉnh, số hộ gia đình thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh là 5.912 hộ trong đó có 5.912 số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời. Cần có biện pháp rà soát, di dời và hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân trong thời gian tới. Đặc biệt là các huyện khu vực vùng cao, thường xuyên bị ảnh hưởng bởi lũ quét và sạt lở đất, điều kiện kinh tế khó khăn, địa hình phức tạp thực hiện sửa chữa gia cố nhà là rất khó khăn. Hiện trạng về nhà ở hộ nghèo tại đây với vật liệu là tường gỗ, nền lát gạch, xi măng hoặc nền đất, mái fibro xi măng hoặc mái tôn, cột bằng gỗ hoặc cột cây.

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

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự, hiện nay Công an tỉnh đã bố trí chỗ ở tại đơn vị cho 295 cán bộ, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh bố trí cho 1.148 chiến sỹ tại đơn vị, nơi công tác. Tuy nhiên trên địa bàn tỉnh vẫn còn rất nhiều cán bộ, chiến sỹ thuộc các đơn vị lực lượng vũ trang chưa có nhà ở. Trong giai đoạn tới của việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở cần có chính sách quan tâm tới các cán bộ chiến sỹ đang có nhu cầu về nhà ở đảm bảo đủ điều kiện phục vụ công tác.

1.8. Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

a) Khu vực đô thị

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở đô thị dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ, lạc hậu trước đây. Cho đến nay, nhà ở tại các khu đô thị như thành phố Lai Châu, thị trấn Than Uyên (huyện Than Uyên), thị trấn Tân Uyên (huyện Tân Uyên), thị trấn Tam Đường (huyện Tam Đường) ... đã được nâng cấp, cải tạo, đầu tư xây dựng mới khá tốt, tuân theo các quy định về xây dựng và quy hoạch đô thị.

Nhà ở khu vực đô thị tỉnh Lai Châu phổ biến là nhà thấp tầng (khoảng 1-4 tầng). Diện tích mỗi căn dao động trong khoảng 60-80 m² với kiến trúc phổ biến là nhà ống được phân theo từng lô và do dân tự xây dựng. Bên cạnh những ngôi nhà mang kiến trúc hiện đại, tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh ta vẫn thấy những ngôi nhà sàn mang bản sắc truyền thống của người Thái. Kiến trúc, nội thất cũng như vật liệu của những ngôi nhà này đã được cải tiến, nâng cấp để phù hợp hơn với điều kiện sinh hoạt, thời tiết và năng lực tài chính của gia chủ.

b) Khu vực nông thôn

Với đặc thù tỉnh Lai Châu có 20 dân tộc, trong đó chủ yếu là người Kinh, Thái, HMông và Giáy. Vậy nên tùy theo từng khu vực lưu trú mà nhà ở khu vực nông thôn tỉnh lại có những nét kiến trúc đặc trưng của từng dân tộc kể trên. Đối với

người Giáy và Thái thì kiến trúc nhà ở đặc trưng là các mẫu nhà sàn truyền thống của mỗi dân tộc. Còn đối với người Mông thì nếp nhà ở hiện nay là mẫu nhà trệt, dựng trên nền đất, cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thưng ván hoặc rào bằng cây, mái lợp ngói hoặc tấm lợp. Ngoài ra, thì tại nhiều nơi người H Mông vẫn còn giữ được mẫu nhà vách đất truyền thống (nhà trình tường), có kết hợp sân phơi, chuồng trại, khu sinh hoạt chung trong khuôn viên của mỗi nhà.

Đan xen với kiến trúc nhà ở của đồng bào các dân tộc là kiến trúc nhà ở của người Kinh là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có 3-5 gian có kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở.

Nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Lai Châu đang bị tác động bởi quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất kinh tế nông, lâm nghiệp. ảnh hưởng mạnh bởi văn hóa kiến trúc ngoại lai mà biểu hiện nhiều nhất là theo kiến trúc của người Kinh. Hình thức kiến trúc nhà ở của đồng bào các dân tộc đang dần có sự chuyển hóa sang nhà nửa sàn nửa trệt hoặc nhà trệt giống nhà ở của người Kinh (kết cấu xây gạch hoặc bê tông cốt thép, mái đổ bê tông hoặc lợp ngói, lợp fibrôximăng...) hay hiện đại hơn là loại hình nhà ống, nhà biệt thự.

Thực tế cho thấy thì kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Lai Châu vẫn chưa được quan tâm, quản lý sát sao của các cấp, các ngành dẫn đến việc xây dựng một cách tự phát, không theo quy hoạch làm xấu đi cảnh quan kiến trúc làng quê. Thực trạng kể trên đòi hỏi phải có sự quan tâm sát sao của các cấp, các ngành trong việc quản lý, định hướng về kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh. Đồng thời, tuyên truyền, hướng dẫn nhằm nâng cao nhận thức của của người dân trong việc bảo tồn, phát triển kiến trúc cảnh quan nông thôn theo hướng hiện đại mà không mất đi những nét đặc trưng của các dân tộc.

2. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

2.1. Giá nhà ở, đất ở

Tuy thuộc khu vực Tây Bắc nước ta với địa hình chính là đồi núi cao, thế nhưng Lai Châu lại được thiên nhiên ưu ái cho nhiều cảnh quan đẹp cùng nhiều mỏ khoáng sản địa chất lớn. Vì thế, nơi đây phát triển rất tốt về lĩnh vực kinh tế và du lịch, mỗi năm thu hút một lượng lớn du khách trong và ngoài nước đến tham quan, trải nghiệm.

Lai Châu là vùng núi cao tiếp giáp với biên giới nên địa hình chính tại đây là đồi núi dốc, xen kẽ thung lũng và cao nguyên. Đây là hạn chế khiến cho hạ tầng giao thông và hạ tầng cơ sở nói chung của tỉnh gặp nhiều khó khăn.

Những năm gần đây, sự phát triển về du lịch, kinh tế đã giúp cho giao thông của tỉnh được chú trọng. Các tuyến đường chính được xây dựng và hoàn thiện, những tuyến đường nhỏ đang từng bước được hoàn thiện để giao thông giữa các huyện thị trong địa bàn tỉnh thêm thông suốt.

Thực tế so với mặt bằng chung, nhất là với các tỉnh lân cận thì giá đất tại Lai Châu được bán ra khá thấp. Lý do là bởi sự ảnh hưởng của vị trí địa lý khiến kinh tế Lai Châu không thực sự phát triển và không có sự đồng đều, cùng với đó là tỷ lệ dân thành thị của tỉnh cũng rất thấp tập trung chủ yếu ở những khu vực trung tâm như thành phố Lai Châu, huyện Tam Đường, Tân Uyên, Than Uyên.

Trong 10 năm trở lại đây, giá đất Lai Châu chỉ ở mức 1-2 triệu đồng/ m² đến 5 - 6 triệu đồng/m²; càng ở xa khu trung tâm, ít dân cư hoặc không có điểm du lịch thì giá bán càng thấp. Bởi những nơi này không có quá nhiều tiềm năng phát triển lâu dài. Hiện nay, ở thành phố Lai Châu, giá đất lên đến 7 - 20 triệu/m², sau đó là các khu vực huyện Tam Đường, Than Uyên, Tân Uyên từ 4 - 15 triệu/m² và sau là các huyện vùng cao Phong Thổ, Nậm Nhùn, Sìn Hồ, Mường Tè giá tương đối thấp và không có nhiều biến động. Trong tương lai tới, khi Lai Châu tận dụng các tiềm năng vốn có để phát triển giao thông, sản xuất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nền kinh tế phát triển sẽ kéo theo sức mua của khách hàng tăng lên, thu hút nhiều dân cư đổ về tìm kiếm việc làm. Nhu cầu nhà ở, nơi sinh hoạt khiến thị trường bất động sản Lai Châu thêm sôi động.

Nhìn chung thị trường mua bán bất động sản Lai Châu so với các tỉnh thành khác trong cả nước còn khá hạn chế. Tuy nhiên, từ những lợi thế và tiềm năng mà tỉnh mang lại thì việc đầu tư là điều nên làm.

Không chỉ đang có sự phát triển nhanh về kinh tế, hạ tầng hoàn thiện mà Lai Châu còn sở hữu cảnh sắc và các địa điểm du lịch đẹp. Quỹ đất ở những khu vực này còn khá nhiều mà giá cả lại không cao, trong thời gian tới, thị trường bất động sản Lai Châu còn rất nhiều tiềm năng để đưa vào khai thác phát triển.

2.2. Tình hình giao dịch về nhà ở

Nhìn chung, thị trường bất động sản tỉnh Lai Châu còn rất non trẻ, phát triển chậm. Các hoạt động giao dịch bất động sản diễn ra thưa thớt, tập trung chủ yếu tại khu vực thành phố Lai Châu, khu vực đô thị của các huyện Tam Đường, Than Uyên Tân Uyên.

Các giao dịch mua bán bất động sản thường diễn ra trực tiếp giữa người bán và người mua. Một số giao dịch không thông qua cơ quan quản lý, không phản ánh đúng giá trị thực của các giao dịch.

3. Hiện trạng công tác quản lý phát triển nhà ở

Công tác quản lý xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện được thực hiện theo các quy định của pháp luật. Tại khu vực đô thị, việc quản lý xây dựng nhà ở được thực hiện qua công tác cấp phép xây dựng. Tại khu vực nông thôn, việc quản lý xây dựng nhà ở được thực hiện thông qua công tác quản lý về mục đích sử dụng đất.

Việc quản lý xây dựng nhà ở thông qua công tác cấp phép xây dựng tại khu vực đô thị cơ bản đã được thực hiện, tuy nhiên tình trạng xây dựng nhà ở không phép,

trái phép vẫn còn tồn tại. Việc phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp xây dựng nhà ở không phép, trái phép còn hạn chế.

Tình trạng xây dựng nhà ở không đúng mục đích ở khu vực nông thôn vẫn còn tái diễn, công tác xử lý gặp nhiều khó khăn do tình trạng sai phạm không xảy ra cá biệt mà tồn tại với số lượng lớn. Công tác tuyên truyền, vận động người dân thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai khi xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn còn chưa mang lại hiệu quả cao.

Công tác quản lý vận hành nhà chung cư hiện chưa được thực hiện do trên địa bàn tỉnh chưa có loại hình nhà ở chung cư.

4. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

4.1. Những kết quả đã đạt được

- Trong quá trình triển khai thực hiện bố trí ổn định dân cư trên địa bàn tỉnh luôn nhận được sự quan tâm, chỉ đạo của Đảng ủy, HĐND-UBND tỉnh cùng với sự phối hợp chặt chẽ của các phòng ban liên quan, chính quyền địa phương.

- UBND tỉnh đã tập trung chỉ đạo các cơ quan chuyên môn hướng dẫn nhân dân thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt. Kịp thời hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho người có công với cách mạng và các hộ gia đình nằm trong vùng có nguy cơ ngập lụt, sạt lở, các hộ gia đình còn khó khăn xóa nhà tạm, nhà dột nát...Được sự đồng tình ủng hộ của nhân dân nên công tác phát triển nhà ở hỗ trợ nhà ở cho người dân thực hiện được dễ dàng hơn.

- Các công trình xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng đã tạo điều kiện cho các hộ có nơi ở ổn định, nâng cao tinh thần, ổn định đời sống góp phần xóa đói giảm nghèo, xây dựng nông thôn mới. Kết cấu các công trình đảm bảo theo tiêu chí 3 cứng. Diện tích xây dựng của các hộ đạt từ 35m² đến 85m²; đảm bảo chất lượng.

- Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng dần được hoàn thiện; tạo điều kiện phát triển trao đổi hàng hóa và dịch vụ, là điều kiện thuận lợi, tiền đề cho kinh tế huyện tiếp tục phát triển.

- Hành lang pháp lý pháp lý đã đồng bộ thuận lợi cho phát triển nhà ở đặc biệt là các điều kiện để phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho người mua đã cho thấy tính nhân văn của chính sách và sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước đối với những người có hoàn cảnh khó khăn;

- Công tác lập thẩm định và phê duyệt mới quy hoạch chung tại một số huyện đang tiến hành đến những bước cuối cùng để ban hành phù hợp với tình hình phát triển chung của tỉnh, cũng như kịp thời với các địa phương lân cận.

4.2. Một số hạn chế

Là tỉnh thuộc vùng cao biên giới, cơ sở hạ tầng, kinh tế còn khó khăn, trình độ dân trí thấp, tập quán sinh hoạt lạc hậu, bảo thủ, một số hộ có tư tưởng trông chờ vào chế độ chính sách của Nhà nước, chưa mạnh dạn vay vốn để làm mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà ở. Mặt khác địa bàn rộng, địa hình đồi núi nên quỹ đất để phát triển

nhà ở còn gặp khó khăn, nhiều hộ dân phải thuê máy san gạt đất mới có mặt bằng để dựng nhà nên kinh phí xây dựng tăng lên, địa hình chia cắt, cơ sở hạ tầng giao thông chưa thuận tiện mà chủ yếu các hộ lại nằm trong các xã, các bản vùng sâu, vùng xa nên việc đi lại, vận chuyển vật liệu đến chân công trình gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh đó nguồn kinh phí hỗ trợ lại quá thấp nhưng nhu cầu cần hỗ trợ lại lớn vậy nên nhiều hộ dân chưa đăng ký để được hỗ trợ phát triển nhà ở.

Nguồn vốn đầu tư cho nhà ở đặc biệt là chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công còn thấp, các chính sách vay vốn hỗ trợ làm nhà tỷ lệ cho vay thấp, lãi suất còn cao chưa phù hợp với nhân dân trên địa bàn.

Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở còn thiếu do địa hình của tỉnh chủ yếu là đồi, núi việc bố trí quỹ đất ở mới gặp nhiều khó khăn thậm chí không có quỹ đất để bố trí.

Các chính sách hiện nay chưa đủ mạnh, chưa phù hợp để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội...; Việc thu hút các nguồn lực đầu tư vào phát triển hạ tầng kỹ thuật, phát triển các khu nhà ở trên địa bàn còn thấp chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển của tỉnh.

Việc huy động, kêu gọi các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và các tổ chức đoàn thể tham gia đóng góp kinh phí, vật tư, ngày công lao động giúp các hộ nghèo làm nhà ở vẫn còn hạn chế.

PHẦN 3: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở

1. Các yếu tố để phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu

Thực tế nghiên cứu trên phạm vi toàn quốc cho thấy có nhiều yếu tố tác động tạo động lực để phát triển nhà ở, tuy nhiên riêng với tỉnh Lai Châu có thể kể đến 4 nhóm yếu tố chính:

- Thứ nhất, sự gia tăng dân số và xu hướng giảm quy mô hộ gia đình dẫn tới việc hình thành các hộ gia đình mới có nhu cầu sở hữu nhà ở để tách hộ. Đây là yếu tố dẫn tới nhu cầu thực về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Thứ hai, điều kiện kinh tế phát triển tạo động lực làm tăng thu nhập của người dân dẫn tới làm tăng khả năng chi trả cho nhà ở. Đây là yếu tố dẫn tới nhu cầu cải thiện chất lượng và tiện ích sinh hoạt của nhà ở hiện hữu, nhu cầu về sở hữu và sở hữu thêm đất ở, nhà ở.

- Thứ ba, sự phát triển về hệ thống hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông đường bộ tạo động lực thúc đẩy phát triển nhà ở. Đối với tỉnh Lai Châu, trong thời gian tới bên cạnh việc cải thiện chất lượng hệ thống hạ tầng giao thông đường bộ nội tỉnh thì còn hình thành các tuyến giao thông kết nối mới như: tuyến kết nối Lai Châu với cao tốc Nội Bài – Lào Cai, hầm đường bộ qua đèo Hoàng Liên kết nối huyện Tam Đường với thị xã Sa Pa – Lào Cai. Các tuyến giao thông được cải thiện chất lượng, hình thành mới không chỉ tạo động lực phát triển nhà ở nội tỉnh mà còn mở ra khả năng thu hút đầu tư về bất động sản, trong đó có nhà ở từ các địa phương lân cận.

- Thứ tư, tập quán sinh hoạt của người dân gắn kết với việc hình thành nhà ở. Tại thời điểm hiện tại và trong tương lai ngắn hạn tập quán sinh hoạt của người dân trên địa bàn tỉnh vẫn gắn với việc sở hữu đất ở, nhà ở riêng lẻ nên sản phẩm tại các dự án phát triển nhà ở chỉ tập trung vào hai loại hình là nhà ở riêng lẻ và đất nền để chuyển quyền sử dụng cho người dân tự xây dựng. Bên cạnh đó, đối với đồng bào nhiều dân tộc, tập quán sinh hoạt gắn với loại hình nhà ở truyền thống, đây là yếu tố đặt ra yêu cầu trong việc phát triển nhà ở theo hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống.

2. Dự báo về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh

2.1. Về kinh tế

Trong giai đoạn 2021-2025, dự báo về phát triển kinh tế thể hiện thông qua các chỉ tiêu về phát triển kinh tế được đưa ra tại Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Lai Châu lần thứ XIV, nhiệm kỳ 2020-2025. Các chỉ tiêu về kinh tế đến năm 2025 cụ thể như sau:

- Tốc độ tăng trưởng GRDP đạt 9-10%/năm. GRDP bình quân đầu người đạt 65 triệu đồng. Cơ cấu kinh tế: Nông, lâm nghiệp, thủy sản 12,44%; công nghiệp, xây dựng 42,42%; dịch vụ 36,43%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm 8,71%.

- 100% số thôn, bản có đường xe máy hoặc ô tô đi lại thuận lợi; 97% hộ dân được sử dụng điện lưới quốc gia. 100% trường học và trạm y tế xã được xây dựng kiên cố. Trên 93% dân số nông thôn được sử dụng nước hợp vệ sinh; 99% dân số đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung.

Kết hợp giữa hiện trạng phát triển về kinh tế và dự báo về kinh tế đến năm 2025, tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân đầu người được xác định khoảng 112,65%/năm. Dự báo đến năm 2030, GRDP bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 117,9 triệu đồng.

2.2. Về xã hội

Về gia tăng dân số tự nhiên, theo kết quả nghiên cứu trong giai đoạn 2004-2020, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân đạt khoảng 2,08%/năm. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên có xu hướng giảm dần, trong năm 2004, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 2,44% thì đến năm 2020, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên giảm còn 1,36%. Dự tỷ lệ tăng dân số bình quân sẽ duy trì ổn định ở mức 1,33%/năm trong giai đoạn 2021-2030 và 1,3%/năm trong giai đoạn 2026-2030.

Về gia tăng dân số cơ học, chủ yếu tập trung trong lĩnh vực công nghiệp, đặc biệt là lực lượng lao động tới làm việc tại các nhà máy thủy điện. Với tổng số 137 dự án thủy điện đã được Bộ Công thương phê duyệt quy hoạch, trong đó có 95 dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tính đến hết năm 2020, dự báo khả năng thu hút lao động từ các địa phương khác trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 22.500 người và giai đoạn 2026-2030 khoảng 20.000 người.

Về tỷ lệ đô thị hóa, theo định hướng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh, xác định đến năm 2025, tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 25% và đến năm 2030 đạt khoảng 30%.

Kết quả dự báo dân số cụ thể như sau:

- Đến năm 2025, quy mô dân số toàn tỉnh đạt khoảng 525.000 người, trong đó, dân số đô thị khoảng 131.250 người;

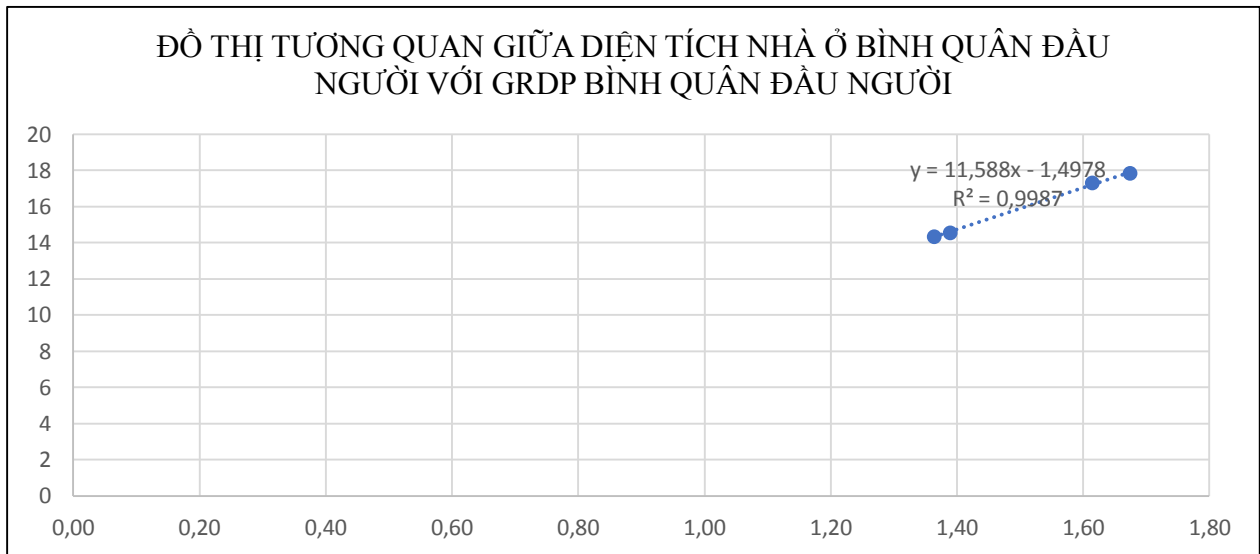
- Đến năm 2030, quy mô dân số toàn tỉnh đạt khoảng 580.000 người, trong đó, dân số đô thị khoảng 174.000 người.

3. Mô hình dự báo về diện tích nhà ở bình quân đầu người

Qua phân tích mô hình hiện trạng các biến số dẫn tới biến động về diện tích bình quân đầu người cho thấy biến số về giá trị GRDP bình quân đầu người có mức độ ảnh hưởng chủ yếu, mang tính quyết định, cụ thể, giá trị diện tích bình quân đầu người có sự biến thiên tuyến tính với giá trị logarit cơ số 10 của GRDP bình quân đầu người.

Số liệu đưa vào xây dựng mô hình⁽¹⁾ lấy qua các năm 2014, 2015, 2019 và 2020, được biểu thị thành 04 điểm trên hệ tọa độ Descartes với trục OY là giá trị diện tích nhà ở bình quân đầu người và trục OX là giá trị logarit cơ số 10 của GRDP bình quân đầu người.

	Giá trị qua một số năm			
	2014	2015	2019	2020
GRDP bình quân (trđ/người)	23,07	24,46	41,13	47,14
X = Lg GRDP bình quân	1,36	1,39	1,61	1,67
Y = DTBQ (m ² sàn/người)	14,32	14,6	17,3	17,8



Hàm dự báo được xác định có dạng: $Y = 11,588X - 1,4978$

Trong đó:

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

Hệ số tin cậy (R^2) của hàm dự báo được xác định là 0,9987 tương ứng với độ tin cậy 99,87% (Điều kiện để mô hình có thể sử dụng được là hệ số $R^2 \geq 0,5$; tương ứng với độ tin cậy từ 50% trở lên).

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

- Đến năm 2025, GRDP bình quân đầu người được dự báo đạt khoảng 65 triệu đồng, diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo đạt 19,5 m² sàn/người;
- Đến năm 2030, GRDP bình quân đầu người được dự báo đạt khoảng 117,9 triệu đồng, diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo đạt 22,5 m² sàn/người.

¹ Giá trị GRDP bình quân và diện tích bình quân đầu người lấy theo số liệu do Cục Thống kê tỉnh Lai Châu cung cấp tại Công văn số 142/CV-CTK ngày 30/3/2022.

4. Dự báo nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021-2030

4.1. Tổng nhu cầu về nhà ở

a. Về số lượng

Kết quả nghiên cứu hiện trạng cho thấy, số lượng nhà ở tương ứng với khoảng 99,09% số lượng hộ gia đình.

Đến năm 2025, với quy mô dân số được dự báo đạt khoảng 525.000 người và quy mô hộ gia đình 4,3 người/hộ thì tổng số hộ gia đình trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 171.405 hộ. Số lượng nhà ở đến năm 2025 ước tính khoảng 120.598 căn nhà. Như vậy, số lượng nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2025 là khoảng 18.120 căn.

Đến năm 2030, với quy mô dân số được dự báo đạt khoảng 580.000 người và quy mô hộ gia đình 4,0 người/hộ thì tổng số hộ gia đình trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 143.806 hộ. Số lượng nhà ở đến năm 2030 ước tính khoảng 142.498 căn nhà. Như vậy, số lượng nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2026-2030 là khoảng 21.900 căn.

b. Về diện tích

Đến năm 2025, với dự báo về dân số đạt khoảng 525.000 người và diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 19,5 m² sàn/người thì tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 10.237.500 m². Diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2025 tính toán được khoảng 1.850.800 m².

Đến năm 2030, với dự báo về dân số đạt khoảng 580.000 người và diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 22,5 m² sàn/người thì tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 12.876.000 m². Diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2026-2030 tính toán được khoảng 2.638.500 m².

4.2. Nhu cầu về nhà ở thương mại

Theo kết quả nghiên cứu, nhu cầu về nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh chiếm khoảng 25% tổng nhu cầu thị trường trong giai đoạn 2021-2025 và chiếm khoảng 30% tổng nhu cầu thị trường trong giai đoạn 2026-2030⁽²⁾.

Nhu cầu về nhà ở thương mại trong giai đoạn 2021-2025 tính toán được khoảng 4.530 căn hộ, với mức diện tích sàn bình quân 200 m² sàn/căn hộ thì nhu cầu về diện tích sàn nhà ở thương mại trong giai đoạn đạt khoảng 815.000 m².

² 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 trong giai đoạn 2021-2025 và chiếm khoảng 30% tổng nhu cầu thị trường trong giai đoạn 2026-2030.

Nhu cầu về nhà ở thương mại trong giai đoạn 2026-2030 tính toán được khoảng 6.570 căn hộ, với mức diện tích sàn bình quân 200 m² sàn/căn hộ thì nhu cầu về diện tích sàn nhà ở thương mại trong giai đoạn đạt khoảng 1.314.000 m².

4.3. Nhu cầu về nhà ở xã hội

a. Công nhân, người lao động tại khu kinh tế và các dự án thủy điện

Công nhân, người lao động tại khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng chủ yếu là người địa phương nên không có nhu cầu về nhà ở xã hội. Đối với nhóm công nhân, người lao động ngoại tỉnh thì chỉ chiếm số lượng nhỏ, lao động mang tính thời vụ nên chủ yếu chỉ có nhu cầu lưu trú ngắn hạn.

Đối với các dự án thủy điện, hiện trên địa bàn tỉnh có 137 dự án thủy điện đã được Bộ Công thương phê duyệt quy hoạch, trong đó có 95 dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tính đến hết năm 2020. Đây là động lực chủ yếu thu hút lực lượng lao động ngoại tỉnh tới làm việc trên địa bàn, có thể chia thành 02 nhóm sau:

- Nhóm lao động làm việc trong các dự án thủy điện: đây là nhóm lao động lưu trú trong thời gian dài, tuy nhiên nhu cầu về nhà ở chủ yếu tập trung ở loại hình nhà lưu trú do các dự án thủy điện xây dựng để bố trí cho người lao động và loại hình nhà trọ cho thuê do người dân tự xây dựng. Với đặc thù vị trí của các dự án thủy điện thuộc khu vực có địa hình phức tạp, khó phát triển nhà ở, các khu vực lân cận có sự hạn chế về quỹ đất khó phát triển nhà ở theo dự án. Đối với nhóm lao động này không thực hiện đáp ứng nhu cầu bằng loại hình nhà ở xã hội mà thực hiện theo hai phương án:

+ Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng quỹ phòng lưu trú để bố trí cho người lao động;

+ Phát triển loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng có sự kiểm soát về chất lượng, điều kiện chỗ ở đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu sinh hoạt của người thuê trọ. Bên cạnh đó, cần lưu ý các vấn đề về an ninh trật tự.

- Nhóm lao động làm việc trong lĩnh vực dịch vụ phụ trợ gắn với các dự án thủy điện: đây là nhóm lao động chủ yếu có thời gian lưu trú ngắn và trung hạn, nhu cầu về nhà ở chủ yếu tập trung ở loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê với giá thấp. Nhóm đối tượng này phần lớn không có kế hoạch sinh sống lâu dài tại nơi làm việc nên không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

b. Sinh viên, học sinh các trường phổ thông dân tộc nội trú

Theo báo cáo của trường Cao đẳng Cộng đồng Lai Châu, trường hiện có 720 sinh viên đang theo học, trong đó có 510 sinh viên hiện đang được bố trí tại 59 phòng ký túc xá với tổng diện tích sử dụng 2.274 m².

Căn cứ định hướng về mở rộng quy mô đào tạo, dự kiến trong toàn giai đoạn 2021-2030 có khoảng 1.100 sinh viên có nhu cầu bố trí chỗ ở. Quỹ phòng ký túc xá hiện hữu đáp ứng được nhu cầu cho 510 sinh viên tuy nhiên do hai khu ký túc xá được đưa vào sử dụng trên 10 năm nên có tình trạng xuống cấp, cần cải tạo, sửa chữa lại.

Số lượng 590 sinh viên dự kiến có nhu cầu bố trí chỗ ở còn lại chủ yếu có nhu cầu thuê chỗ ở với giá thấp trong quá trình theo học nên chỉ tập trung vào loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Đối với các trường phổ thông dân tộc nội trú hiện nay quỹ phòng ký túc xá đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu về chỗ ở của học sinh trong giai đoạn 2021-2030 nên không phát sinh nhu cầu về chỗ ở.

c. Các nhóm đối tượng khác

Các đối tượng khác thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn chủ yếu tập trung ở 3 nhóm chính:

- Nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức:

+ Theo số liệu báo cáo của sở nội vụ, toàn tỉnh hiện có 16.348 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó, nhóm có nhu cầu về nhà ở tập trung ở các cán bộ, công chức, viên chức có độ tuổi dưới 30 (1.365 người) do chưa có nhà ở thuộc sở hữu, mức thu nhập thấp.

+ Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030 có 756 cán bộ, công chức, viên chức nghỉ hưu theo chế độ nên cần tuyển dụng bổ sung biên chế mới. Phần lớn nhóm cán bộ, công chức, viên chức tuyển dụng mới thuộc nhóm có độ tuổi dưới 30, có nhu cầu về nhà ở. Như vậy, tổng nhu cầu về nhà ở của cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 2.000 người.

- Nhóm đối tượng Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân:

+ Theo báo cáo của Công an tỉnh, các đơn vị hiện có 295 cán bộ, chiến sỹ đang được bố trí ở tại đơn vị, có nhu cầu về nhà ở tính đến 31/12/2021 là 423 người. Dự báo lũy kế đến năm 2025 có 441 người có nhu cầu về nhà ở và lũy kế đến năm 2030 có 545 người có nhu cầu về nhà ở.

+ Theo báo cáo của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, các đơn vị hiện có 336 cán bộ, chiến sỹ đang bố trí ở tại đơn vị có nhu cầu về nhà ở. Dự báo lũy kế đến năm 2025 có 437 người có nhu cầu về nhà ở và lũy kế đến năm 2030 có 505 người có nhu cầu về nhà ở.

- Nhóm đối tượng người thu nhập thấp:

+ Căn cứ kết quả khảo sát xây dựng chính sách phát triển nhà ở xã hội Việt Nam giai đoạn 2021-2025 do Bộ Xây dựng thực hiện và được tài trợ bởi Cơ quan Hợp tác Quốc tế Hàn Quốc (KOICA), số hộ gia đình thu nhập thấp chiếm khoảng 40% tổng số hộ gia đình tại khu vực đô thị, trong đó, số hộ có nhu cầu về nhà ở xã hội chiếm khoảng 10% số hộ thu nhập thấp.

+ Áp dụng kết quả nghiên cứu với quy mô hộ gia đình được dự báo đến năm 2025 và đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh, số lượng hộ gia đình thu nhập thấp có nhu cầu về nhà ở xã hội ước tính được trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 1.220 hộ và lũy kế đến giai đoạn 2026-2030 là 1.740 hộ.

d. Tổng hợp nhu cầu về nhà ở xã hội

STT	Đối tượng	Nhu cầu về nhà ở xã hội (căn)	
		Giai đoạn 2021-2025	Lũy kế đến giai đoạn 2026-2030
1	Công nhân, người lao động khu kinh tế và các dự án thủy điện	Không có nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án	
2	Sinh viên, học sinh các trường phổ thông dân tộc nội trú ⁽³⁾	140	140
3	Các nhóm đối tượng khác	3.848	4.790

4.4. Nhu cầu về nhà ở công vụ

Tổng nhu cầu về nhà ở công vụ được xác định theo chương trình phát triển nhà ở giai đoạn trước là 623 căn theo tiêu chuẩn căn nhà loại 4 khu vực nông thôn với diện tích sử dụng bình quân 32 m² sàn/căn, trong đó, mục tiêu đến năm 2020 đáp ứng 35% nhu cầu với 218 căn. Kết quả thực hiện thực tế tính đến hết năm 2020 đã đáp ứng nhu cầu được 59 căn. Như vậy, nhu cầu về nhà ở công vụ trong giai đoạn 2021-2030 được xác định là 564 căn.

4.5. Nhu cầu về nhà ở tái định cư

Trong thời gian qua, việc di dời, bố trí tái định cư cho các hộ dân 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 nhu cầu về bố trí tái định cư trong giai đoạn 2021-2030 nên chưa phát sinh nhu cầu về quỹ nhà ở tái định cư được đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngân sách.

Nhu cầu bố trí tái định cư trên địa bàn tỉnh tập trung vào 2 nhóm đối tượng chính:

³ Tổng số sinh viên có nhu cầu là 590 người, dự kiến đáp ứng nhu cầu 4 người/căn.

- Nhóm đối tượng có nhu cầu bố trí tái định cư do di dời để thực hiện các dự án và sắp xếp lại dân cư, với nhu cầu trong giai đoạn 2021-2025 là 2.092 hộ và trong giai đoạn 2026-2030 là 949 hộ ⁽⁴⁾.

- Nhóm đối tượng có nhu cầu bố trí tái định cư do di dời khỏi các khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, với nhu cầu trong giai đoạn 2021-2025 là 3.528 hộ và trong giai đoạn 2026-2030 là 2.384 hộ ⁽⁵⁾.

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

a. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Căn cứ số liệu do sở Lao động Thương binh và xã hội về kết quả thực hiện hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng trong năm 2021 và kế hoạch thực hiện năm 2022 là 84 hộ, ước tính số lượng hộ gia đình người có công với cách mạng có nhu cầu hỗ trợ xây mới nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là khoảng 400 hộ.

Giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát sinh mới nhu cầu hỗ trợ xây mới nhà ở của hộ gia đình người có công với cách mạng là khoảng 250 hộ.

b. Hộ nghèo

Tính đến hết năm 2020, toàn tỉnh còn 9.435 hộ nghèo có khó khăn về nhà ở, trong đó có 3.498 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về chất lượng nhà ở và 5.937 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về diện tích nhà ở⁽⁶⁾. Tuy nhiên, thực tế số hộ có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở chỉ chiếm một bộ phận trong tổng số hộ nghèo có khó khăn về nhà ở nêu trên. Để thực hiện hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo, cần thực hiện rà soát cụ thể về nhu cầu và xây dựng đề án hỗ trợ căn cứ theo chính sách cụ thể và thời gian thực hiện của chương trình mục tiêu.

⁴ Số liệu do sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp tại Công văn số 644/STNMT-ĐDB ngày 29/3/2022.

⁵ Số liệu do sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cung cấp tại Công văn số 572/SNN-CCPTNT ngày 29/3/2022.

⁶ Căn cứ theo Phụ lục VI, Quyết định số 576/QĐ-LĐTBXH ngày 18/5/2021 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội công bố kết quả rà soát hộ nghèo, cận nghèo năm 2020.

PHẦN 4: PHƯƠNG HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021-2030

1. Quan điểm phát triển nhà ở

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

- Phát triển nhà ở 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 sinh viên.

2. Định hướng phát triển nhà ở

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

a. Thành phố Lai Châu

- Khu vực phía Tây, ưu tiên phát triển nhà ở dân tự xây, bảo tồn kiến trúc nhà trình tường của người HMông gắn với phát triển du lịch bản làng, kết nối với động Pusamcap thành một chuỗi khép kín.

- Khu vực phía Tây Bắc, phát triển nhà ở theo dự án gắn với các công trình du lịch vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng kết hợp với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với quy hoạch và cảnh quan chung của khu vực.

- Khu vực phía Bắc, ưu tiên phát triển nhà ở dân tự xây, bảo tồn kiến trúc nhà ở người Giáy gắn; phát triển nhà ở theo dự án gắn với các công trình du lịch nghỉ dưỡng, chữa bệnh.

- Khu vực phía Đông, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, gắn với mục tiêu phát triển đô thị sinh thái.

- Khu vực trung tâm đô thị, phát triển đa dạng các loại hình nhà ở kết hợp giữa phát triển mới với cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu. Dọc tuyến đường 58 m và đường mới phía Đông Nam, phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân với thiết kế hiện đại kết hợp với các công trình công cộng, hỗn hợp tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị.

b. Huyện Than Uyên

- Phát triển nhà ở gắn với hướng phát triển lấy trục đường Quốc lộ 32 là trục đối xứng phát triển đô thị, hình thành các khu dân cư kết hợp nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội như nhà trẻ, mẫu giáo, trường học và các dịch vụ công cộng.

- Tại các khu vực đất ở xây dựng mới được bố trí tại các khu vực đồi thấp nằm trong quy hoạch hai phân khu phía Đông và phía Tây Quốc lộ 32 thực hiện phát triển nhà ở theo dự án kết hợp với hệ thống các công trình cảnh quan, dịch vụ và hạ tầng xã hội nhằm mang lại không gian sống chất lượng cao, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân.

c. Huyện Tân Uyên

- Phân khu I (Phân khu Trung Đông) và phân khu IV (Phân khu đô thị lõi), ưu tiên phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên cơ sở kết hợp giữa xây mới và thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu. Đối với quỹ đất ở mới xem xét thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách.

- Phân khu III (Phân cây xanh, sinh thái), thực hiện phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kết hợp giữa xây mới và cải tạo, chỉnh trang tại khu ở hiện hữu.

- Phân khu III (Phân trung tâm hành chính) và phân khu V (Phân khu cửa ngõ), phát triển đa dạng các loại hình nhà ở kết hợp giữa xây mới, cải tạo chỉnh trang nhà ở của hộ gia đình cá nhân với phát triển nhà ở theo dự án.

d. Huyện Tam Đường

Phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng mở rộng thị trấn về phía Tây Bắc hướng đi thác Tác Tình.

Phát triển nhà ở theo phân khu chức năng:

+ Phân khu Ô1 (Phân khu Nam Quốc lộ 4D mới), thực hiện phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân kết hợp giữa xây mới và cải tạo chỉnh trang nhà ở hiện hữu tại hai

bên đường 4D cũ. Tại phía Nam đường Quốc lộ 4D đoạn cửa ngõ vào thị trấn phía Đông Nam, xem xét thực hiện các dự án phát triển nhà vườn.

+ Phân khu Ô2 (Phân khu Bắc Quốc lộ 4D mới) và phân khu Ô3 (Phân khu Tây Bắc thị trấn): đây là khu vực xây dựng mới theo quy hoạch, kết hợp giữa xây mới, cải tạo chỉnh trang nhà ở hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân với phát triển nhà ở theo dự án hình thành các khu dân cư đô thị mới góp phần nâng cao diện mạo đô thị.

+ Tại các khu vực quy hoạch mở rộng, phát triển nhà ở kết hợp giữa xây mới kết hợp giữa xây mới, cải tạo chỉnh trang nhà ở hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân với phát triển nhà ở theo dự án phù hợp với mục tiêu hình thành các khu chức năng hỗ trợ dịch vụ, du lịch, nông nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp chế biến sản phẩm nông nghiệp.

đ. Huyện Phong Thổ

Định hướng phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển không gian cụ thể:

- Phát triển nhà ở về phía tây bắc thị trấn, dọc theo quốc lộ 12 và khu vực thuộc thôn Đoàn Kết, giáp sông Nậm Na.

- Phát triển nhà ở về phía bắc suối Nậm So, khu vực thuộc tổ dân phố Hòa Bình và thôn Thống Nhất.

- Phát triển nhà ở về phía đông nam của thị trấn, theo quốc lộ 4D, khu vực thuộc thôn Thống Nhất và bản Vàng Bó.

e. Các thị trấn hiện hữu

Ưu tiên 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.

Phát triển các dự án nhà ở có quy mô nhỏ với sản phẩm là đất nền để chuyển quyền sử dụng đất hoặc dự án đấu giá quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng của đô thị.

2.2. 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. Cải thiện chất lượng nhà ở nhưng vẫn giữ gìn bản sắc văn hoá truyền thống của đồng bào các dân tộc.

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.

Tại các khu vực có tiềm năng phát triển về du lịch xem xét thực hiện dự án du lịch, nghỉ dưỡng có một phần sản phẩm là nhà ở.

2.3. Định hướng phát triển nhà ở thương mại

- Giai đoạn 2021-2025 phát triển một số dự án trên địa bàn thành phố Lai Châu và kêu gọi đầu tư dự án tại các huyện Tam Đường, Tân Uyên, Than Uyên với sản phẩm là nhà ở riêng lẻ. Kêu gọi đầu tư dự án tại một số khu vực khác. Phát triển loại hình nhà chung cư trên địa bàn thành phố.

- 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.

2.4. Định hướng phát triển nhà ở xã hội

- Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội trên quỹ đất đã được quy hoạch, phát triển nhà ở tại các dự án thủy điện, khu, cụm công nghiệp bố trí nhà ở cho thuê, thuê mua, mua đối với công nhân làm việc tại đây.

- 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.

2.5. 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;

2.6. 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.

3. Mục tiêu, tầm nhìn

3.1. 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;

- 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;

- Tiếp tục thực hiện hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu và vận động hỗ trợ từ các nguồn xã hội hóa.

3.2. Mục tiêu giai đoạn 2021-2025

Phát triển mới 1.850.800 m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 10.237.500 m² vào năm 2025.

Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 19,5 m² sàn/người, trong đó, khu vực đô thị 30,0 m² sàn/người, khu vực nông thôn 16,0 m² sàn/người. Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8,0 m² sàn/người.

Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh lên 85,5% vào năm 2025, hạn chế phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

3.3. Mục tiêu giai đoạn 2026-2030

Phát triển mới 2.638.500 m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên 12.876.000 m² vào năm 2030.

Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 22,5 m² sàn/người, trong đó, khu vực đô thị 33,0 m² sàn/người, khu vực nông thôn 18,0 m² sàn/người. Diện tích nhà ở tối thiểu đạt 10,0 m² sàn/người.

Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh lên 90,0% vào năm 2025, hạn chế phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

3.4. Tầm nhìn đến năm 2045

- Tiếp tục phát triển mới về nhà ở, nâng cao tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, trong đó, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh bằng với mức chung của khu vực trung du và miền núi phía Bắc.

- Nâng dần tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở mới.
- Giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ xuống dưới 5%.

4. Nhiệm vụ

4.1. Phát triển các loại hình nhà ở

a. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị

- Giai đoạn 2021-2025:

+ Nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn 2021-2025 được phân bổ theo cơ cấu: nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh chiếm 40%, nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất chiếm 60%;

+ Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh hoàn thiện trong giai đoạn khoảng 1.812 căn, toàn bộ là nhà ở riêng lẻ với tổng diện tích sàn 326.000 m²;

+ Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất hoàn thành trong giai đoạn khoảng 2.718 căn, tổng diện tích sàn 489.000 m².

- Giai đoạn 2026-2030:

+ Nhà ở thương mại hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030 được phân bổ theo cơ cấu: nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh chiếm 40%, nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất chiếm 60%;

+ Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh hoàn thiện trong giai đoạn khoảng 1.812 căn; với tổng diện tích sàn 374.900 m²; trong đó: nhà ở chung cư 200 căn (20.000 m² sàn), nhà ở riêng lẻ 2.428 căn (505.600 m² sàn);

+ Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất hoàn thành trong giai đoạn khoảng 3.942 căn, tổng diện tích sàn 788.400 m².

b. Dự án nhà ở xã hội

Tổng nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án được dự báo trong toàn giai đoạn 2021-2030 là 4.930 căn hộ. Tuy nhiên, số lượng thực tế cần đáp ứng chỉ chiếm tỷ trọng thấp và tập trung ở những đối tượng hiện đang phải thuê nhà ở.

Bên cạnh đó, nhu cầu về nhà ở xã hội theo dự án trên địa bàn tỉnh không mang tính tập trung cao. Giá trị sử dụng đất tại nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh còn thấp, người dân có thu nhập thấp vẫn có khả năng tiếp cận để sở hữu đất ở, nhà ở nên khó phát triển nhà ở xã hội theo dự án. Trong toàn giai đoạn 2021-2030 dự kiến chưa có dự án nhà ở xã hội có sản phẩm hoàn thành.

Vị trí quỹ đất để kêu gọi thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội được dự kiến tại vị trí đất đã được quy hoạch đất xây dựng nhà ở xã hội đối với đô thị loại III trở lên và quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử

dụng đất từ 5 ha trở lên trên địa bàn thành phố Lai Châu. Danh mục vị trí cụ thể sẽ được rà soát, cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

c. Nhà ở công vụ

Với nhu cầu được xác định trong toàn giai đoạn 2021-2030 là 564 căn nhà ở công vụ theo tiêu chuẩn căn nhà loại 4 khu vực nông thôn có diện tích sử dụng 32 m² sàn/căn. Dự kiến việc đáp ứng nhu cầu được thực hiện cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025 đáp ứng nhu cầu với 164 căn hộ;
- Giai đoạn 2026-2030 đáp ứng toàn bộ nhu cầu còn lại với 400 căn hộ.

d. Dự án tái định cư

Trong toàn giai đoạn 2021-2030, trên địa bàn tỉnh không thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư. Việc tái định cư được thực hiện thông qua hình thức giao đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên nguyên tắc đáp ứng toàn bộ nhu cầu tái định cư trong từng giai đoạn, cụ thể:

- Giai đoạn 2021-2025: Bố trí khoảng 52,6 ha đất ở tái định cư (5.260 lô); trong đó: 20,92 ha (2.092 lô) bố trí cho các hộ thuộc diện tái định cư để thực hiện các dự án, sắp xếp lại dân cư và 35,28 ha (3.528 lô) bố trí cho các hộ thuộc diện tái định cư do phải di dời khỏi khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;

- Giai đoạn 2026-2030: Bố trí khoảng 33,33 ha đất ở tái định cư (3.333 lô); trong đó: 9,49 ha (949 lô) bố trí cho các hộ thuộc diện tái định cư để thực hiện các dự án, sắp xếp lại dân cư và 23,84 ha (2.384 lô) bố trí cho các hộ thuộc diện tái định cư do phải di dời khỏi khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

Bên cạnh việc bố trí quỹ đất ở đáp ứng nhu cầu xây dựng nhà ở của các hộ gia đình được bố trí tái định cư, cần chuẩn bị quỹ đất để dự phòng bố trí chuyển tiếp cho giai đoạn sau, dự kiến quỹ đất ở này cần bố trí bằng khoảng 20% quỹ đất ở tái định cư có nhà ở được xây dựng.

đ. Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

Đối với hộ gia đình người có công với cách mạng, thực hiện hỗ trợ theo nguyên tắc đáp ứng toàn bộ nhu cầu phát sinh trong từng giai đoạn với mức hỗ trợ khoảng 40 triệu đồng/hộ. Kế hoạch hỗ trợ được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

Đối với hộ nghèo có khó khăn về nhà ở, thực hiện hỗ trợ theo kết quả rà soát cụ thể và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm với mức hỗ trợ dự kiến khoảng 40 triệu đồng/hộ.

e. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác⁽⁷⁾

Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác dự kiến hoàn thiện trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 524.752 m² sàn và giai đoạn 2026-2030 khoảng 1.011.730 m² sàn.

g. Tổng hợp phát triển các loại hình nhà ở

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	4.530	815.000	6.570	1.314.000
1	Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh	1.812	326.000	2.628	525.600
a	<i>Nhà chung cư</i>			200	20.000
b	<i>Nhà riêng lẻ</i>	1.812	326.000	2.428	505.600
2	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị	2.718	489.000	3.942	788.400
II	Nhà ở công vụ	164	5.248	400	12.800
III	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được bố trí TĐC	5.620	505.800	3.333	299.970
IV	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác		524.752		1.011.730
TỔNG CỘNG			1.850.800		2.638.500

4.2. Bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở

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

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở thương mại	67,92	107,97
2	Nhà ở công vụ	0,52	1,28
3	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được bố trí TĐC	56,20	33,33
4	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác	38,87	74,94
TỔNG CỘNG		163,51	217,52

Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở được xác định dựa trên diện tích sàn nhà ở hoàn thiện trong từng giai đoạn theo các thông số sau:

- Đối với nhà ở thương mại:

+ Nhà ở riêng lẻ: số tầng bình quân 1,5; mật độ xây dựng 80%;

⁷ Nhà ở khác của hộ gia đình, cá nhân được xác định là nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng mới ngoài các dự án và nhà ở do hộ gia đình, cá nhân cải tạo, xây dựng lại từ nhà ở hiện hữu.

+ Nhà ở chung cư: số tầng bình quân 15; mật độ xây dựng 100%.

- Đối với nhà ở xây dựng trên đất được bố trí tái định cư: số tầng bình quân 1; mật độ xây dựng 90%.

- Đối với nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác: số tầng bình quân 1,5; mật độ xây dựng 90%.

- Đối với nhà ở công vụ: số tầng bình quân 1; mật độ xây dựng 100%.

b. Diện tích đất dự kiến giao để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
I	Đất ở	169,79	269,92
1	Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở	67,92	107,97
2	Diện tích đất ở đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất chưa hoàn thành xây dựng nhà ở	45,28	71,98
3	Diện tích đất ở giao cho các dự án có sản phẩm trong giai đoạn sau	56,60	89,97
II	Đất hạ tầng tối thiểu	254,69	404,88
TỔNG CỘNG		424,48	674,79

Diện tích đất ở đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất chưa hoàn thành xây dựng nhà ở được xác định chiếm khoảng 40%. Đây là diện tích đất tính đến việc người dân mua để đầu tư, chưa xây dựng nhà ở và tỷ lệ tồn kho an toàn tại các dự án.

Diện tích đất ở giao cho các dự án có sản phẩm trong giai đoạn sau được tính toán bằng 50% tổng diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở và diện tích đất ở đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất chưa hoàn thành xây dựng nhà ở. Đây là quỹ đất tính đến sự phân kỳ trong triển khai các dự án, một số dự án được giao đất trong giai đoạn này nhưng sản phẩm hoàn thiện được tính vào giai đoạn sau.

c. Diện tích đất dự kiến giao để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Trong giai đoạn 2021-2030, không có quỹ đất nhà ở xã hội có sản phẩm hoàn thiện. Dự kiến các vị trí quỹ đất kêu gọi thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội là quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ

5 ha trở lên trên và vị trí đã quy hoạch đất xây dựng nhà ở xã hội địa bàn thành phố Lai Châu. Danh mục vị trí cụ thể sẽ được rà soát, cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

4.3. Huy động nguồn vốn để phát triển nhà ở

a. Giai đoạn 2021-2025

Tổng nguồn vốn để hoàn thiện xây dựng nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là 12.956,26 tỷ đồng, trong đó, nguồn vốn ngân sách cần bố trí khoảng 23,41 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 164 căn nhà ở công vụ.

Về hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng, dự kiến mức hỗ trợ là 40 triệu đồng/hộ cho 400 hộ trong giai đoạn 2021-2025.

Về hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ nghèo, dự kiến mức hỗ trợ là 40 triệu đồng/hộ. Số hộ được hỗ trợ sẽ căn cứ kết quả rà soát và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (trđ/m ²)	Nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)		
					Vốn ngân sách	Vốn doanh nghiệp	Vốn hộ gia đình, cá nhân
I	Nhà ở thương mại			6.332,43	0,00	2.532,97	3.799,46
1	Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh			2.532,97		2.532,97	
	<i>Nhà riêng lẻ</i>	326.000	7,77	2.532,97			
2	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất	489.000	7,77	3.799,46			3.799,46
II	Nhà ở công vụ	5.248	4,46	23,41	23,41	0,00	0,00
III	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được bố trí TĐC	505.800	6,40	3.239,52	0,00	0,00	3.239,52
IV	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác	524.752	6,40	3.360,91			3.360,91
TỔNG CỘNG				12.956,26	23,41	2.532,97	10.399,88

b. Giai đoạn 2026-2030

Tổng nguồn vốn để hoàn thiện xây dựng nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là 18.666,74 tỷ đồng, trong đó, nguồn vốn ngân sách cần bố trí khoảng 57,9 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 400 căn nhà ở công vụ.

Về hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng, dự kiến mức hỗ trợ là 40 triệu đồng/hộ cho 400 hộ trong giai đoạn 2021-2025.

Về hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ nghèo, dự kiến mức hỗ trợ là 40 triệu đồng/hộ. Số hộ được hỗ trợ sẽ căn cứ kết quả rà soát và cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (trđ/m ²)	Nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn (tỷ đồng)		
					Vốn ngân sách	Vốn doanh nghiệp	Vốn hộ gia đình, cá nhân
I	Nhà ở thương mại			10.208,55	0,00	4.082,80	6.125,75
1	Nhà ở do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh			4.082,80		4.082,80	
<i>a</i>	<i>Nhà chung cư</i>	20.000	7,72	154,36		154,36	
<i>b</i>	<i>Nhà riêng lẻ</i>	505.600	7,77	3.928,44		3.928,44	
2	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất	788.400	7,77	6.125,75			6.125,75
II	Nhà ở công vụ	12.800	4,46	57,09	57,09	0,00	0,00
III	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất được bố trí TĐC	299.970	6,40	1.921,23	0,00	0,00	1.921,23
IV	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khác	1.011.730	6,40	6.479,88			6.479,88
TỔNG CỘNG				18.666,74	57,09	4.082,80	14.526,86

5. Giải pháp

5.1. Giải pháp về cơ chế chính sách

- Hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung các chính sách về phát triển nhà ở thuộc thẩm quyền của địa phương phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

- Xây dựng và ban hành các cơ chế, chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư phù hợp với các quy định của pháp luật và phù hợp với điều kiện của tỉnh trong từng giai đoạn, để tăng cường khả năng thu hút đầu tư vào bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng.

- Thực hiện đơn giản hóa, cắt giảm thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng theo quy định của Chính phủ.

- Đẩy nhanh tiến độ, giảm thời gian thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng.

5.2. Giải pháp về đất đai

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cán bộ công chức viên chức và người thu nhập thấp.

- 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.

5.3. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để xây dựng ở xã hội theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu đảm bảo đồng bộ giữa việc cải tạo, nâng cấp hạ tầng với chỉnh trang nhà ở.

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

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

- 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.

5.4. Giải pháp về nguồn vốn

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

Tăng cường vận động các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa 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.

5.5. Giải pháp hoàn thiện cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở

Củng cố, kiện toàn bộ máy quản lý về nhà ở; tiếp tục thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, công chức đảm bảo đủ năng lực để thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

Tăng cường công tác phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị liên quan trong phát triển và quản lý nhà ở, tránh tình trạng chồng chéo trong công tác quản lý nhà nước.

5.6. Giải pháp phát triển 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.

- 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 đối với người mua nhà.

5.7. 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.

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

- Hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp; nghiên cứu, ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội 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.

- Rà soát, khảo sát về nhu cầu nhà ở xã hội của công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh làm căn cứ đề xuất quy mô dự án phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân. Huy động, vận động các doanh nghiệp sử dụng lao động 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 để bố trí cho công nhân, người lao động.

- Huy động 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. Thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội, lồng ghép yêu cầu dành một phần quỹ nhà để bố trí cho thuê đối với các hộ gia đình người có công, hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn. Quy hoạch, bố trí quỹ đất ở gắn liền với đất sản xuất để tuyên truyền, vận động 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.

5.9. 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.

- Tuyên truyền, vận động Nhân dân xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc hộ gia đình khi xây dựng nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở cho các hộ nghèo, các đối tượng chính sách xã hội.

PHẦN 5: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành

1.1. Sở Xây dựng

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

- 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.

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, các chủ đầu tư dự án tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đô thị.

- 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.

- 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.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh thu hồi chứng nhận đầu tư 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.

- 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

- Chủ trì, 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 đối 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 các Sở, ban, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Lai Châu rà soát, thẩm định đối tượng, nhu cầu hỗ trợ các hộ thuộc diện hưởng chính sách người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở. Tổng hợp, gửi Sở Xây dựng đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm theo quy định.

- 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.

1.6. Sở Giáo dục và Đào tạo

Chủ trì xác định nhu cầu về nhà ở sinh viên và nhà ở xã hội của đối tượng sinh viên, học sinh các trường dân tộc nội trú; nhà ở công vụ cho giáo viên thuộc lĩnh vực quản lý.

1.7. Sở Y tế

Chủ trì xác định nhu cầu về nhà ở công vụ và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của viên chức trong ngành Y tế. Tổng hợp, gửi Sở Xây dựng đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm theo quy định.

1.8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố triển khai thực hiện các Chương trình, Đề án bố trí tái định cư cho hộ dân vùng chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu; các chương trình, dự án xây dựng nông thôn mới.

1.9. Ngân hàng nhà nước tỉnh Lai Châu

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 cận vận dụng 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.

1.10. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

- Tổ chức, triển khai Chương trình phát triển nhà ở, thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn Tỉnh. Phối hợp các Sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng hưởng chính sách xã hội về nhà ở để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở các địa phương.

- Phối hợp với các Sở, ngành lập, thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở đô thị, nông thôn 05 năm và hàng năm.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định nhu cầu, đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở công vụ cho viên chức giáo dục trên địa phương theo phân cấp quản lý.

- Tăng cường quản lý nhà nước và xử lý các sai phạm về trật tự xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất; ngăn chặn việc phát triển nhà ở tại khu vực thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu.

- 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 triển nhà ở chung của tỉnh.

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh qua Sở Xây dựng theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

1.11. Đề nghị Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Lai Châu

- 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 Chủ đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở

- Tổ chức xây dựng và triển khai các dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ đã được phê duyệt.

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

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

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

STT	Đơn vị hành chính (*)	Tổng diện tích nhà ở (m ² sàn)	Số căn (căn)	Chất lượng nhà			
				Kiên cố + Bán kiên cố		Thiếu kiên cố + Đơn sơ	
				Diện tích (m ² sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m ² sàn)	Số căn (căn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Thành phố Lai Châu	1.442.054	12.516	1.404.776	11.903	37.278	613
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>1.248.239</i>	<i>10.374</i>	<i>1.235.204</i>	<i>10.181</i>	<i>13.035</i>	<i>193</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>193.815</i>	<i>2.142</i>	<i>169.572</i>	<i>1.722</i>	<i>24.243</i>	<i>420</i>
2	Huyện Tam Đường	900.035	12.076	794.403	10.023	105.632	2.053
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>175.115</i>	<i>1.957</i>	<i>172.459</i>	<i>1.908</i>	<i>2.656</i>	<i>49</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>724.920</i>	<i>10.119</i>	<i>621.944</i>	<i>8.115</i>	<i>102.976</i>	<i>2.004</i>
3	Huyện Tân Uyên	987.048	12.945	834.317	10.153	152.731	2.792
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>311.471</i>	<i>3.627</i>	<i>279.711</i>	<i>3.088</i>	<i>31.760</i>	<i>539</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>675.577</i>	<i>9.318</i>	<i>554.606</i>	<i>7.065</i>	<i>120.971</i>	<i>2.253</i>
4	Huyện Than Uyên	1.265.608	14.588	1.104.947	11.670	160.661	2.918
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>231.200</i>	<i>2.086</i>	<i>210.817</i>	<i>1.729</i>	<i>20.383</i>	<i>357</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>1.034.408</i>	<i>12.502</i>	<i>894.130</i>	<i>9.941</i>	<i>140.278</i>	<i>2.561</i>
5	Huyện Phong Thổ	1.245.195	16.941	988.415	12.099	256.780	4.842
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>133.942</i>	<i>1.418</i>	<i>124.275</i>	<i>1.242</i>	<i>9.667</i>	<i>176</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>1.111.253</i>	<i>15.523</i>	<i>864.140</i>	<i>10.857</i>	<i>247.113</i>	<i>4.666</i>
6	Huyện Sìn Hồ	1.451.235	16.968	1.230.556	12.716	220.679	4.252
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>98.842</i>	<i>1.231</i>	<i>94.780</i>	<i>1.155</i>	<i>4.062</i>	<i>76</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>1.352.393</i>	<i>15.737</i>	<i>1.135.776</i>	<i>11.561</i>	<i>216.617</i>	<i>4.176</i>

STT	Đơn vị hành chính (*)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	Số căn (căn)	Chất lượng nhà			
				Kiên cố + Bán kiên cố		Thiếu kiên cố + Đơn sơ	
				Diện tích (m2 sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m2 sàn)	Số căn (căn)
7	Huyện Nậm Nhùn	454.985	5.868	393.507	4.652	61.478	1.216
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>71.919</i>	<i>903</i>	<i>70.546</i>	<i>877</i>	<i>1.373</i>	<i>26</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>383.066</i>	<i>4.965</i>	<i>322.961</i>	<i>3.775</i>	<i>60.105</i>	<i>1.190</i>
8	Huyện Mường Tè	640.523	10.576	375.668	5.307	264.855	5.269
	<i>Khu vực thành thị</i>	<i>142.520</i>	<i>1.471</i>	<i>140.575</i>	<i>1.434</i>	<i>1.945</i>	<i>37</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>498.003</i>	<i>9.105</i>	<i>235.093</i>	<i>3.873</i>	<i>262.910</i>	<i>5.232</i>
	TOÀN TỈNH	8.386.683	102.478	7.126.589	78.523	1.260.094	23.955
	THÀNH THỊ	2.413.248	23.067	2.328.367	21.614	84.881	1.453
	NÔNG THÔN	5.973.435	79.411	4.798.222	56.909	1.175.213	22.502
	TOÀN TỈNH (Làm tròn)	8.386.700		7.126.600		1.260.100	
	THÀNH THỊ (làm tròn)	2.413.300		2.328.400		84.900	
	NÔNG THÔN (làm tròn)	5.973.400		4.798.200		1.175.200	

PHỤ LỤC 2: DỰ BÁO MỘT SỐ CHỈ TIÊU VỀ NHÀ Ở CỦA TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

STT	Đơn vị hành chính (*)	Năm 2020		Năm 2025			Năm 2030		
		DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	DT tăng thêm giai đoạn 2021- 2025 (m2 sàn)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	DT tăng thêm giai đoạn 2026-2030 (m2 sàn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Thành phố Lai Châu	32,2	1.442.054	35,5	1.952.500	510.446	37,5	2.446.875	494.375
	<i>Khu vực thành thị</i>	35,4	1.248.239	38,2	1.690.080	441.841	39,9	2.096.010	405.930
	<i>Khu vực nông thôn</i>	20,3	193.815	24,4	262.420	68.605	27,6	350.865	88.445
2	Huyện Tam Đường	16,0	900.035	18,2	1.186.640	286.605	22,2	1.645.020	458.380
	<i>Khu vực thành thị</i>	23,7	175.115	25,3	280.878	105.763	30,9	389.377	108.499
	<i>Khu vực nông thôn</i>	14,8	724.920	16,7	905.762	180.842	20,4	1.255.643	349.881
3	Huyện Tân Uyên	16,7	987.048	18,7	1.277.210	290.162	23,5	1.823.600	546.390
	<i>Khu vực thành thị</i>	21,9	311.471	22,3	477.034	165.563	27,6	671.109	194.075
	<i>Khu vực nông thôn</i>	15,1	675.577	17,1	800.176	124.599	21,6	1.152.491	352.315
4	Huyện Than Uyên	18,4	1.265.608	20,0	1.570.000	304.392	24,5	2.167.025	597.025
	<i>Khu vực thành thị</i>	32,6	231.200	33,1	349.806	118.606	35,5	492.827	143.021
	<i>Khu vực nông thôn</i>	16,8	1.034.408	18,0	1.220.194	185.786	22,5	1.674.198	454.004
5	Huyện Phong Thổ	15,3	1.245.195	16,0	1.388.800	143.605	17,0	1.570.800	182.000
	<i>Khu vực thành thị</i>	24,7	133.942	25,3	219.389	85.447	30,0	307.140	87.751
	<i>Khu vực nông thôn</i>	14,7	1.111.253	15,0	1.169.411	58.158	15,4	1.263.660	94.249
6	Huyện Sin Hồ	17,0	1.451.235	17,5	1.597.750	146.515	18,0	1.748.700	150.950
	<i>Khu vực thành thị</i>	22,1	98.842	22,9	163.821	64.979	26,5	228.298	64.477
	<i>Khu vực nông thôn</i>	16,7	1.352.393	17,0	1.433.929	81.536	17,2	1.520.402	86.473
7	Huyện Nậm Nhùn	16,4	454.985	17,5	519.750	64.765	19,0	602.300	82.550
	<i>Khu vực thành thị</i>	23,2	71.919	23,7	118.156	46.237	24,1	152.287	34.131
	<i>Khu vực nông thôn</i>	15,5	383.066	16,2	401.594	18.528	17,7	450.013	48.419
8	Huyện Mường Tè	13,6	640.523	14,8	744.850	104.327	16,3	871.680	126.830

	<i>Khu vực thành thị</i>	24,1	142.520	24,2	213.733	71.213	29,9	280.127	66.394
	<i>Khu vực nông thôn</i>	12,1	498.003	12,8	531.117	33.114	13,5	591.553	60.436
TOÀN TỈNH		17,8	8.386.683	19,5	10.237.500	1.850.817	22,2	12.876.000	2.638.500
	<i>Khu vực thành thị</i>	29,1	2.413.248	30,0	3.937.500	1.524.252	33,0	5.742.000	1.804.500
	<i>Khu vực nông thôn</i>	15,4	5.973.435	16,0	6.300.000	326.565	17,6	7.134.000	834.000
TOÀN TỈNH (LÀM TRÒN)		17,8	8.386.700	19,5	10.237.500	1.850.800	22,2	12.876.000	2.638.500
	<i>Khu vực thành thị</i>	29,1	2.413.300	30,0	3.937.500	1.524.200	33,0	5.742.000	1.804.500
	<i>Khu vực nông thôn</i>	15,4	5.973.400	16,0	6.300.000	326.600	17,6	7.134.000	834.000

PHỤ LỤC 3: TỔNG HỢP DỰ BÁO MỘT SỐ CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ NHÀ Ở TOÀN TỈNH

STT	Đơn vị hành chính (*)	Năm 2020			Năm 2025			Năm 2030		
		Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m2 sàn/người)	Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)	Dân số (người)	DTBQ (m2 sàn/người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	Toàn tỉnh	8.386.700	470.341	17,8	10.237.500	525.000	19,5	12.876.000	580.000	22,2
	<i>Khu vực thành thị</i>	2.413.300	82.845	29,1	3.937.500	131.250	30,0	5.742.000	174.000	33,0
	<i>Khu vực nông thôn</i>	5.973.400	387.496	15,4	6.300.000	393.750	16,0	7.134.000	406.000	17,6