



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

**BÁO CÁO TỔNG HỢP
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030**



THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2021

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ ĐẾN NĂM 2030

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Chủ đầu tư và cơ quan thẩm định
SỞ XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ

Cơ quan thực hiện
VIỆN NGHIÊN CỨU KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ

MỤC LỤC

MỤC LỤC	i
MỤC LỤC BẢNG BIỂU	iii
MỤC LỤC BIỂU ĐỒ	v
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	v
PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở	1
2. Các căn cứ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở.....	2
3. Phạm vi, mục tiêu nghiên cứu.....	5
PHẦN II: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH	6
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	6
1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên	6
2. Tình hình phát triển kinh tế-xã hội.....	7
CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	10
1. Thực trạng về nhà ở	10
2. Đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	21
3. Đánh giá về thị trường bất động sản.....	23
4. Đánh giá tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển nhà ở tại địa phương trong giai đoạn 2015-2020.....	26
5. Dự báo tiến bộ khoa học công nghệ tác động đến lĩnh vực phát triển nhà ở của tỉnh.....	27
6. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 đã triển khai	28
7. Phân tích, đánh giá những tồn tại, nguyên nhân, vướng mắc.....	34
CHƯƠNG III: NHU CẦU VÀ CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030	39
1. Quan điểm và mục tiêu phát triển nhà ở.....	39
2. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	40
3. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	41
4. Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030	42
5. Chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030	59
6. Dự báo quỹ đất ở để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030	59
7. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.....	61

8. Đánh giá, so sánh các chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh với các tỉnh, thành phố khác và các đô thị trên thế giới	66
9. Môi liên hệ giữa phát triển nhà ở và phát triển đô thị tại các khu vực đô thị...	76
CHƯƠNG IV: CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN.....	78
1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách.....	78
2. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch.....	78
3. Giải pháp về công nghệ.....	82
4. Giải pháp về vốn, tài chính, tín dụng, thuế	82
5. Giải pháp về chính sách đất đai	82
6. Giải pháp tuyên truyền, vận động	83
CHƯƠNG V: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ	84
1. Tiến độ thực hiện Chương trình.....	84
2. Trách nhiệm của các sở, ban ngành.....	85
3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế.....	86
4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.....	87
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	88
PHỤ LỤC I: VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN	89
PHỤ LỤC II: DANH MỤC CÁC DỰ ÁN	92
1. Danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đã và đang triển khai thực hiện	92
2. Dự án phát triển nhà ở xã hội, thương mại đang kêu gọi đầu tư trong giai đoạn 2021-2030	95
3. Các dự án đầu tư nhà ở, hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư triển khai giai đoạn 2016-2020.....	118
4. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư dự kiến triển khai giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030	122
5. Các dự án nhà ở sinh viên dự kiến triển khai giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030 tỉnh Thừa Thiên Huế.....	127
6. Quỹ đất phát triển nhà ở tại các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế....	128
PHỤ LỤC III: HÌNH ẢNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	

MỤC LỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Tình hình Kinh tế - Xã hội thực hiện năm 2020	9
Bảng 2. Tỷ lệ hộ có nhà ở phân theo hình thức sở hữu, thành thị, nông thôn.....	10
Bảng 3. Tỷ lệ hộ có nhà ở theo loại nhà và đơn vị hành chính	11
Bảng 4. Tỷ lệ hộ có nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người theo thành thị, nông thôn.....	12
Bảng 5. Tổng hợp hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở giai đoạn 15/6/2013-31/5/2017.....	13
Bảng 6. Số lượng hộ nghèo, hộ cận nghèo của tỉnh Thừa Thiên Huế theo địa giới hành chính năm 2020	14
Bảng 7. Thống kê số lượng nhà ở thiệt hại do thiên tai.....	15
Bảng 8. Số công nhân tại KCN/KKT tỉnh Thừa Thiên Huế đến tháng 9/2021	17
Bảng 9. Hiện trạng nhu cầu nhà ở của Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp trong Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thừa Thiên Huế.....	18
Bảng 10. Hiện trạng nhà ở sinh viên tính đến tháng năm 2020.....	19
Bảng 11. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030	28
Bảng 12. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và 2030.....	43
Bảng 13. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2019.....	44
Bảng 14. Dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030.....	44
Bảng 15. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030	45
Bảng 16. Diện tích sàn tăng thêm cho từng hạng mục, loại hình nhà ở	46
Bảng 17. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ..	48
Bảng 18. Nhu cầu nhà ở học sinh đến năm 2025 và 2030.....	49
Bảng 19. Dự báo số lượng sinh viên có nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh	50
Bảng 20. Hiện trạng số công nhân trong khu công nghiệp có nhu cầu đến năm 2025 và năm 2030	50
Bảng 21. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp.....	51
Bảng 22. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà của người nghèo	51
Bảng 23. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ Nhà ở của người có công với cách mạng	52
Bảng 24. Nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.....	52
Bảng 25. Nhu cầu nhà ở xã hội nhóm đối tượng là cán bộ công chức, viên chức .	53

Bảng 26. Nhu cầu nhà của các đơn vị lực lượng vũ trang	54
Bảng 27. Bảng tổng kết diện tích xây thêm nhà ở cho Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	54
Bảng 28. Dự báo nhu cầu nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh	56
Bảng 29. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh.....	57
Bảng 30. Nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh	58
Bảng 31. Dự báo nhu cầu về đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	60
Bảng 32. Dự báo tổng nhu cầu vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030.....	62
Bảng 33. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025	63
Bảng 34. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030	64
Bảng 35. Tỷ lệ nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025	65
Bảng 36. Tỷ lệ nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030	65
Bảng 37. So sánh chỉ tiêu với các tỉnh, thành phố Trung ương đến năm 2030	68
Bảng 38. So sánh chỉ tiêu với các tỉnh, thành phố trong khu vực đến năm 2030 ..	69

MỤC LỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1. Diện tích nhà ở xây thêm qua các giai đoạn tại các địa phương.....	45
Biểu đồ 2. Tỷ trọng nhà ở thương mại tại các địa phương.....	48
Biểu đồ 3. Biểu đồ thể hiện số tỉ lệ các loại nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội năm 2021-2025.....	55
Biểu đồ 4. Dự báo diện tích nhà ở tự xây thêm qua các giai đoạn.....	58
Biểu đồ 5. So sánh các chỉ tiêu tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh đến năm 2025 ..	70
Biểu đồ 6. So sánh các chỉ tiêu tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh đến năm 2030 ..	71

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
BDS	Bất động sản
DA	Dự án
DTBQ	Diện tích bình quân
GPMB	Giải phóng mặt bằng
TĐC	Tái định cư
TP	Thành phố
TX	Thị xã
KCN	Khu công nghiệp
KKT	Khu kinh tế
KĐT	Khu đô thị
QHCT	Quy hoạch chi tiết
QH	Quy hoạch
UBND	Ủy ban nhân dân
KH&CN	Khoa học & Công nghệ
KTX	Ký túc xá

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người, mỗi gia đình vừa là tài sản có giá trị lớn, vừa là nơi tái sản xuất sức lao động và là nơi phát triển nguồn lực con người. Nhà ở còn là tài sản có giá trị lớn nhất trong tổng tài sản của mỗi gia đình và chiếm từ 40 – 60% tài sản của mỗi quốc gia. Dưới góc độ xã hội, quy mô và giá trị của ngôi nhà ở còn thể hiện sự thành đạt và vị trí của mỗi cá nhân trong xã hội. Nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề bức xúc của các tầng lớp nhân dân từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có thu nhập thấp, người có công với cách mạng, công nhân làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà ở cho sinh viên, người nghèo,... Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở sẽ góp phần phát triển và ổn định nhiều mặt của xã hội.

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản của con người, là nhu cầu không thể thiếu của mỗi gia đình, cá nhân và là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Việc xây dựng và phát triển nhà ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhất nhằm góp phần đảm bảo an ninh xã hội, cải thiện đời sống nhân dân và thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế ở nhiều mặt.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 15 của Luật Nhà ở 2014 có quy định “*Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua*”; tại Khoản 3, Điều 6, Luật Nhà ở 2014 có quy định các hành vi bị nghiêm cấm: “3. *Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt*”; tại Khoản 2, Điều 14, Luật Nhà ở 2014 yêu cầu đối với phát triển nhà ở: “*Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn*”.

Trước đó, Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, nêu rõ: “*Xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện*” và yêu cầu UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm: “*Tổ chức chỉ đạo phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020; thực hiện bố trí vốn từ ngân*

sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”.

Các quy định trên đã phần nào giải quyết sự mất cân đối cung-cầu về nhà ở tại Thừa Thiên Huế. Tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành nhiều cơ chế chính sách nhằm hạn chế những bất cập và giải quyết các khó khăn; Tuy nhiên, một số vấn đề hiện nay vẫn cần được giải quyết như: chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, tiến độ triển khai phát triển nhà ở theo dự án còn chậm, công tác quản lý về nhà ở còn một số tồn tại (như: xây dựng nhà ở trái phép, không phép, không đúng mục đích sử dụng đất). Chính vì vậy, tỉnh cần tái định hướng phát triển nhà ở phù hợp hơn với điều kiện kinh tế - xã hội trong thời gian tới; cụ thể, vấn đề cấp thiết tại tỉnh là phải nhanh chóng khắc phục lĩnh vực phát triển nhà ở đô thị và nông thôn để đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, đồng thời phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Với các lý do nêu trên, việc xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030” là cần thiết để làm cơ sở triển khai công tác quản lý, phát triển nhà ở tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Các căn cứ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

2.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

Quyết định số 86/2009/QĐ-TTg ngày 17/6/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020;

Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung;

Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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;

Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

2.2. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại địa phương

Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 23/01/2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025;

Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 04/6/2010 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Phú Đa, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 31/12/2011 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Thuận An, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 18/02/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Thanh, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 15/11/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế theo Quyết định số 48/2014/ QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ;

Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06/03/2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 03/4/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề cương Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Nghị quyết số 10-NQ/TU, ngày 22/10/2019 của Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế (khóa XV);

Nghị quyết của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Thừa Thiên Huế lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020-2025;

Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Nghị quyết số 12/2020/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế phát sinh sau ngày 31/5/2017 (giai đoạn 3);

Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Phạm vi, mục tiêu nghiên cứu

3.1. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi thực hiện Chương trình: trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Phạm vi về không gian: Nhà ở đô thị và nông thôn tại 09 đơn vị hành chính cấp huyện gồm: 01 thành phố, 02 thị xã và 06 huyện.
- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế được triển khai xây dựng trên cơ sở:
 - + Rà soát các Chương trình mục tiêu về nhà ở;
 - + Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
 - + Các Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế từ năm 2017 đến năm 2020 đã được ban hành, và kết hợp với số liệu hiện trạng và dự báo nhu cầu về nhà ở toàn tỉnh (tại khu vực đô thị, nông thôn của từng đơn vị hành chính).
- Chương trình đề xuất cụ thể các chỉ tiêu phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2030, trong đó đặc biệt quan tâm đến nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng được hưởng chính sách về xã hội trên địa bàn tỉnh.

3.2. Mục tiêu

- Đánh giá cơ bản thực trạng phát triển nhà ở giai đoạn vừa qua để làm cơ sở luận chứng cho giai đoạn sắp tới;
- Vạch ra các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong từng giai đoạn, phù hợp với pháp luật, điều kiện và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh;
- Dự báo quỹ đất, tổng nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn để phát triển nhà ở trong từng giai đoạn;
- Dự báo nhu cầu nhà ở, bao gồm nhà ở dân tự xây dựng, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư và nhà ở cho nhóm các đối tượng xã hội trên địa bàn tỉnh trong từng giai đoạn;
- Đề xuất một số giải pháp để thực hiện chương trình, trong đó nêu một số giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở do địa phương ban hành, quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất và hình thức đầu tư xây dựng các loại nhà ở, giải pháp khoa học, công nghệ xây dựng để giảm chi phí xây dựng, huy động các nguồn vốn, cơ chế ưu đãi tài chính, đất đai, phương án thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở;
- Đề xuất hệ thống quản lý hiệu quả công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh.

PHẦN II: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Thừa Thiên Huế là tỉnh ở vùng duyên hải miền Trung Việt Nam, có diện tích tự nhiên là 5.053,99 km² (theo Tổng Cục thống kê năm 2019), chiếm khoảng 1,48% diện tích cả nước và 5,12% diện tích vùng, với tứ cận tiếp giáp: phía Đông giáp biển Đông theo đường bờ biển dài 120 km, phía Tây giáp dãy Trường Sơn và các tỉnh Saravane và Sekong của Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào (chung đường biên giới 81 km), phía Nam giáp tỉnh Quảng Nam và Thành phố Đà Nẵng, phía Bắc giáp tỉnh Quảng Trị.

Hệ thống mạng lưới giao thông đường bộ kết nối các tỉnh trong vùng gồm: Quốc lộ 1A - con đường chiến lược xuyên qua các tỉnh từ Bắc xuống Nam, Quốc lộ 14 (hay còn gọi là đường Hồ Chí Minh) - trục hành lang Đông - Tây xuyên suốt kết nối Thái Lan - Lào - Việt Nam.

Thừa Thiên Huế tọa lạc ở vị trí trung độ của cả nước, cách Thủ đô Hà Nội 658 km về phía Bắc, cách Thành phố Đà Nẵng 94 km và cách Thành phố Hồ Chí Minh 1.075 km về phía Nam theo đường Quốc lộ 1A. Tỉnh lỵ đặt tại Thành phố Huế.

1.2. Điều kiện tự nhiên

Điểm nổi bật của Thừa Thiên Huế là địa hình có cấu tạo dạng bậc khá rõ rệt, giảm dần độ cao từ Tây sang Đông, sườn phía Tây thoải, thấp dần về phía sông Mê Kông, còn sườn phía Đông khá dốc, bị chia cắt mạnh thành các dãy núi trung bình, núi thấp, gò đồi và tiếp nối là đồng bằng duyên hải, đầm phá, cồn đụn cát chắn bờ và biển Đông. Địa hình Thừa Thiên Huế được chia thành các loại vô cùng phong phú.

Một là địa hình núi trung bình chủ yếu phân bố ở phía Tây, Tây Nam và Nam, chiếm khoảng 35% diện tích đồi núi và trên 25% lãnh thổ của tỉnh. Đây là kiến trúc núi đồ sộ, tận cùng và được nâng cao của dãy Trường Sơn Bắc. Khu vực núi trung bình là nơi phân bố đá cứng macma hoặc đá trầm tích biến chất cổ với nhiều hệ thống đứt gãy, chia cắt thành khối tảng và kiến tạo mạnh hơn các khu vực khác. Địa hình núi thấp và gò đồi phân bố trên diện tích rộng nhất của đồi núi (trên 65%) và chiếm khoảng 50% lãnh thổ của tỉnh.

Hai là địa hình đồng bằng duyên hải. Khu vực này tương đối bằng phẳng chiếm khoảng 16% diện tích tự nhiên của tỉnh, được hình thành từ Pliocen - Đệ tứ. Đồng bằng duyên hải Thừa Thiên Huế trải dài theo hướng Tây Bắc - Đông Nam trên 100 km, thu hẹp dần và bị các dãy núi thấp xen đồi hướng ra biển, phân cắt mạnh mún từ phía Nam đầm Cầu Hai đến chân đèo Hải Vân.

Cuối cùng là địa hình đầm phá và biển ven bờ (bao gồm đầm phá, dãy cồn đụn cát chắn bờ và biển ven bờ) chiếm gần 9% diện tích của tỉnh và góp phần không nhỏ vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, gồm du lịch khoa học, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo vệ môi trường sinh thái khu vực.

2. Tình hình phát triển kinh tế-xã hội

2.1. Tình hình và cơ cấu kinh tế chung

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2020 (theo giá hiện hành) đạt khoảng 54.798,1 tỷ đồng, tăng 2,06% so với cùng kỳ năm 2019, đây là mức tăng thấp nhất trong nhiều năm qua, thấp hơn nhiều so với mức tăng 7,18% của năm 2019. Tuy nhiên, mức tăng này cũng tương đối khá so với các tỉnh trong khu vực miền Trung có ngành dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn trong bối cảnh đại dịch Covid-19.

Trong tăng trưởng chung năm 2020, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,21% (năm 2019 tăng 11,32%), khu vực dịch vụ giảm 0,79% (năm 2019 tăng 7,39%), khu vực nông, lâm, thủy sản tăng 1,34% (năm 2019 giảm 4,13%), thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 3,69% (năm 2019 tăng 8,37%).

* Định hướng phát triển kinh tế tác động đến phát triển nhà ở:

Căn cứ Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, theo đó mục tiêu tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2021 – 2025 và tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2026-2030; Chương trình số 69-CTr/TU ngày 03/02/2020 của Tỉnh ủy Thừa Thiên Huế về Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 54-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; và Nghị quyết số 10-NQ/TU ngày 22/10/2019 của Tỉnh ủy (khóa XV) về mở rộng địa giới hành chính đô thị.

Các định hướng tăng trưởng kinh tế cao và phát triển nhà ở bị tác động mạnh mẽ do một số yếu tố chính yếu:

- GRDP tăng cao, thu nhập bình quân của người dân được cải thiện, khả năng chi trả cho nhà ở tăng lên, tạo điều kiện kích cầu cho thị trường bất động sản.
- Kinh tế phát triển, là động lực thu hút nguồn nhân lực dồi dào di chuyển về tỉnh, dẫn đến nhu cầu của thị trường nhà ở tăng cao, đặc biệt là phân khúc nhà trọ cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp, khu đô thị được đầu tư và hình thành mới là điều kiện tốt để phát triển các dự án nhà ở trong tương lai.

2.2 Dịch chuyển cơ cấu kinh tế ngành công nghiệp và xây dựng

Năm 2020, tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (theo giá hiện hành) đạt khoảng 54.798,1 tỷ đồng; GRDP bình quân đầu người đạt 49 triệu đồng/người/năm; cơ cấu kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, xây dựng, và các ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản.

Giá trị sản xuất ngành xây dựng đạt khoảng 9.000 tỷ đồng, tăng 7,5 - 9%. Các dự án khu đô thị và nhà ở cao cấp thuộc khu đô thị mới An Vân Dương, với diện tích 1.700 ha được hình thành, thu hút 48 dự án đầu tư, với tổng vốn đăng ký hơn 13.000 tỷ đồng, diện tích 300 ha (chiếm 17%). Trong đó, có 10 dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị với diện tích đất quy hoạch 230,1 ha; dự kiến xây dựng 7.146 căn; 04 dự án nhà ở xã hội với diện tích đất quy hoạch trên 4,1ha, 1.840 căn hộ trong giai đoạn 2021 - 2023.

Tỉnh cũng đã thực hiện Chính sách hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ như: Chính sách hỗ trợ người có công (hoàn thành 4.839/5.264 hộ, giải ngân 117,5 tỷ đồng, đạt 92%); Chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung (hoàn thành 2.280/3.906 hộ, đạt tỷ lệ 58%, giải ngân 28,078 tỷ đồng, đạt 88%); Chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (hoàn thành 671/1.491 hộ, đạt tỷ lệ 45%, đã giải ngân 16,775 tỷ đồng, đạt 45%).

2.3. Hoạt động đầu tư - xây dựng trong các khu công nghiệp, khu kinh tế

Tính đến 31/10/2020, tại địa bàn khu kinh tế và các khu công nghiệp, tỉnh đã cấp mới 06 dự án đầu tư và điều chỉnh vốn với tổng vốn đăng ký 5.175 tỷ đồng, đạt 86% so với kế hoạch. Ngoài ra, tỉnh hiện đang có một số nhà đầu tư đang nghiên cứu đầu tư vào Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, dự kiến đến cuối năm 2020, sẽ cấp thêm khoảng 05 - 07 dự án với vốn đăng ký dự kiến 6.000 tỷ đồng. Như vậy, vốn đầu tư thực hiện năm 2020 đạt khoảng 1.724 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 28,7% so với kế hoạch đề ra. Lũy kế đến nay, có 147 dự án đầu tư còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký là 103.827 tỷ đồng. Trong đó, 93 dự án đang hoạt động (chiếm tỷ lệ 63,3%), 32 dự án đang triển khai thực hiện (chiếm tỷ lệ 21,8%), 22 dự án còn lại thuộc diện chậm tiến độ, ngừng triển khai thực hiện (chiếm tỷ lệ khoảng 15%). Lũy kế vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 30.491 tỷ đồng (đạt 29,4% tổng vốn đăng ký).

Tình hình xây dựng tại các khu kinh tế và khu công nghiệp của tỉnh còn nêu hạn chế so với kế hoạch đề ra. Tỷ lệ lấp đầy Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô đạt 32%, chưa đạt so với kế hoạch là 35%; Khu công nghiệp Phú Bài 1 và 2 tỷ lệ lấp đầy 97,2%; giai đoạn 4 (đợt 1) đang lập hồ sơ khảo sát hiện trạng, quy hoạch chi tiết 1/500; Khu công nghiệp Phong Điền đạt 18,4% chưa đạt so với kế hoạch là 25%; Khu công nghiệp La Sơn đạt 26,7% chưa đạt so với kế hoạch là 38%; Khu công nghiệp đạt Phú Đa 22% chưa đạt so với kế hoạch là 25%; Khu công nghiệp Tứ Hạ đạt 2,8% chưa đạt so với kế hoạch là 5%; Khu công nghiệp Quảng Vinh hiện chưa có nhà đầu tư hạ tầng và chưa có dự án đầu tư. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu kinh tế và khu công nghiệp chưa đồng bộ, thiếu hệ thống xử lý nước thải các khu công nghiệp (trừ Phú Bài) đã ảnh hưởng không nhỏ đến công tác thu hút các nhà đầu tư thứ cấp.

Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, nhiều hoạt động liên quan đến đầu tư - xây dựng của tỉnh bị đình trệ. Cụ thể như: Hội nghị xúc tiến, thu hút đầu tư vào Khu kinh tế, khu công nghiệp tỉnh; nhiều dự án đầu tư bị gián đoạn hoặc chậm tiến độ so với kế hoạch. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp giảm sút,

doanh thu chỉ đạt khoảng 21.000 tỷ đồng, giảm 25%; kim ngạch xuất khẩu đạt khoảng 550 triệu USD, chiếm 68% so với toàn tỉnh; thu ngân sách ước đạt: 2.500 tỷ đồng, giảm 12% so với cùng kỳ; có 32.500 lao động đang làm việc, trong đó có 103 lao động nước ngoài.

Bảng 1. Tình hình Kinh tế - Xã hội thực hiện năm 2020

Đơn vị tính: %

Stt	Chỉ tiêu chủ yếu	Kết quả đạt được				
		Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I	Kinh tế					
1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) (%)	7,11	7,76	7,15	7,18	2,06
	- Các ngành dịch vụ tăng (%)	8,02	6,41	7,11	7,39	-0,79
	- Công nghiệp - xây dựng tăng (%)	8,48	12,69	8,73	11,32	6,21
	- Nông - lâm - ngư nghiệp tăng (%)	-1,16	2,74	3,16	-4,13	1,34
2	Tổng sản phẩm trong tỉnh bình quân đầu người (GDP) (USD)	2.020	2.100	1.793	2.007	2.120
3	Giá trị xuất khẩu (triệu USD) (Giá trị xuất khẩu của công ty Alcan)	717	800	920	950	800
4	Tổng vốn đầu tư toàn xã hội (1000 tỷ đồng)	17.600	19.000	20.500	22.700	24.500
5	Thu ngân sách Nhà nước tăng (%) (tỷ đồng)	5.896,5	6.772	7.236	7.787	8.455
II	Xã hội					
6	Giảm tỷ suất sinh (‰)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên (%)	1,1	1,1	10,8	10,8	10,8
7	Tỷ lệ hộ nghèo giảm (%)	7,06	1,13	1,06	4,17	3,67
8	Tỷ lệ lao động được đào tạo nghề (%)	58	60	62	64	65,45
9	Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi bị suy dinh dưỡng (%)					
	- Theo cân nặng (%)	12	7,9	7,6	7,6	7,6
	- Theo chiều cao (%)		10,8	10,4	10,4	10,7
10	Tạo việc làm mới (nghìn người)	16	16	16	16	12,5
III	Môi trường					
11	Độ che phủ rừng (%)	57	57	57,3	57,3	57,3
	- Trồng mới (ha) rừng					
12	Tỷ lệ hộ nông thôn sử dụng nước sạch (%)	76	78	80	85	87
13	-Tỷ lệ chất thải rắn ở đô thị được thu gom (%)	96	96	96		97
	-Tỷ lệ chất thải rắn y tế được xử lý (%)					

Nguồn: Tổng hợp báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế

CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

1. Thực trạng về nhà ở

1.1. Đánh giá thực trạng về nhà ở đô thị, nông thôn của tỉnh Thừa Thiên Huế

1.1.1. Thực trạng sở hữu nhà ở

Đa số các hộ dân cư sống trong ngôi nhà/căn hộ thuộc quyền sở hữu riêng của hộ với tỷ lệ bình quân là 90% (trong đó, khu vực nông thôn: 95,1% và khu vực thành thị: 85%).

Bảng 2. Tỷ lệ hộ có nhà ở phân theo hình thức sở hữu, thành thị, nông thôn

Đơn vị tính: %

	Nhà riêng của hộ	Nhà thuê mượn của nhà nước/cá nhân/tư nhân	Các hình thức sở hữu khác hoặc chưa rõ quyền sở hữu
Toàn tỉnh	90	9,6	0,4
Thành thị	85	14,5	0,5
Nông thôn	95,1	4,8	0,2

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2020

Tình trạng thuê/mượn nhà đang có xu hướng tăng lên, đặc biệt ở khu vực thành thị và các khu vực đông dân cư, các khu công nghiệp. Hiện có 9,6% hộ dân cư đang ở trong các ngôi nhà/căn hộ đi thuê/mượn. Tỷ lệ hộ sống trong những ngôi nhà thuê/mượn ở khu vực thành thị cao gấp ba lần so với khu vực nông thôn. Đặc biệt, tại các khu vực đông dân cư, tập trung nhiều trường đại học, tỷ lệ hộ sống trong các ngôi nhà/căn hộ đi thuê/mượn cao hơn các khu vực khác như thành phố Huế (19,5%).

1.1.2. Phân loại nhà ở

a) Theo kết cấu và giá trị sử dụng

Dựa trên thông tin về vật liệu chính của ba bộ phận cấu thành nhà ở gồm cột, mái và tường/bao che chất lượng nhà ở của hộ dân được phân làm hai loại: Nhà kiên cố hoặc bán kiên cố (là nhà có từ hai kết cấu chính trở lên được làm bằng vật liệu bền chắc), và nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ (là nhà chỉ có một trong ba kết cấu chính hoặc không có kết cấu chính nào được làm bằng vật liệu bền chắc).

Điều kiện nhà ở của các hộ dân cư trên địa bàn tỉnh được cải thiện đáng kể trong 10 năm qua, đặc biệt ở khu vực thành thị. Hầu hết các hộ dân cư đều có nhà ở và chủ yếu sống trong các ngôi nhà kiên cố và bán kiên cố; diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng lên đáng kể.

Trong vòng 20 năm qua, kể từ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 1999, tỷ lệ hộ dân cư sống trong các nhà kiên cố và bán kiên cố đã tăng mạnh, từ 72,2% năm 1999 lên 95,1% năm 2009 và năm 2019 là 98,2%; trong đó tỷ lệ hộ sống trong nhà kiên cố hoặc bán kiên cố ở khu vực thành thị là 99,1% cao hơn khu vực nông thôn 97,4%.

Tuy nhiên, việc phân bố hai loại chất lượng nhà ở lại có sự chênh lệch khá lớn ở các địa phương. Điển hình là: Tỷ lệ hộ dân cư sống trong các ngôi nhà kiên cố và bán kiên cố của thị xã Hương Thủy cao nhất (99,6%) và của huyện A Lưới (85,1%) thấp nhất cả tỉnh. Và trên địa bàn tỉnh vẫn còn 1,8% hộ dân cư đang sống trong các nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ, trong đó huyện A Lưới và Nam Đông tỷ lệ này khá cao tương ứng là 14,9% và 8,0%. Tỷ lệ này ở khu vực nông thôn cao hơn 1,7 điểm phần trăm so với khu vực thành thị, tương ứng 0,9% và 2,6%.

Bảng 3. Tỷ lệ hộ có nhà ở theo loại nhà và đơn vị hành chính

Đơn vị: %

Vùng	Tỷ lệ hộ có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ			Tỷ lệ hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố		
	Tổng số	Thành thị	Nông thôn	Tổng số	Thành thị	Nông thôn
Toàn tỉnh	1,8	0,9	2,6	98,2	99,1	97,4
Thành phố Huế	0,9	0,9	-	99,1	99,1	-
Huyện Phong Điền	1,5	1,0	1,5	98,5	99,0	98,5
Huyện Quảng Điền	1,1	0,6	1,1	98,9	99,4	98,9
Huyện Phú Vang	1,5	2,0	1,5	98,5	98,0	98,5
Thị xã Hương Thủy	0,4	0,5	0,4	99,6	99,5	99,6
Thị xã Hương Trà	1,2	0,9	1,6	98,8	99,1	98,4
Huyện A Lưới	14,9	3,7	17,2	85,1	86,3	82,8
Huyện Phú Lộc	1,0	1,1	1,0	99,0	98,9	99,0

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế năm 2020

b) Theo loại hình nhà ở:

Các hộ dân cư sinh sống trong ngôi nhà riêng lẻ hoặc nhà chung cư. Tỷ lệ hộ sống hộ sống trong ngôi nhà riêng lẻ là 99,1% và nhà chung cư là 0,9%. Tuy vậy, loại hình nhà chung cư đang dần trở thành lựa chọn của các hộ dân cư khu vực thành thị (đặc biệt là đối với các hộ gia đình trẻ, quy mô nhỏ). Nhà chung cư tập trung chủ yếu ở khu vực thành thị, trong khi ở khu vực nông thôn chỉ có nhà riêng lẻ.

Diện tích nhà ở bình quân năm 2019 của tỉnh là 23,4 m²/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người của loại nhà chung cư thấp hơn nhà riêng lẻ, tương ứng 12,2m²/người và 23,5 m²/người.

Bảng 4. Tỷ lệ hộ có nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người theo thành thị, nông thôn

Vùng	Tỷ lệ hộ có nhà ở (%)			Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)		
	Tổng số	Nhà chung cư	Nhà riêng lẻ	Tổng số	Nhà chung cư	Nhà riêng lẻ
Toàn tỉnh	100	0,9	99,1	23,4	12,2	23,5
Thành thị	100	1,8	98,2	23,5	12,1	23,7
Nông thôn	100	0,0	100,0	23,3	14,7	23,3

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế

Tỷ lệ hộ có diện tích bình quân đầu người từ 30 m²/người trở lên chiếm 36%. Bên cạnh đó có 4,7% hộ đang sống trong các ngôi nhà có diện tích chật hẹp dưới 8 m²/người.

Đa số các hộ dân cư đang sống trong các ngôi nhà/căn hộ được xây dựng và bắt đầu đưa vào sử dụng từ năm 2000 đến nay chiếm 66,5%. Trong đó 27,1% hộ sống trong các ngôi nhà/căn hộ mới được xây dựng trong vòng 10 năm trước thời điểm Tổng điều tra thấp hơn 17,1 điểm phần trăm so với năm 2009 (44,5%).

Theo kết quả Tổng điều tra, hiện tại tỉnh Thừa Thiên Huế có 4.536 hộ dân cư (tương ứng khoảng 16.780 người) đang sống trong điều kiện nhà ở có diện tích bình quân đầu người dưới 6m²/người; trong đó khu vực thành thị có 2.586 hộ (tương ứng 9.570 người) và khu vực nông thôn có 1.950 hộ (tương ứng 7.210 người). Theo kết quả khảo sát về nhu cầu cải thiện nhà ở trong tương lai, có 1,7% số hộ dân cư có kế hoạch mua nhà/căn hộ trong thời gian tới. Trong đó, các hộ dân cư ở khu vực thành thị có kế hoạch mua nhà/căn hộ cao hơn khu vực nông thôn (tương ứng 2,1% và 1,3%).

1.2. Thực trạng nhà ở của các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 về các đối tượng được hỗ trợ về nhà ở và căn cứ vào điều kiện cụ thể của tỉnh Thừa Thiên Huế, các nhóm các đối tượng chính sách xã hội được hỗ trợ về nhà ở cụ thể như sau:

1.2.1. Nhà ở của người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, theo Đề án tỉnh Thừa Thiên Huế có 5.264 hộ, tính đến hết ngày 31/12/2019, đã có 4.839 hộ (trong đó: 1.036 hộ xây mới, 3.803 hộ sửa chữa) hoàn thành xây dựng nhà ở, còn 425 hộ loại ra khỏi Đề

án do nhiều nguyên nhân như: hộ đơn thân đã chết, hộ không đủ khả năng bù thêm kinh phí để thực hiện, nhiều hộ đã được các cá nhân đoàn thể tổ chức khác hỗ trợ, hộ không đủ điều kiện... Quá trình thực hiện có 48 hộ xin chuyển đổi hình thức hỗ trợ từ xây mới sang sửa chữa và có 49 hộ chuyển từ sửa chữa sang xây mới. Bên cạnh đó, theo Nghị quyết số 12/2020/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế phát sinh sau ngày 31/5/2017 (giai đoạn 3) là 1.605 hộ.

Ngân sách thực hiện (gồm ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương) hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ đối với trường hợp hộ đang ở nhà tạm hoặc nhà ở hư hỏng nặng phải phá dỡ để xây dựng mới; hỗ trợ 20 triệu đồng/hộ đối với trường hợp sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở. Tổng số kinh phí thực hiện Đề án được phân bổ là 117.500 triệu đồng.

Về chất lượng nhà ở sau khi được hỗ trợ, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sửa chữa đều đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30m² đảm bảo tiêu chuẩn 3 cứng (mái cứng, tường cứng, nền cứng). Đối với những hộ ở tại khu vực thường xuyên bị ngập lụt có mức cao từ 1,5 m trở lên tính từ nền nhà, cấp xã vận động xây dựng diện tích sàn tránh lũ tối thiểu là 10 m².

Bảng 5. Tổng hợp hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở giai đoạn 15/6/2013-31/5/2017

Đơn vị: hộ

Stt	Địa phương	Theo Đề án đã được phê duyệt			Kết quả thực hiện		
		Tổng số	Xây mới	Cải tạo, sửa chữa	Tổng số	Xây mới	Cải tạo, sửa chữa
1	Thành phố Huế	132	23	109	128	18	110
2	Thị xã Hương Trà	503	126	377	495	111	384
3	Thị xã Hương Thủy	338	24	314	338	24	314
4	Huyện Phong Điền	543	112	431	488	105	383
5	Huyện Quảng Điền	438	86	352	370	81	289
6	Huyện Phú Vang	636	70	566	491	47	444
7	Huyện Phú Lộc	982	246	736	869	220	649
8	Huyện Nam Đông	520	109	411	507	109	398
9	Huyện A Lưới	1.172	344	828	1.153	336	817
Tổng cộng		5.264	1.140	4.124	4.839	1.051	3.788

Nguồn: Sở Xây dựng và Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

1.2.2. Nhà ở của hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn và đô thị

Theo kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo theo địa giới hành chính năm 2020, toàn tỉnh hiện có 10.871 hộ nghèo (chiếm tỷ lệ 3,45%) và 13.434 hộ cận nghèo (tỷ lệ 4,26%). Nhờ thực hiện đồng bộ các chính sách hỗ trợ giảm nghèo bền vững, toàn tỉnh có hơn 2.030 hộ nghèo thoát nghèo thành công trong năm 2020 (giảm 0,72% so năm 2019), vượt chỉ tiêu đề ra đến 0,22%, tương ứng 550 hộ

Bảng 6. Số lượng hộ nghèo, hộ cận nghèo của tỉnh Thừa Thiên Huế theo địa giới hành chính năm 2020

Đơn vị: hộ

Stt	Khu vực/ Đơn vị	Số liệu rà soát năm 2020				
		Tổng số hộ dân cư	Hộ nghèo		Hộ cận nghèo	
			Số hộ	Tỷ lệ	Số hộ	Tỷ lệ
1	Thành phố Huế	88.215	1.203	1,36	1.691	1,92
2	Thị xã Hương Trà	31.198	827	2,65	1.173	3,76
3	Thị xã Hương Thủy	28.828	607	2,11	899	3,12
4	Huyện Phong Điền	29.216	1.120	3,83	1.338	4,58
5	Huyện Quảng Điền	26.121	1.156	4,43	1.667	6,38
6	Huyện Phú Vang	51.043	2.075	4,07	2.953	5,79
7	Huyện Phú Lộc	39.429	1.509	3,83	1.432	3,63
8	Huyện Nam Đông	7.067	325	4,60	309	4,37
9	Huyện A Lưới	13.830	2.049	14,82	1.972	14,26
TOÀN TỈNH		314.947	10.871	3,45	13.434	4,27

Nguồn: Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

Tỉnh cũng đã có các chính sách hỗ trợ đời sống nhằm giúp người nghèo có khả năng tích lũy vốn mua nhà (như: Hỗ trợ học nghề miễn phí, người lao động nghèo còn được phổ biến kiến thức về khoa học kỹ thuật, tư vấn pháp luật, quản lý kinh tế, tổ chức sản xuất, kinh doanh).

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

Đề án Hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 15/11/2014, tổng số hộ cần được hỗ trợ là 3.906 với tổng kinh phí 52.224 triệu đồng. Đến ngày 31/01/2019, tỉnh đã hoàn thành hỗ trợ 1.728/3.906 hộ (còn lại 2.176 hộ) và thực hiện lồng ghép với với Hợp phần hỗ trợ xây nhà chống chịu bão, lụt thuộc dự án “Tăng cường khả năng chống chịu với những tác động của biến đổi khí hậu cho các cộng đồng dễ bị tổn thương ven biển Việt nam” do Quỹ khí hậu xanh tài trợ là 581 nhà.

Bảng 7. Thống kê số lượng nhà ở thiệt hại do thiên tai

Đơn vị: căn

Stt	Thiệt hại về nhà ở do thiên tai	Năm 2015	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
	Tổng số	52	72.900	784	85	27.793
1	Số nhà bị sập đổ, cuốn trôi	2	08	0	0	46
2	Nhà bị ngập nước, sạt lở, tốc mái, hư hại	50	72.892	784	85	27.693

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế

Đến nay, các địa phương có nhu cầu thực hiện giai đoạn 2019-2021 (theo đề xuất của các huyện) là 1.207 hộ với tổng số kinh phí dự kiến 17.800 triệu đồng. Ngoài ra, kể từ khi được Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định phê duyệt các cơ chế, chính sách quy định về Chương trình hỗ trợ người nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung, tỉnh thực hiện Chương trình đã đảm bảo điều kiện để xây dựng theo tiêu chí “ba cứng” (nền cứng, khung cứng, mái cứng), từng bước đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu cho nhân dân, kể cả trong điều kiện thiên tai bão lũ.

Theo số liệu thiệt hại về nhà ở do thiên tai của Niên giám thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế, mặc dù chất lượng nhà ở ven biển chống bão lụt đã được cải thiện rõ rệt, giảm từ 72.892 hộ bị ngập nước, sạt lở, tốc mái, hư hại năm 2017 xuống còn 27.693 căn nhà năm 2020, tuy nhiên vẫn còn tồn tại rất nhiều ngôi nhà có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai biến đổi khí hậu.

1.2.4. Nhà ở cho người thu nhập thấp

Đối với người thu nhập thấp khu vực đô thị: tỉnh đã chấp thuận đầu tư cho 04 dự án nhà ở xã hội, đã và đang triển khai xây dựng, với tổng diện tích đất là 41.113 m²; với tổng số căn hộ là 1.840 căn hộ, lũy kế đến nay đã phát triển khoảng 119.000 m² sàn so với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đã được phê duyệt (332.632 m²), đạt tỷ lệ 36%. Cụ thể:

(i) Dự án nhà ở thu nhập thấp - Nhà A, Chung cư Bãi Dâu: do Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế làm chủ đầu tư với diện tích đất xây dựng: 1.156 m²; diện tích sàn căn hộ: 4.043 m² và tổng số căn hộ: 61 căn hộ. Dự án đã hoàn thành từ tháng 3/2011.

(ii) Dự án nhà ở xã hội - Chung cư Aranya tại khu đất CHC1, khu đô thị mới An Vân Dương: do Công ty Cổ phần Aranya Việt Nam làm chủ đầu tư với diện tích đất xây dựng: 9.697 m²; diện tích sàn căn hộ: 40.000 m², tổng số căn hộ: 512 căn hộ.

(iii) Dự án nhà ở xã hội - Khu chung cư Xuân Phú tại khu đất CHC4, khu đô thị mới An Vân Dương: do Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Xuân Phú làm chủ đầu tư với diện tích đất sử dụng dự án: 18.960 m²; diện tích sàn căn hộ: 42.249 m², với tổng số căn hộ: 616 căn hộ.

(iv) Dự án chung cư cho người thu nhập thấp tại khu dân cư KV4 Xuân Phú, khu đô thị mới An Vân Dương: do Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng và Phát triển nhà Vicoland làm chủ đầu tư với diện tích đất sử dụng dự án: 11.300 m²; tổng diện tích sàn căn hộ: 32.436 m², với tổng số căn hộ: 651 căn hộ.

Đối với nhà ở xã hội để cho thuê: Qua thực tế hiện trên địa bàn tỉnh có 02 dự án nhà ở xã hội dành quỹ căn hộ để cho thuê là Dự án nhà ở xã hội - Khu chung cư Xuân Phú tại khu đất CHC4, khu đô thị mới An Vân Dương của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Xuân Phú, với 120 căn hộ cho thuê và Dự án nhà ở xã hội - Chung cư Aranya tại khu đất CHC1, khu đô thị mới An Vân Dương của Công ty Cổ phần Aranya Việt Nam, với 102 căn hộ cho thuê; thực tế nhu cầu về thuê nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp vẫn chưa cao do chi phí thuê căn hộ tại các dự án nhà ở xã hội vẫn còn cao (từ 77-90 ngàn/m²/tháng) và chưa quen sinh sống tại các căn hộ chung cư cao tầng.

1.2.5. Nhà ở của người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp

Theo kết quả cuộc khảo sát của Công đoàn Khu kinh tế - công nghiệp tỉnh (từ ngày 4-12/9/2017) về nhu cầu nhà ở đối với công nhân lao động tại bốn doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp Phong Điền, trong tổng số 7.500 phiếu khảo sát thì có 47% công nhân lao động có nhu cầu mua nhà ở giá thấp (hầu hết là người có gia đình), 20% có nhu cầu thuê nhà trọ, số còn lại không có ý kiến.

Theo xu hướng hiện nay, nhu cầu nhà ở của công nhân lao động ngày một tăng, nhưng hiện tại sáu khu công nghiệp (phân bố trên địa bàn thuộc 06 huyện và thị xã) và khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô đều không có nhà trọ và các công trình phục vụ đời sống văn hóa, tinh thần cho người lao động. Hầu hết công nhân ở xa đều phải trọ bên ngoài khu công nghiệp.

Theo số liệu khảo sát của Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh, toàn tỉnh hiện có khoảng 38.135 công nhân đang làm việc tại 01 Khu kinh tế (Chân Mây - Lăng Cô) và 07 Khu công nghiệp (Phong Điền, Tứ Hạ, Phú Bài, Phú Đa, La Sơn), trong đó là 450 số công nhân có nhu cầu nhà ở, chiếm khoảng 1,18% trên tổng số lượng người lao động trong Khu công nghiệp/Khu kinh tế.

Bảng 8. Số công nhân tại KCN/KKT tỉnh Thừa Thiên Huế đến tháng 9/2021

Đơn vị: số lao động

Stt	Khu Công nghiệp/Khu Kinh tế	Địa điểm	Số lượng người lao động trong Khu công nghiệp	Số lượng công nhân có nhu cầu nhà ở
1	KCN Phong Điền	Huyện Phong Điền	9.597	400
2	KCN Tứ Hạ	Thị xã Hương Trà	637	-
3	KCN Quảng Vinh	Huyện Quảng Điền	-	-
4	KCN Phú Bài	Thị xã Hương Thủy	17.086	-
5	KCN Phú Đa	Huyện Phú Vang	5.653	-
6	KCN La Sơn	Huyện Phú Lộc	1.093	-
7	KKT Chân Mây - Lăng Cô	Huyện Phú Lộc	4.087	50
Tổng cộng			38.135	450

Nguồn: Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh

Thực hiện Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về “Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp”. Năm 2012, công ty Scavi Huế bắt đầu triển khai kế hoạch đầu tư xây dựng 16 tòa nhà, các khu dịch vụ mua sắm gia đình, căng tin, khu vui chơi giải trí... trên diện tích gần 3ha, giải quyết chỗ ở cho 2.200 lao động, với tổng vốn đầu tư khoảng 147 tỷ đồng. Đến nay, công ty đã đầu tư hoàn thành và đưa vào sử dụng hai tòa nhà, mỗi tòa nhà có 48 phòng, mỗi phòng dành cho 04 lao động. Cả hai tòa nhà đáp ứng khoảng 400 lao động, hiện đã có 150 lao động trong công ty sinh sống, số phòng còn lại công ty tiếp tục bố trí cho các công nhân lao động ở xa có nhu cầu ở lại. Công nhân lao động đều được miễn phí tiền thuê nhà, tiền bảo trì, an ninh... riêng tiền điện, phí vệ sinh môi trường, mỗi tháng công nhân chỉ đóng gần 50.000 đồng. Sau khi hoàn thành khu nhà ở dành cho công nhân, công ty tiếp tục triển khai xây dựng khu nhà trẻ, khu vui chơi giải trí, căn tin ăn uống, nhà sinh hoạt văn hóa thể thao... để nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động. Các tòa nhà còn lại tiếp tục xây dựng và đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

Theo đánh giá, so với kế hoạch, tình hình triển khai các đề án nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh còn chậm. Toàn tỉnh mới có Công ty TNHH Scavi Huế đầu tư hai tòa nhà ở cho công nhân ở khu Phong Điền. Từ đầu năm 2020 đến nay, do đại dịch COVID-19, các dự án đang triển khai và chuẩn bị kêu gọi đầu tư cũng gặp nhiều khó khăn hơn.

1.2.6. Nhà ở của 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

Bảng 9. Hiện trạng nhu cầu nhà ở của Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp trong Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thừa Thiên Huế

Đơn vị: số chiến sỹ

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng số (người)	Số người có nhu cầu về nhà ở	Số căn nhà ở	Diện tích nhà ở
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Công an tỉnh Thừa Thiên Huế	-	918	-	-
2	Bộ CHQS tỉnh Thừa Thiên Huế	933	361	-	-
Tổng cộng		933	1.279	-	-

Nguồn: Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh

Theo báo cáo từ Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, thống kê đến tháng 7/2021 vẫn còn 1.279 chiến sỹ có nhu cầu về nhà ở. Phần lớn các chiến sỹ có nhu cầu nhà ở tại thành phố Huế.

1.2.7. Nhà ở của cán bộ, công chức, viên chức

Theo số liệu quản lý của Sở Nội vụ, tỉnh Thừa Thiên Huế có 26.391 cán bộ, công chức, viên chức (gồm: 7.937 công chức, viên chức trong khối sở, ban; 280 công chức, viên chức trong đơn vị sự nghiệp; 18.139 công chức, viên chức tại các huyện, thị xã, thành phố).

Qua quá trình khảo sát, đa số những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 35 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. Trong các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ, một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức, viên chức là rất lớn.

1.2.8. Nhà ở công vụ

Theo số liệu tổng hợp của các cơ quan, đơn vị đang quản lý tổng số lượng nhà ở công vụ là 143 căn với tổng diện tích sử dụng là 5.389 m²; tổng số nhà ở công vụ đã bố trí cho thuê là 41 căn với tổng diện tích sử dụng là 2.004 m²; tổng số người đang thuê là 37 người; số căn còn lại là phục vụ cho các đơn vị sử dụng vào mục đích khác như: phòng tiếp khách của cơ quan; phòng dành cho học viên, báo cáo viên ở tạm thời; nhà ở dành cho giáo viên khi đang công tác; nhà ở cho giáo viên,

nhân viên trường học có khó khăn về chỗ ở; nhà ở tạm trú cho giáo viên và một số căn không sử dụng do xuống cấp.

Trên địa bàn tỉnh, các cơ quan, đơn vị đang trực tiếp quản lý nhà ở công vụ theo hai loại hình, cụ thể:

- Loại hình chung cư: 09 căn chung cư với tổng diện tích sử dụng khoảng 504 m² do Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý.
- Loại hình nhà liền kề gồm 134 căn với tổng diện tích sử dụng khoảng 4.885 m² do UBND các huyện, thị xã quản lý.

1.2.9. Nhà ở của học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập

Năm 2008, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định đầu tư xây dựng khu nội trú lưu học sinh Lào tại Huế (giai đoạn 1). Công trình được xây dựng trên khu đất rộng 8.455m² tại khu quy hoạch Nam Vỹ Dạ, thành phố Huế, gồm xây mới khu nhà ký túc xá 180 giường (2.386m² sàn) và các hạng mục khác như: nhà để xe, sân thể thao rộng 700m² và hệ thống công trình hạ tầng phụ trợ... Dự án có tổng mức đầu tư 9.974 tỷ đồng từ nguồn ngân sách, đóng góp các tỉnh nước bạn Lào và một số nguồn vốn khác.

Tổng số sinh viên của Đại học Huế hiện học tập tại thành phố Huế là 38.668 sinh viên, số lượng sinh viên ngoại tỉnh là 19.334, chiếm khoảng 50% trên tổng số sinh viên, trong đó số lượng sinh viên có nhu cầu về nhà ở là 9.667, chiếm khoảng 50% tổng số sinh viên ngoại tỉnh.

Hiện nay, Đại học Huế quản lý hai khu ký túc xá phục vụ sinh viên của trường là (i) khu ký túc xá sinh viên tại Trường Bia (572 phòng với khoảng 1.941 chỗ) và (ii) Khu ký túc xá sinh viên tại Tây Lộc (60 phòng, 239 chỗ).

Bảng 10. Hiện trạng nhà ở sinh viên tính đến tháng năm 2020

Stt	Tên trường	Đơn vị chủ quản	Tổng số sinh viên (người)	Hiện trạng KTX		
				Tổng diện tích KTX hiện có (m ² sàn)	Tổng số phòng KTX hiện có (phòng)	Số lượng SV đang ở KTX (người)
1	Khu KTX Trường Bia	Đại học Huế	38.668	33.716	572	1.941
2	Khu KTX Tây Lộc	Đại học Huế		3.250	60	239
3	Ký túc xá K1 và K2 tại cơ sở 1	Trường Cao Đẳng Công nghiệp Huế	2.400	3.172	55	424

Stt	Tên trường	Đơn vị chủ quản	Tổng số sinh viên (người)	Hiện trạng KTX		
				Tổng diện tích KTX hiện có (m ² sàn)	Tổng số phòng KTX hiện có (phòng)	Số lượng SV đang ở KTX (người)
4	Ký túc xá sinh viên số 2	Trường CĐSP Huế	700	2.386	65	480
5	Ký túc xá Sinh viên số 1	Trường Cao đẳng Y tế	-	2.693	45	344
6	KTX sinh viên Đại học dân lập Phú Xuân	Trường Đại học dân lập Phú Xuân	946	2.930	25	50
Tổng cộng			42.714	48.147	857	3.178

Nguồn: Đại học Huế và các trường trên địa bàn tỉnh

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

Qua khảo sát hiện chưa có trường hợp nào trả lại nhà, hoặc có thể được cập nhật.

1.3 Thực trạng nhà ở dân tư xây

Theo số liệu rà soát, báo cáo của các địa phương, các hộ gia đình, cá nhân đã xin cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh khoảng 3.000-3.500 giấy phép/năm. Ngoài ra các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại khu vực nông thôn đã xây dựng nhà ở và được miễn cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh với khoảng 2.000-2.500 nhà ở/năm; tương ứng phát triển mỗi năm khoảng 800.000-890.000m² sàn. Tổng kết trong giai đoạn 2016-2020, tỉnh đã phát triển khoảng 4.450.000 m² sàn, đạt tỷ lệ 88,8% so với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh.

Nhà ở do dân tư xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Phần lớn nhà ở tự xây phát triển theo các trục đường giao thông và nằm trong hẻm, có số tầng cao thấp (từ 1-3 tầng), một số có thể là những căn biệt thự rộng rãi cho những người thu nhập cao hoặc các ngôi nhà tạm bợ cho người có thu nhập thấp. Nhà ở tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng. Một số nhà ở tự xây là không chính thức do thiếu giấy tờ về quyền sử dụng đất, được xây dựng hoặc từng bước xây dựng mà chưa được cho phép hoàn toàn bởi các cơ quan chức năng. Mặt khác, từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng thường bị người dân tận dụng làm quán bán hàng,

kinh doanh, khiến cho bộ mặt kiến trúc đô thị tại nhiều nơi không hài hòa, không đồng nhất.

1.4. Thực trạng nhà ở thương mại

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh có 10 dự án đã và đang đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chủ yếu tập trung tại thành phố Huế và thị xã Hương Trà. Khoảng 13.300 căn hộ, 2.500.000 m² diện tích sàn; trong số đó nhà chung cư có 6.900 căn hộ, 786.000 m² diện tích sàn. Giai đoạn 2016-2020 đã triển khai xây dựng hoàn thành khoảng 1.082.702 m² diện tích sàn, đạt 87% so với Chương trình, kế hoạch.

Giai đoạn 2015-2020, tỉnh chủ yếu đưa ra các giải pháp hỗ trợ cho các doanh nghiệp bán hết số lượng căn hộ cũng như đất nền còn tồn đọng và tạo điều kiện để các doanh nghiệp đầu tư xây dựng mới. Song song đó, tỉnh cũng tạo điều kiện về chính sách tài chính – tín dụng và thuế, đưa ra giải pháp đất đai và cải cách thủ tục hành chính mạnh mẽ để các doanh nghiệp tiếp tục triển khai các dự án đang nghiên cứu. Riêng đối với khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, có 30% quỹ đất phát triển du lịch cho nhà ở theo mô hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, tương ứng phát triển 345,5ha/1.151ha diện tích đất ở.¹

Các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã dành 20% quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

1.5. Nhà ở phục vụ tái định cư

Giai đoạn 2016-2020, tỉnh đã triển khai khoảng 37 dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ tái định cư các dự án trên địa bàn tỉnh, với tổng diện tích sàn khoảng 986.180 m² sàn, tuy nhiên có khoảng 50% số hộ dân xây dựng nhà ở, tương ứng với tổng diện tích sàn khoảng 493.090 m² sàn, đạt tỷ lệ là 164% so với chương trình, kế hoạch.

2. Đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

2.1. Về hệ thống cấp - thoát nước

Tỉnh Thừa Thiên Huế là địa phương có nguồn nước mặt tự nhiên có chất lượng và sạch bậc nhất Việt Nam.

- Tỷ lệ dân số đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung: 99,99 %;
- Tỷ lệ hộ được sử dụng nguồn nước hợp vệ sinh: 97,25%;
- Tỷ lệ hộ dùng hố xí hợp vệ sinh: 94,20%.

Tỉnh đã đưa mạng lưới cấp nước đến 120/152 phường xã, chiếm 75% dân số toàn tỉnh, riêng thành phố Huế có 100% người dân được dùng nước sạch, tỷ lệ thất thoát nước giảm dưới 15%, công suất đạt 200.000m³/ngày đêm.

2.2. Về hệ thống điện chiếu sáng

¹ Nguồn: Sở xây dựng Thừa Thiên Huế

Hệ thống đèn điện chiếu sáng ở tỉnh không có quá nhiều thay đổi. Khu vực vùng nông thôn phát triển rất chậm về điểm này; mặt khác, có số khu vực được xây dựng đèn chiếu sáng nhưng không được đưa vào sử dụng.

2.3. Về giao thông

Thời gian vừa qua, tỉnh đã huy động các nguồn lực và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, nhất là hệ thống giao thông đối ngoại: tuyến cao tốc Cam Lộ – T Loan, Đê chắn sóng cảng Chân Mây, Đường Phong Thu – Điền Lộ, cảng Điền Lộ,.. và một số công trình lớn khác. Tỉnh cũng tiếp tục đầu tư nâng cấp, chỉnh trang hạ tầng đô thị trung tâm, các đô thị vệ tinh, trung tâm các huyện và các đô thị mới.

Nhiều công trình, dự án quan trọng đã được tập trung đẩy nhanh tiến độ, hoàn thành và đưa vào sử dụng. Điển hình như: thành phố Huế có hạ tầng đô thị ngày càng chỉnh chu, đường cao tốc Cam lộ – Túy Loan (đoạn La Sơn – Túy Loan), hầm đường bộ Hải Vân, dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua Thừa Thiên Huế theo hình thức BOT, Quốc lộ 49B từ Vinh Thanh về Vinh Hưng, dự án mở rộng cảng hàng không quốc tế Phú Bài, dự án nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Chí Thanh – Quảng Điền, hầm đường bộ Phú Gia – Phước Tượng.

Mặc dù đã đạt một số thành tựu như nêu trên, tuy nhiên, việc xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, nhất là hạ tầng giao thông gặp rất nhiều khó khăn do thiếu nguồn lực đầu tư. Vì thế tỉnh đã định hướng quy hoạch giao thông đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 là: “Đầu tư đồng bộ hệ thống giao thông của tỉnh kết nối giữa các đô thị; ưu tiên tuyến đường Huế – Thuận An; Huế – sân bay Phú Bài, đường vành đai 3 thành phố Huế. Xây dựng cầu qua sông Hương và hạ tầng một số bãi biển du lịch. Nâng cấp một số tuyến đường nội thị quan trọng tại thành phố Huế, thị xã Hương Thủy, thị xã Hương Trà, thị trấn Thuận An, thị trấn Sịa và trực chính giao thông các huyện Phong Điền, Quảng Điền”.

Đến nay, hệ thống đường giao thông nông thôn của tỉnh cũng có nhiều chuyển biến, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển, thông thương giữa các vùng. Một số giải pháp huy động tổng lực các nguồn vốn xây dựng đường giao thông nông thôn phát huy hiệu quả như thu hút các doanh nghiệp, con em xa quê, lòng ghép vốn từ các chương trình, dự án khác vào Chương trình xây dựng Nông thôn mới.

Các giải pháp thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng thủy lợi và giao thông nông thôn của tỉnh Thừa Thiên Huế được đánh giá là bài học kinh nghiệm có giá trị cho các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức nghiên cứu khoa học cũng như các địa phương khác tham khảo áp dụng trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng thủy lợi và giao thông nông thôn phục vụ xây dựng nông thôn mới.

2.4. Về vệ sinh môi trường

Tỉnh Thừa Thiên Huế luôn coi trọng về vệ sinh môi trường bằng việc xây dựng những nhà máy xử lý rác với công suất lớn và một số biện pháp khắc phục về môi trường. Hiện tại trên địa bàn toàn tỉnh Thừa Thiên Huế có 7 bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh. Bãi lớn nhất hiện tại là ở phường Thủy Phương (thị xã Hương

Thủy) do Công ty Tâm Sinh Nghĩa đầu tư đang bị quá tải với công suất 200 tấn rác/ngày, dự kiến năm 2020 sẽ lấp đầy và đóng cửa.

Theo kế hoạch, tỉnh sẽ có những nhà máy xử lý rác thải lớn nhất tỉnh với công suất 600 tấn/ngày đêm. Cụ thể:

- Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt Phú Sơn (xã Phú Sơn, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế) sẽ là nhà máy xử lý rác lớn nhất tỉnh với công suất xử lý 600 tấn rác/ngày đêm. Thời gian hoạt động của dự án 25 năm, thời gian kết thúc dự án tối đa đến năm 2044. Tổng mức đầu tư dự án hơn 1,6 nghìn tỷ đồng. Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt Phú Sơn được xây dựng nhằm chuẩn bị phương án xử lý rác thải sinh hoạt sau khi bãi rác Thủy Phương được lấp đầy vào cuối năm 2020.

- Dự án Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt Phú Sơn có quy mô đất đai khoảng 11,23 ha; phạm vi thu gom bao gồm địa bàn TP. Huế (các phường phía nam sông Hương), thị xã Hương Thủy, huyện Phú Vang và huyện Phú Lộc; quy mô chôn lấp sức chứa 450.000m³; các phân khu chức năng gồm khu điều hành, phân loại- tái chế, khu xử lý theo công nghệ sinh học; khu đốt rác, chôn lấp, khu xử lý rác thải y tế, khu cây xanh, mặt nước...

- Dự án Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt Phú Sơn do công ty China Everbright International Limited làm nhà đầu tư. Hiện nay, nhà đầu tư đã ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án, hợp đồng dịch vụ xử lý chất rắn sinh hoạt và đang triển khai các thủ tục về đầu tư, bao gồm: trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm duyệt thiết kế PCCC,... và một số công việc liên quan khác.

3. Đánh giá về thị trường bất động sản

3.1. Về nhà ở

- Bắt đầu từ năm 2016, thị trường bất động sản tại Huế liên tục có những bước phát triển vượt bậc, các ngân hàng, các nhà đầu tư liên tục đạt được kết quả kinh doanh khả quan trong 3 năm trở lại đây. Thị trường bất động sản chính thức bước vào giai đoạn bùng nổ, đặc biệt là khu vực phía Đông Nam thành phố Huế thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư và người dân khi trung tâm hành chính được chuyển về đây và hạ tầng kỹ thuật khu vực này dần được đầu tư hoàn chỉnh. Theo thống kê từ Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh cho thấy, từ năm 2015 khu An Vân Dương chỉ có 32 dự án đã và đang triển khai, đã tăng lên 64 dự án năm 2020.

Với sự phát triển của ngành du lịch, dịch vụ trong giai đoạn vừa qua, thị trường bất động sản tại Thừa Thiên Huế hiện nay đã có sức hút trở lại. Việc du lịch phát triển, cộng thêm những chính sách cởi mở của tỉnh Thừa Thiên Huế đã kích thích một làn sóng đầu tư mới vào lĩnh vực bất động sản. Đánh giá về tình hình thị trường bất động sản ở Huế những tháng đầu năm 2021, đối với các dự án (DA) nhà ở thương mại, DA khu đô thị, một số DA lớn đã thu hút nhu cầu cao và đạt kết quả tốt. Khu đô thị (KĐT) Phú Mỹ Thượng, KĐT Phú Mỹ An, KĐT mới Đông Nam Thủy An, KĐT mới An Cựu City, Khu phức hợp Manor Crown, DA Joyal Park, DA Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, giai đoạn 2; DA Chung cư Nera Garden khu

C- Phú Mỹ An, với giá bán từ 20-26 triệu đồng/m², tăng bình quân khoảng 10% so với năm 2020; cụ thể:

+ Các dự án phát triển nhà ở thương mại đã và đang triển khai: Lũy kế đến nay có 16 dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị đã được chấp thuận đầu tư, đã và đang triển khai xây dựng, với diện tích đất khoảng 175,31 ha; với tổng số căn hộ khoảng 6.328 căn hộ/9.484 nhà thấp tầng, tương ứng khoảng 3.340.167 m² sàn.

+ Các dự án phát triển nhà ở xã hội đã và đang triển khai: đến nay tỉnh Thừa Thiên Huế đã chấp thuận đầu tư giai đoạn 2014-2020 cho 04 dự án nhà ở xã hội, đã và đang triển khai xây dựng, với tổng diện tích đất là 71.804 m²; với tổng số căn hộ là 2.780 căn hộ, tương ứng 215.000 m² sàn.

- Với sự phát triển của ngành du lịch, dịch vụ trong thời gian qua, thị trường bất động sản tại Thừa Thiên Huế hiện nay đã bắt đầu “nóng” trở lại. Việc du lịch phát triển, cộng thêm những chính sách cởi mở của tỉnh Thừa Thiên Huế đã kích thích một làn sóng đầu tư mới vào lĩnh vực bất động sản. Một số nhà đầu tư đã cam kết tái khởi động dự án trong năm 2016 như Dự án xây dựng công trình dịch vụ du lịch, văn phòng, căn hộ cao cấp của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại số 4 Hà Nội (267 tỷ đồng); Dự án Le Babilone De Hue của Công ty Đầu tư kinh doanh nhà Thành Đạt (Viwaseen cũ) tại đường Nguyễn Tri Phương (160 tỷ đồng); Dự án xây dựng công trình dịch vụ du lịch, văn phòng của CTCP Đầu tư xây dựng du lịch và Phát triển Đất Vàng tại khu nhà đất số 14, 16, 18 và 20 Lý Thường Kiệt (600 tỷ đồng)...

- Không chỉ tại thành phố Huế, các khu vực ven, nhất là khu vực Chân Mây - Lăng Cô (huyện Phú Lộc), các dự án bất động sản nghỉ dưỡng cũng đang được gấp rút triển khai như: Tập đoàn Vincoland đã khởi công Dự án Khu nghỉ dưỡng Huyện thoại Địa Trung Hải - Mediterraneo Resort tại tuyến đường du lịch ven biển Lăng Cô. Dự án có tổng diện tích 8,7 ha, tổng mức đầu tư 750 tỷ đồng, bao gồm khối khách sạn, căn hộ cao cấp, biệt thự. Thời gian thi công dự án dự kiến trong vòng 24 tháng. Dự án này được kỳ vọng sẽ tạo điểm nhấn cho sản phẩm du lịch vịnh biển Lăng Cô trong thời gian tới. Ngoài dự án trên, vịnh biển Lăng Cô với lợi thế cảnh quan của mình, cũng đã thu hút nhiều dự án lớn khác như Khu du lịch Thanh Tâm, Khu du lịch Lăng Cô Beach, Khu du lịch sinh thái Lăng Cô, Làng Cò Resort, Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Làng hành hương, khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Thuận An, Khu du lịch Villa Louise, khu du lịch nghỉ dưỡng Hue Lodge, Khu du lịch sinh thái Vedana, Khu nghỉ dưỡng Nama... và điển hình là Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế Laguna Lăng Cô của Tập đoàn Banyan Tree – Singapore; dự án này có tổng vốn đầu tư hơn 875 triệu USD, đã hoàn thành xong giai đoạn 1 và đang tiếp tục thực hiện giai đoạn 2. Ngoài ra, Tập đoàn Lu's World Shine (Cộng hòa Seychelles) cũng đang tiến hành đầu tư xây dựng Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng quốc tế Minh Viên Lăng Cô với tổng vốn đầu tư lên đến 7.728 tỷ đồng...

- Đối với hoạt động môi giới bất động sản: Sở Xây dựng đã ủy quyền cho Hiệp hội bất động sản Thừa Thiên Huế tổ chức các kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh và Sở Xây dựng đã cấp 97 chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh trong năm 2020: đến nay hoạt động hành nghề môi giới bất động sản đã đi vào nề nếp, tuân thủ quy định pháp Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở...

3.2 Về đất nền:

Đối với đất nền, giá đất tại các dự án khu dân cư mới vẫn giữ mức ổn định, việc “ấm” lên của thị trường một phần do nhu cầu mua đất ở của người dân tăng. Trong khi khu vực phía Bắc, Tây Bắc khá trầm lắng thì khu vực phía Nam, Đông Nam lại sôi động. Chính sự tăng trưởng thị trường đất nền ở khu vực này tạo sức lan tỏa cho sự phát triển các dự án đất nền ở các huyện, thị xã lân cận như: Phú Vang, Hương Thủy, tạo nên một chuỗi sản phẩm BĐS mới liên hoàn.

Theo khảo sát, giá đất khu quy hoạch Xuân Phú (TP. Huế) trước đây 16 triệu đồng/m² ở trục đường chính, nay tăng lên 30-35 triệu đồng/m²; đất khu quy hoạch Thủy Thanh, Thủy Vân (Hương Thủy) từ 7-8 triệu đồng/m² lên 12-18 triệu đồng/m² hay đất khu quy hoạch Vinh Vệ (Phú Vang) từ 3 triệu đồng/m² lên 5,5 triệu đồng/m². Giá bất động sản tăng theo từng khu vực, vị trí, tập trung chủ yếu tại huyện Phú Vang, TX. Hương Thủy và ven trung tâm huyện Quảng Điền.

Tùy vào từng vùng của tỉnh Thừa Thiên Huế mà giá đất ở. Cụ thể giá đất thấp nhất là tại các huyện phía tây như A Lưới, Lãng Cô, giao động từ 200-500 ngàn/m². Giá cao nhất là tại thành phố Huế, giao động từ 2.000.000-5.000.000 (triệu/m²).

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, vẫn còn những tồn tại, hạn chế:

- Cơ cấu hàng hóa bất động sản tuy đã được điều chỉnh từng bước nhưng vẫn chưa hợp lý, thiếu các phân khúc nhà ở bình dân giá rẻ, nhà ở cho thuê, nhất là phân khúc nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho đại bộ phận người dân còn đang bị hạn chế rất nhiều về mức thu nhập để cho thuê và nhà ở cho công nhân đang lao động tại các khu công nghiệp.

- Tính minh bạch, công khai thông tin về sản phẩm bất động sản còn yếu. Việc triển khai Nghị định số 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản còn hạn chế.

- Nguồn vốn đầu tư kinh doanh bất động sản chưa đa dạng, chủ yếu được huy động từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng và huy động từ khách hàng, nguồn vốn sở hữu của chủ đầu tư còn hạn chế, dẫn đến mức độ an toàn trong đầu tư bất cập.

- Thủ tục đầu tư vẫn còn chồng chéo nhau, một số thủ tục thời gian thực hiện dài nên ảnh hưởng đến nghiên cứu, lập dự án đầu tư; đặc biệt thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất còn chậm, chưa kịp thời. Việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật chưa được đồng bộ chưa đáp ứng nhu cầu phát triển bất động sản hiện nay.

4. Đánh giá tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển nhà ở tại địa phương trong giai đoạn 2015-2020

4.1. Đánh giá tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển nhà

Tỉnh Thừa Thiên Huế có quá trình đô thị hóa diễn ra tương đối nhanh trong những năm gần đây. Kết quả nghiên cứu cho thấy:

+ Trong giai đoạn 2015-2020, tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh đã 52% vào năm 2020. Bên cạnh đó, chỉ số dân số thành thị - nông thôn đã tăng gấp 2 lần trong giai đoạn này.

+ Dưới tác động của quá trình đô thị hóa, đất đai của tỉnh biến động theo hướng tăng nhanh diện tích đất phi nông nghiệp, giảm diện tích đất chưa sử dụng và một số loại đất nông nghiệp để phục vụ cho việc phát triển đô thị;

+ Quá trình đô thị hóa đã làm cho quỹ đất của thị tỉnh được khai thác đưa vào sử dụng theo hướng hiệu quả với tỷ lệ sử dụng đất đạt 80% vào năm 2020 đồng thời tỷ lệ đất phi nông nghiệp đã tăng thêm 11,66% trong giai đoạn 2015-2020 và chiếm 25,05% trong cơ cấu sử dụng đất năm 2020 của thị tỉnh;

+ Quá trình đô thị hóa đã thúc đẩy thực hiện và nâng cao hiệu quả công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất; công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công tác quản lý các dịch vụ công về đất đai và quản lý phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

+ Quá trình đô thị hóa đã làm gia tăng áp lực đối với công tác quy hoạch sử dụng đất, công tác quản lý tài chính về đất đai cũng như vấn đề giải quyết tranh chấp khiếu nại, tố cáo về đất đai... trên địa bàn thị tỉnh.

Qua quá trình thực hiện công cuộc công nghiệp hoá, gắn liền với đô thị hóa bộ mặt đô thị ở Thừa Thiên Huế đã có bước chuyển biến tích cực. Đô thị không quá nhanh để làm mất giá trị độc đáo của di sản kiến trúc đô thị Huế vẫn tập trung bảo tồn và phát huy hệ thống di tích cố đô, gắn với chỉnh trang đô thị, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên đồng thời tiếp tục mở hướng phát triển đô thị mới về phía bờ Nam sông Hương, vươn rộng về hướng Phú Bài, Thuận An, Tứ Hạ và tập trung đầu tư cho khu đô thị mới Chân Mây – Lăng Cô, hình thành một chuỗi các thị trấn, thị tứ ở Nam Đông, A Lưới, Phong Điền, Phú Đa, Sịa... với một hệ thống kết cấu hạ tầng và giao thông đô thị nối các vùng xa về với thành phố Huế và trục quốc lộ 1A. Cơ cấu kinh tế của tỉnh chuyển dịch theo hướng phát triển dịch vụ – công nghiệp và nông nghiệp toàn diện; thế mạnh về văn hoá du lịch.

Đến năm 2025, thành phố Huế dự kiến công nhận là đô thị trực thuộc trung ương đánh dấu một bước phát triển mới trong quá trình đô thị hóa ở Thừa Thiên Huế.

Như vậy, đô thị hoá trong 10 năm qua diễn ra trên các khu vực khác nhau, có những thành tựu một thời đã bị xoá, những nhân tố hiện đại, công nghiệp đang hình thành, nhưng kết quả chung nhất đã để lại trên vùng đất Thừa Thiên Huế một thành phố lịch sử với những di sản kiến trúc - dù có bị mất mát nhiều - vẫn mang tính hệ

thông, còn lại duy nhất ở Việt Nam, thật sự phong phú cả về số lượng, loại hình và chất lượng nghệ thuật, hoà nhập, chuyển tiếp tự nhiên với một thành phố mới, rất trẻ ở đầu thế kỷ XXI, đang có những nhân tố có khả năng tổ chức thành một trung tâm dịch vụ - văn hoá - du lịch đặc sắc ở vùng Đông Nam Á, một trong những đô thị đặc thù của đất nước.

4.2. Các định hướng quy hoạch ảnh hưởng đến phát triển nhà ở tại tỉnh trong năm 2020-2025

Tháng 4/2021, Tỉnh Thừa Thiên - Huế cũng phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết hai bên bờ sông Hương. Quy mô quy hoạch đất đai khoảng 855.08 ha, trong đó, mặt nước 503.84 ha. Quy mô dân số, từ hiện trạng khoảng 14.462 người (3.386 hộ) sẽ quy còn lại khoảng 10.300 người (2.372 hộ).

Tháng 7/2021, diện tích của Thành phố Huế (Thừa Thiên Huế) chính thức được mở rộng gấp 4 lần, từ 70,67km² lên 265,99 km², với 29 phường và 7 xã. Đây là bước chuẩn bị để tỉnh Thừa Thiên Huế phát triển trong thời gian tới với mục tiêu đưa tỉnh trở thành Thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2025 theo Nghị quyết 54 của Bộ Chính trị. Lâu nay đô thị Huế thường theo trục dọc, tức là theo từ Bắc vào Nam bám theo trục Quốc lộ 1, đô thị mới mở rộng sẽ tạo ra một trục phát triển mới từ Tây sang Đông, sẽ kéo giãn về gần với Thành phố Huế hơn, làm thay đổi bộ mặt của Thành phố, không chỉ là cố đô truyền thống mà còn là Thành phố biển.

Ngoài ra, về vùng đô thị phía Bắc sông Hương, vị trí được phân bố dày đặc các di tích lịch sử, văn hóa như phủ đệ, nhà vườn, phố cổ Bao Vinh, Gia Hội, Chi Lăng, Chợ Dinh, cho nên, vùng đô thị này cần phát triển theo hướng quy hoạch bảo tồn và trùng tu để phát triển các giá trị lịch sử - văn hóa, giá trị phát triển kinh tế du lịch là chính.

Về phát triển hạ tầng: Trong giai đoạn 2021 - 2025, Thừa Thiên Huế dự kiến khởi công và đưa vào khai thác 56 dự án giao thông với tổng vốn đầu tư hơn 13.000 tỷ đồng. Trong đó có một số dự án đáng chú ý như: tuyến đường bộ ven biển 4.500 tỷ đồng; đường Nguyễn Hoàng và cầu vượt sông Hương 2.000 tỷ đồng; đường vành đai 3 là 1.500 tỷ đồng hay đường Tô Hữu nối dài đi sân bay Phú Bài hơn 750 tỷ đồng.

5. Dự báo tiến bộ khoa học công nghệ tác động đến lĩnh vực phát triển nhà ở của tỉnh

Thực tiễn cho thấy, khoa học và công nghệ (KH&CN) với các sản phẩm của nó đã và đang đóng góp trực tiếp vào việc xây dựng phát triển nhà ở nước Việt Nam nói chung và tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng. Bằng chứng cho thấy, KH&CN tạo điều kiện chuyển đổi mô hình tăng trưởng từ chiều rộng sang chiều sâu với sự ra đời của hàng loạt công nghệ mới, hiện đại như: vật liệu mới, công nghệ nano, công nghệ sinh học, điện tử viễn thông... đã và đang góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn lực đầu vào. KH&CN cũng làm tăng các yếu tố của sản xuất - kinh doanh, theo đó làm tăng thu nhập và dẫn đến sự gia tăng chi tiêu cho tiêu dùng dân cư và tăng đầu tư cho cả nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực xây dựng nhà ở.

* Một số tiến bộ khoa học công nghệ tác động đến lĩnh vực phát triển nhà ở của tỉnh:

- **Điện mặt trời mái nhà:** Lắp đặt điện mặt trời mái nhà đang là chủ trương của tỉnh Thừa Thiên Huế để phát triển nguồn năng lượng xanh và được người dân ủng hộ. Qua thống kê tại tỉnh, cả năm có đến 1893,6 giờ nắng, bức xạ 4,33 kWh/m²/ngày, đây là lợi thế tự nhiên để tỉnh phát triển điện mặt trời mái nhà. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, cứ 1kW giờ điện mặt trời mái nhà sẽ giảm phát thải vào môi trường 0,6612 kg CO₂ và ước tính cần khoảng 02 triệu nóc nhà Việt Nam lắp đặt điện mặt trời mái nhà với công suất 10 kW/mái nhà sẽ giúp giảm tương ứng khoảng 16 triệu tấn than/năm dùng cho nhiệt điện than.

- **Đô thị tăng trưởng xanh:** Đô thị tăng trưởng xanh thúc đẩy chuyển dịch kinh tế đô thị theo hướng tăng trưởng xanh và nâng cao năng lực chống chịu và ứng phó biến đổi khí hậu của hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh. Đô thị tăng trưởng xanh không những nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh mà còn đảm bảo phát triển kinh tế khu vực đô thị nhanh, hiệu quả và bền vững, góp phần tạo việc làm, xóa đói, giảm nghèo, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân.

Rõ ràng, KH&CN đã thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tiến bộ và phát triển nhà ở - nơi cư trú - của người dân tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong các yếu tố tác động đến việc phát triển khu dân cư nhà ở thì KH&CN có vai trò đặc biệt quan trọng vì khi nền KH&CN cũ bằng được thay thế bằng những sản phẩm KH&CN mới, tiến bộ thì khả năng tiếp cận thị trường sẽ tốt hơn và có tác động mạnh hơn đến sự phát triển các khu nhà ở.

6. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 đã triển khai

So sánh với các chỉ tiêu của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2016-2020 đã được phê duyệt; Nhìn chung, các chỉ tiêu về phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 chưa đạt kế hoạch đề ra như: phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công nhân, nhà ở cho học sinh, sinh viên, cụ thể:

Bảng 11. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030

Stt	Đối tượng	Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo chương trình phát triển nhà ở tỉnh đến năm 2020 (m ² sàn)	Kết quả thực hiện giai đoạn 2016-2020 (m ² sàn)	Tỷ lệ đạt (%)
I	Nhà ở xã hội	1.024.106	271.752	27,6%
1	Người có công cách mạng	23.520	31.500	134,0%
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	270.930	118.000	44,0%

Stt	Đối tượng	Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo chương trình phát triển nhà ở tỉnh đến năm 2020 (m ² sàn)	Kết quả thực hiện giai đoạn 2016-2020 (m ² sàn)	Tỷ lệ đạt (%)
3	Người thu nhập thấp khu vực đô thị	332.633	118.728	36,0%
4	Người lao động tại các khu công nghiệp	246.400	764	0,31%
5	Cán bộ, công chức, viên chức	32.402	0	0%
6	Sinh viên, học sinh	118.211	2.760	2,4%
II	Nhà ở công vụ	11.520	253	0,21%
III	Nhà ở thương mại	1.235.000	1.082.702	87,7%
IV	Nhà ở để phục vụ tái định cư	300.000	493.090	164%
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân	5.011.479	4.450.000	88,8%
Tổng cộng		7.582.105	6.297.797	83,1%

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

➤ **Đánh giá nguyên nhân không đạt so với Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020:**

6.1. Nhà ở xã hội:

a) Đối với người có công với cách mạng; hộ nghèo khu vực nông thôn:

- Do đa số hộ nghèo có nghề nghiệp thu nhập thấp, không ổn định nên để xây dựng nhà theo quy định thì phần vốn gặp khó khăn; giá cả vật liệu, nhân công ngày càng tăng cao; hơn nữa địa hình tại tỉnh Thừa Thiên Huế khác nhau, kinh phí xây dựng cũng là rất lớn; do vậy nhiều hộ nghèo không đủ điều kiện để tiếp nhận hỗ trợ xây dựng nhà theo đúng các quy định của chương trình.

- Do nhà ở của một số hộ dân tồn tại nhiều dạng và xuống cấp nên khi tháo dỡ, sửa chữa các cấu kiện để liên kết phải sửa chữa nhiều lần và tốn kém nhiều kinh phí làm phát sinh kinh phí gây khó khăn cho các hộ nghèo có khó khăn về kinh phí.

- Thiếu sự quan tâm, chỉ đạo của UBND cấp huyện, cấp xã trong việc thực hiện Đề án; nhất là công tác đôn đốc, kiểm tra, giám sát ở nhiều nơi còn thờ ơ, chưa được coi trọng; việc rà soát, bổ sung thay thế các đối tượng: không đủ điều kiện, không có nhu cầu, còn chậm, không đáp ứng được các yêu cầu đề ra; ảnh hưởng đến công tác chỉ đạo, báo cáo, đề xuất.

- Ngoài ra, nguồn kinh phí hỗ trợ thấp, trong khi các hộ nghèo không dám vay vốn tín dụng, làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện; đặc biệt hộ người già, neo đơn, tàn tật, do giá vật tư lên cao không có khả năng bù thêm kinh phí để thực hiện; do đó, họ xin không thực hiện chính sách.

b) Đối với người thu nhập thấp khu vực đô thị:

- Do thời gian đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và thời gian làm các thủ tục đầu tư mất rất mất nhiều thời gian làm ảnh hưởng rất nhiều đến kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Do hiện nay ngân hàng chắt chiu cho vay tín dụng ưu đãi hỗ trợ nhà ở gói 30.000 tỷ đồng nên công ty gặp khó khăn về vốn để triển khai dự án giai đoạn tiếp theo và việc bán căn hộ dự án cũng gặp nhiều trở ngại do phần lớn khách hàng không muốn mua chung cư với lãi suất thương mại. Trong năm 2017 người thu nhập thấp phấn khởi đón nhận thông tin về việc Chính phủ đã có Quyết định về mức lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội là 4,8%/năm tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên đến nay việc tiếp cận được nguồn vốn vay này rất khó khăn, ảnh hưởng đến tiến độ huy động vốn và tiến độ thực hiện và kêu gọi đầu tư các dự án.

- Căn cứ Điểm b, Khoản 1, Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định “... Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án...” và căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 9, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội “được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê...”. Vì vậy các dự án nhà ở xã hội phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước, làm tăng giá bán, ảnh hưởng đến tiến độ huy động vốn và tiến độ thực hiện dự án.

- Theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 58, Luật Nhà ở 2014 về cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này”. Tuy nhiên đến nay các dự án nhà ở xã hội chưa được tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; làm tăng giá bán, ảnh hưởng đến tiến độ huy động vốn và tiến độ thực hiện dự án.

- Đặc biệt đối với dự án nhà ở xã hội - Chung cư Aranya do Công ty CP Aranya Việt Nam làm chủ đầu tư: Do vị trí của dự án không được thuận lợi so với các dự án nhà ở xã hội khác trên địa bàn tỉnh. Hiện tại phía trước khu đất của dự án mới chỉ có 1 tuyến đường chạy ngang qua là đường nhựa và 3 mặt còn lại hiện đang tiếp giáp với đất ruộng, ao hồ, chưa có đường giao thông nên hệ thống thoát nước không đồng

bộ, chưa có điểm đầu nổi thoát nước và cấp nước làm ảnh hưởng đến độ thực hiện dự án. Công ty đã có văn bản đề nghị tỉnh quan tâm hỗ trợ đầu tư 3 mặt đường còn lại hiện đang tiếp giáp với đất ruộng, ao hồ, chưa có đường giao thông của Dự án.

- Các dự án nhà ở xã hội giai đoạn 2015-2020 bao gồm 04 dự án được triển khai thực hiện. Từ năm 2016 đến nay chỉ chấp thuận chủ trương đầu tư 01 dự án nhà ở xã hội tại khu đất XH1 Khu C, đô thị mới An Vân Dương.

- Hiện nay, tỉnh đã có chủ trương kêu gọi đầu tư 05 dự án: Dự án XH1 khu B, XH1 khu E, XH1 khu C, Khu Bàu Vá, nhà ở xã hội Hương Sơ. Tuy nhiên do vướng thủ tục đấu thầu, đầu tư thay đổi nên chưa có dự án nào triển khai thực hiện.

- Các quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội còn thiếu, nhiều địa phương chưa bổ sung quỹ đất làm nhà ở xã hội, do nhu cầu nhà ở xã hội ở các địa phương chưa cao (trừ khu vực Thành phố Huế), kinh phí đền bù cao so với nguồn thu đầu tư nhà ở xã hội thấp.

- Các nguồn vốn hỗ trợ, ưu đãi cho việc đầu tư xây dựng và nguồn vay mua nhà ở xã hội đã kết thúc nên không khuyến khích được các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội, trong khi giá vật liệu và nhân công tăng cao.

c) Đối với người lao động tại các khu công nghiệp:

- Do hiện nay ngân hàng chấm dứt cho vay tín dụng ưu đãi hỗ trợ nhà ở gói 30.000 tỷ đồng nên các doanh nghiệp gặp khó khăn trong công tác huy động vốn để triển khai dự án. Đến nay Chính phủ đã có Quyết định về mức lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội là 4,8%/năm tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Tuy nhiên đến nay việc tiếp cận được nguồn vốn vay này rất khó khăn, vì vậy các doanh nghiệp vẫn chần chờ vào gói vay tín dụng này và chưa đăng ký triển khai dự án.

- Do quỹ đất phát triển dự án nhà ở cho công nhân lao động tại khu công nghiệp chủ yếu tập trung tại các khu công nghiệp để đầu tư xây dựng bố trí cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê, mua; vì vậy đối tượng mua nhà đối với dự án nhà ở công nhân bị hạn chế và hiện nay chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân còn hạn chế; do đó các nhà đầu tư vẫn chần chờ, chưa mặn mà đầu tư nhà ở công nhân tại khu công nghiệp. Vì vậy ảnh hưởng rất lớn đến chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đã đề ra.

- Nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp theo số liệu khảo sát của Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh có khoảng 1.552 công nhân/35.974 công nhân có nhu cầu về nhà ở tại 06 khu công nghiệp chiếm khoảng 4,3%, trong khi hiện nay, chỉ có một đơn vị là Scavi Huế.

d) Đối với cán bộ, công chức, viên chức: Trong giai đoạn 2016-2021, không có dự án nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức, viên chức. Các đối tượng các bộ, công chức, viên chức chủ yếu mua, thuê nhà ở xã hội tại khu vực đô thị như đã nêu tại Điểm c, Khoản 1 Mục này.

đ) Đối với sinh viên, học sinh: Trong giai đoạn 2016-2020 có 01 dự án khu nhà ở sinh viên do Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tisco Huế làm chủ đầu tư; tuy nhiên do khó khăn về nguồn vốn và thay đổi quy mô dự án; vì vậy Công ty không triển khai thực hiện. Ngày 06/8/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Quyết định số 230/QĐ-SKHĐT về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư; UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 04/9/2020 về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tisco Huế tại khu quy hoạch Đại học Huế và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý. Vì vậy ảnh hưởng đến chỉ tiêu phát triển nhà ở sinh viên, học sinh theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh.

- Do dự án nhà ở sinh viên chủ yếu là cho học sinh, sinh viên thuê; không được bán, cho thuê mua dưới mọi hình thức; vì vậy đối tượng và hình thức kinh doanh bị hạn chế và hiện nay chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở sinh viên còn hạn chế do đó các nhà đầu tư vẫn chần chừ, chưa mặn mà đầu tư nhà ở cho sinh viên thuê. Vì vậy ảnh hưởng rất lớn đến chỉ tiêu phát triển nhà ở cho sinh viên thuê theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh đã đề ra.

- Theo khảo sát thì nhu cầu nhà ở cho sinh viên thuê hiện nay là 9.668/19.334 sinh viên ngoại tỉnh có nhu cầu chiếm khoảng 50%. Trong khi Đại học Huế chỉ có 06 khu ký túc xá cho sinh viên thuê với số lượng sinh viên là: 3.178/9.668 mới đạt 32,8% nhu cầu.

6.2. Nhà ở công vụ:

- Nhà ở công vụ chủ yếu là nhà ở bố trí giáo viên, giảng viên đang giảng dạy tại các trường trên địa bàn cấp huyện và tùy thuộc vào nhu cầu thực tế của địa phương để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ phù hợp. Do đó việc đăng ký và đầu tư dự án nhà ở công vụ phụ thuộc nhu cầu thực tế của địa phương.

- Năm 2014, Tỉnh có chủ trương đặt mua 32 căn hộ nhà ở công vụ tại dự án Khu chung cư Đào Tấn; tuy nhiên đến năm 2019, do dự án thay đổi quy hoạch nên đã hủy kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư của Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế và chuyển sang hình thức đấu giá kêu gọi đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, không còn bố trí căn hộ công vụ; vì vậy làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện phát triển nhà ở công vụ theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh.

6.3. Nhà ở thương mại:

- Theo quy định tại Khoản 2, Điều 14, Luật Nhà ở 2014 yêu cầu đối với phát triển nhà ở: *“Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn”*. Vì vậy các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới sau khi có chủ trương kêu gọi đầu tư phải bổ sung vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh trước khi tổ chức kêu gọi đầu tư (bổ sung 41 dự án); tuy nhiên do thời gian đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và thời gian làm các thủ tục đầu tư mất rất mất nhiều thời gian làm ảnh hưởng rất nhiều đến kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Đối với các dự án tại Khu đô thị mới An Vân Dương, các vướng mắc của các nhà đầu tư đã được Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh quan tâm giải quyết kịp thời. Đến nay, hầu hết các vướng mắc của các nhà đầu tư đều được Ban chủ trì giải quyết như tham mưu UBND tỉnh xem xét giải quyết đối với các vướng mắc của dự án Khu đô thị mới An Cựu, khu đô thị mới Đông Nam Thủy An, Ban quản l cùng Tổ công tác của tỉnh cũng đã tích cực nghiên cứu giải quyết và kịp thời tham mưu UBND tỉnh phương án giải quyết. Nhìn chung các nhà đầu tư đã tích cực triển khai thực hiện dự án. Một số nhà đầu tư triển khai dự án Khu đô thị mới, khu dân cư với tiến độ khá nhanh như Khu Văn phòng và Nhà ở LK2 của Công ty CP Bất động sản Minh Điền Vital, Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ An của Công ty CP Aninvest, Dự án Khu đô thị mới Mỹ Thượng của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam, Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, Khu nhà ở An Đông, Khu đô thị mới An Cựu. Bên cạnh đó một số dự án triển khai chậm so với Chương trình, kế hoạch đề ra, cụ thể:

+ Một số dự án thực hiện thủ tục triển khai dự án chậm như dự án Khu chung cư Đào Tấn (chuyển sang hình thức đấu giá quyền sử dụng đất); Khu chung cư Đồng Đa (cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ).

+ Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Vinconstec Huế do Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Việt Nam làm chủ đầu tư: Công ty không triển khai thực hiện dự án do khó khăn về nguồn vốn, hiện nay Công ty đang xin chủ trương điều chỉnh quy mô dự án từ 72ha xuống còn 34ha.

+ Dự án Khu nhà ở Tam Thai do Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế làm chủ đầu tư: do tiến độ giải phóng mặt bằng chậm và do đang rà soát thủ tục chấp thuận đầu tư phần công trình trên đất nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện dự án.

- Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của một số dự án còn gặp nhiều khó khăn nên ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án như dự án Khu nhà ở An Đông, Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1...

- Một số dự án chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh như dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, Khu đô thị mới Mỹ Thượng, Chung cư Aranya...làm ảnh hưởng đến công tác đấu nối cấp thoát nước, công tác triển khai dự án và ảnh hưởng đến việc bán kinh doanh của dự án.

6.4. Nhà ở tái định cư:

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 14 – Yêu cầu đối với phát triển nhà ở, thì: đối với khu vực đô thị loại đặc biệt, 1, 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở cho thuê để phục vụ tái định cư và chính sách nhà ở xã hội. Tuy nhiên do thiếu nguồn lực về vốn đầu tư của nhà nước và nhu cầu tập quán của địa phương, các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi, giải tỏa để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng, đều có nhu cầu được bố trí đất để xây dựng nhà ở. Vì vậy đối với loại hình nhà ở này chỉ đạt ở nhà ở tự xây dựng của các hộ gia đình cá nhân; còn nhà chung cư cho thuê thì chưa có dự án nào thực hiện.

7. Phân tích, đánh giá những tồn tại, nguyên nhân, vướng mắc

7.1. Trong công tác phát triển và quản lý nhà ở

Hiện nay, trong số những vướng mắc trong việc quản lý và phát triển nhà ở, tình trạng dự án treo đang diễn ra ở nhiều địa phương. Điều này làm ảnh hưởng tới quyền lợi cuộc sống của người dân trong vùng quy hoạch như: người dân không thể làm nhà vì vướng quy hoạch, đi nơi khác cũng không được vì nhà nước không có nguồn lực để giải phóng mặt bằng, dân bị nợ tiền đền bù thiệt hại vì dự án bỏ hoang, chưa triển khai xây dựng nên không được xây dựng, sửa chữa nhà cửa, chia tách đất đai cho con cái xây dựng nhà ở. Hàng loạt các dự án treo đang gây lãng phí nguồn tài nguyên đất, ảnh hưởng rất lớn đến việc quản lý nhà ở và phát triển lĩnh vực nhà ở. Ngoài lãng phí nguồn tài nguyên đất, những dự án treo còn lãng phí nguồn tiền, vốn đầu tư của các nhà đầu tư - đây cũng là một trong những vướng mắc trong phát triển nhà ở.

Nguyên nhân của tình trạng này là do chất lượng của quy hoạch thấp, thiếu tính dự báo, thiếu căn cứ kế hoạch; quy hoạch nhu cầu sử dụng đất vượt quá khả năng đáp ứng của các nguồn lực. Thêm vào đó, nguồn vốn đầu tư phần lớn tập trung vào các lĩnh vực cấp thoát nước, phát triển đô thị, nông nghiệp, biến đổi môi trường, các khu kinh tế, khu công nghiệp. Chính vì vậy, nguồn vốn phát triển nhà ở bị hạn chế, không được bố trí đầy đủ theo nhu cầu đề ra.

7.2. Trong công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở

Hệ thống quản lý đất đai chưa chặt chẽ: Hầu hết các dự án được kiểm tra không lập tiến độ thi công chi tiết, nhật ký thi công ghi chép sơ sài không đầy đủ nội dung theo quy định, quá trình thi công kéo dài, chậm hoàn thành đưa vào sử dụng... đã làm giảm hiệu quả đầu tư.

Về công tác quy hoạch xây dựng nhiệm kỳ 2020 – 2025, Thừa Thiên – Huế thực hiện tốt công tác quy hoạch, phát triển đô thị theo định hướng phát triển đô thị quốc gia; Thực hiện hoàn thành phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỉnh; điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Hoàn thành xây dựng đồ án quy hoạch chung các đô thị động lực cho thành phố Huế; Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chung xây dựng đô thị toàn tỉnh đạt 100%; Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) so với diện tích đất xây dựng đô thị đạt trung bình 58%; Phát triển nhanh, đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng, bảo đảm sự hài hòa giữa kiến trúc với tự nhiên và đặc thù của Huế; Xây dựng quy hoạch phát triển Thừa Thiên - Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng và thành phố trực thuộc Trung ương; Bảo đảm sự gắn kết chặt chẽ, hợp lý giữa bảo tồn và phát triển giữa giữ gìn, phát huy các giá trị truyền thống với đổi mới, sáng tạo; Giữa thành thị và nông thôn, phù hợp với tiềm năng, lợi thế và đặc thù riêng có của Thừa Thiên - Huế; Quy hoạch lại không gian đô thị và đầu tư kết cấu hạ tầng từng bước đạt chuẩn thành phố trực thuộc Trung Ương.

Nhìn chung, công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng có tác động mạnh đến phát triển nhà ở tại Thừa Thiên Huế: Quy hoạch xây dựng đất và quy hoạch xây dựng là cơ sở tạo lập môi trường sống an toàn, bền vững cho tinh thần và thể chất của nhân dân. Sự phát triển của công tác quy hoạch mang lại những ảnh hưởng tích đối với các khu nhà ở tại tỉnh Thừa Thiên Huế, bên cạnh đó nó cũng mang lại nhiều bất cập như vấn nạn ô nhiễm môi trường, tắc nghẽn giao thông, ...

7.3. Các bất cập, hạn chế và mức độ đáp ứng của chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở

- Nguyên nhân chủ quan

Việc triển khai chương trình nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, đã bị ách tắc do thiếu nguồn lực hỗ trợ doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người dân gặp khó khăn khi thực hiện các thủ tục vay vốn để thuê, mua căn hộ dự án nhà ở xã hội.

Điều này dẫn đến không ít dự án nhà ở xã hội đang triển khai bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công. Số lượng nhà ở xã hội hoàn thành, đưa vào sử dụng trong thời gian gần đây còn hạn chế. Ngoài ra, một trong những nguyên nhân khiến các chủ đầu tư không "mặn mà" với xây nhà xã hội chủ yếu do thiếu nguồn vốn hỗ trợ.

Trong quá trình thực hiện, sự biến động về giá vật liệu xây dựng, nhân công, thời gian thu hồi vốn chậm, cũng khiến các doanh nghiệp băn khoăn, lo lắng. Đối với người dân, chất lượng nhà ở xã hội cũng là một vấn đề đang được quan tâm bởi có những dự án sau khi đưa vào sử dụng đã xuống cấp nhanh, làm mất lòng tin, sự kỳ vọng của người dân vào nhà ở xã hội.

Tuy vậy, vướng mắc vẫn là ở khâu giải phóng mặt bằng, bàn giao quỹ đất để thực hiện dự án. Nhiều địa phương chưa bổ sung quy hoạch quỹ đất nhà ở xã hội; chưa sử dụng nguồn tiền thu được từ 20% quỹ đất trong dự án đô thị để đầu tư dự án nhà ở xã hội. Trong triển khai thực hiện tại địa phương, có địa phương quan tâm nhưng có địa phương dường như thờ ơ, có đất nhưng không làm.

- Yếu tố khách quan

Trước thời điểm 2021 thì khái niệm nhà ở riêng lẻ trong Luật Xây dựng và Luật Nhà ở, không thống nhất về quyền của người sử dụng đất trong việc xây dựng mới nhà ở trong Luật Xây dựng và Luật Đất đai. Nhưng Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 đã được khắc phục phần nào các bất cập này. Cụ thể trước đó, Luật Đất đai yêu cầu người sử dụng đất có nghĩa vụ “sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”. Quy định này là gây khó cho người dân, vì khi được cấp phép xây dựng là đã bảo đảm đúng quy hoạch, trong khi tính chất của giấy phép xây dựng có thời hạn, như vậy không bảo đảm quyền lợi cho người dân, nhất là ở những khu vực đã có quy hoạch sử dụng đất nhưng địa phương chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Trong thực tiễn có quy hoạch đã được phê duyệt, nhưng chưa được thực hiện. Luật Xây dựng quy định việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, cũng theo quy định của Luật Xây dựng những công trình này phải đáp ứng điều kiện phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Qua thực tiễn tại Thừa Thiên Huế cho thấy quy định này của Luật Xây dựng là không khả thi, vì về bản chất những công trình này không phù hợp với quy hoạch xây dựng nên không thể phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Một số quy định gây bất cập trong Luật Xây dựng năm 2014 như chưa quy định đảm bảo thực hiện đồng thời song song các thủ tục như: Thẩm định dự án, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công với cấp giấy phép xây dựng, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy, thẩm định về công nghệ dẫn đến thời gian chuẩn bị dự án, cấp giấy phép xây dựng còn kéo dài.

Về việc quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn Nhà nước, Luật Xây dựng năm 2014 chưa phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm thẩm định giữa người quyết định đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng và chủ đầu tư dự án, thực tế chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế thường có tư tưởng ỷ lại, thiếu trách nhiệm trong việc kiểm soát chất lượng hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế trước khi trình thẩm định dẫn đến hồ sơ chất lượng thấp, thời gian thẩm định kéo dài. Đặc biệt là sự thiếu đồng bộ, nhất quán giữa Luật Xây dựng năm 2014 và Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công về nguồn vốn đầu tư, như: Luật Xây dựng năm 2014 quy định vốn Nhà nước gồm vốn ngân sách Nhà nước và vốn Nhà nước ngoài ngân sách không thống nhất về phạm vi điều chỉnh với vốn đầu tư công.

7.4. Những tồn tại cần khắc phục của các dự án phát triển nhà ở đã thực hiện

Một trong những nguyên nhân dẫn đến các dự án phát triển nhà ở chậm được triển khai chủ yếu do vốn và quỹ đất tại một số địa phương dành cho phân khúc này chưa nhiều.

- Vốn nhà ở xã hội mới đạt được 1/3 so với mục tiêu đề ra. Thiếu vốn nên việc khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển dự án nhà ở xã hội gặp rất nhiều khó khăn khi gói 30.000 tỷ đồng kết thúc cho vay từ cuối năm 2016. Chủ trương đã có nhưng không bố trí nguồn tái cấp vốn để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nên các dự án rơi vào tình trạng đói vốn. Việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng đã gây khó khăn rất lớn đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã ký hợp đồng vay gói tín dụng ưu đãi nhưng chưa giải ngân hết thì không được tiếp tục giải ngân phân còn lại.

- Quỹ đất được quy hoạch dành cho việc phát triển nhà ở xã hội đã được xem xét phê duyệt tại các khu quy hoạch, các dự án phát triển nhà ở thương mại và dự án phát triển đô thị trên địa bàn, nhưng các quỹ đất được dành chủ yếu ở các quy hoạch đô thị mà ở đó quỹ đất đền bù giá cao, với đặc thù đất tại khu vực phát triển công

nông nghiệp công nghệ cao nên việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng khó khăn, kéo dài.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế và thấp hơn so với các địa phương lân cận; còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Huế, thị xã Hương Thủy. UBND tỉnh đã chú trọng quan tâm đến việc thực hiện chính sách tái định cư, chỉ đạo thực hiện đầu tư xây dựng các khu tái định cư, áp dụng nhiều phương thức trong việc thực hiện tạo lập quỹ.

- Có sự mất cân đối về số lượng, cơ cấu nhà ở giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn: nhà ở khu vực đô thị phát triển nhanh với chất lượng nhà ở tốt và đa dạng hơn ở khu vực nông thôn.

- Ở khu vực đô thị, nhiều khu dân cư quy hoạch đồng bộ mới được hình thành. Nhà cửa mới xây đa phần đẹp và hiện đại, góp phần tạo nên những bộ mặt mới cho khu vực đô thị, tập trung ở thành phố Huế. Bên cạnh đó vẫn còn nhiều vấn đề bất cập như việc kiểm soát xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị tại các khu vực quy hoạch mới; nhiều khu vực trong đô thị tồn tại theo hiện trạng chưa được quy hoạch, đường giao thông nhỏ hẹp, thiếu kết nối, manh mún; hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, nhiều khu vực đô thị nhưng người dân xây dựng nhà ở như ở nông thôn (xây chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm), làm mất mỹ quan cũng như ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực đô thị, nhất là đối với những khu vực đô thị mới hình thành do nâng cấp, dựa trên nền tảng khu dân cư nông thôn hiện hữu, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đầy đủ và đồng bộ.

- Chất lượng xây dựng nhà ở nông thôn đã có nhiều chuyển biến tích cực, ngày càng nhiều ngôi nhà có quy mô lớn, kiên cố và khang trang được xây dựng, tuy nhiên lại không đồng đều giữa các vùng. Tình trạng nhà ở, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường sống của các hộ dân ở nông thôn tại một số nơi, một số vùng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, nhất là ở khu vực vùng sâu, vùng xa.

- Chủ đầu tư nhiều lần xin thay đổi quy hoạch 1/500 theo hướng giảm diện tích xây dựng nhà ở xã hội, tái định cư, diện tích sử dụng chung trong các dự án làm giảm quỹ đất xây dựng nhà ở tái định cư tại chỗ mà không có biện pháp thay thế (bố trí tái định cư nơi khác, nộp tiền), làm phức tạp cho việc giải phóng mặt bằng do không bố trí được tái định cư, cho việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và xác định nghĩa vụ tài chính.

- Đối với việc phát triển nhà ở tại đô thị:

+ Hiện nay, địa phương thiếu quỹ đất sạch, hầu hết là các quỹ đất dành cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đều phải thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật mới triển khai đầu tư xây dựng. Việc giải tỏa bồi thường giải phóng mặt bằng rất khó khăn do giá cả tăng đột biến trong việc đền bù, dẫn đến kéo dài, chậm triển khai đầu tư xây dựng. Mặt khác, kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật của nhà nước hết sức khó khăn, nên phải

kêu gọi nhà đầu tư cùng phối hợp, hỗ trợ triển khai thực hiện. Giá thành căn hộ sẽ tăng khi không được nhà nước hỗ trợ về kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng (nhà đầu tư phải phân bổ kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng vào giá thành căn hộ) chính vì vậy, sẽ ảnh hưởng đến việc người thu nhập thấp mà phải mua căn hộ giá cao.

+ Tại các dự án khu dân cư, dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở đã có quyết định chủ trương đầu tư nhưng tiến độ thực hiện của các chủ đầu tư lại chậm trễ dẫn đến 20% quỹ đất trong các dự án này chưa được phát huy. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội chưa đạt được chỉ tiêu đề ra.

+ Thủ tục, quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, việc lựa chọn chủ đầu tư vẫn phải thực hiện theo quy trình của Luật Đấu thầu dẫn đến kéo dài thời gian và chi phí cho nhà đầu tư.

- Việc phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Qua khảo sát thực tế thì nhu cầu của công nhân về nhà ở tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh chưa cấp thiết và theo ý kiến của địa phương thì công nhân và người lao động tại Khu công nghiệp chủ yếu là người địa phương, làm việc theo thời vụ, không ổn định nên số lượng người có nhu cầu nhà ở không nhiều và chưa cấp thiết nên việc đầu tư nhà ở cho công nhân triển khai chậm, chưa đầu tư theo kế hoạch đề ra.

- Đối với các dự án nhà ở thương mại: Phần lớn các dự án có tiến độ thực hiện chậm là do gặp khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Đồng thời, một số nhà đầu tư sau khi có chấp thuận chủ trương dự án lại không thực hiện triển khai vì năng lực tài chính không đảm bảo để thực hiện. Các dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhưng chậm triển khai xây dựng nhà để bán.

- Nhà ở cho các đối tượng hộ nghèo, gia đình người có công với cách mạng đã được UBND tỉnh, các cấp các ngành tích cực chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt, song việc bố trí nguồn vốn hỗ trợ của địa phương vẫn còn nhiều khó khăn. Nguồn lực thực hiện chưa đầy đủ và được bố trí chậm. Nhiều hộ nghèo, người có công với cách mạng ở nhiều nơi cần được hỗ trợ cải thiện nhà ở nhưng các nguồn lực hỗ trợ không kịp thời khiến một số hộ dân không có đất, phải chịu thiệt thòi do không được hưởng chính sách của Chương trình này.

- Nhà ở tái định cư: Trong thời gian qua, UBND tỉnh, UBND thành phố Huế, tại hai thị xã Hương Thủy và Hương Trà và các chủ đầu tư được giao đất thu hồi để thực hiện đất và nhà ở để phục vụ tái định cư. Tuy nhiên, thực tế cho thấy việc triển khai đầu tư xây dựng các khu tái định cư còn chậm và quỹ đất phục vụ cho việc bố trí tái định cư còn thiếu. Việc thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình bị thu hồi đất còn chắp vá và thụ động.

CHƯƠNG III: NHU CẦU VÀ CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030

1. Quan điểm và mục tiêu phát triển nhà ở

1.1. Quan điểm

- Phát triển nhà ở phải thực hiện chính sách xã hội hóa về nhà ở, thông qua cơ chế tạo điều kiện của Nhà nước để người dân thực hiện việc tạo lập chỗ ở, tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của nhà nước, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương;

- Khuyến khích các tổ chức, các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, công nhân, sinh viên, lực lượng vũ trang, cán bộ công chức, viên chức, người nghèo tại khu vực đô thị và nông thôn;

- Phát triển nhà ở là trách nhiệm của các cấp ủy, chính quyền, cộng đồng xã hội và của người dân trên địa bàn tỉnh, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của Tỉnh để phát triển và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội;

- Đảm bảo mối quan hệ hài hòa giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển nhà ở và đặc điểm của từng địa bàn dân cư; mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế tham gia phát triển các loại hình nhà ở.

1.2. Nguyên tắc

Tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để cho thuê. Trong đó cần lưu ý quy hoạch xây dựng nhà ở theo hướng khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin, tích hợp tiện ích đô thị; phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, sẵn có của địa phương để phát triển bền vững, bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đảm bảo khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo sự hài hòa giữa các loại hình kiến trúc bảo tồn và cải tạo, xây dựng mới; trong đó, thành phố Huế định hướng phát triển với vai trò trung tâm văn hóa, chính trị, y tế, giáo dục và thành phố du lịch đáng sống của cả nước. Nhà ở phát triển đảm bảo chất lượng cao từ cấp III trở lên với phong cách, kiến trúc xanh, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại.

Phát triển nhà ở kết hợp với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, lưu tâm đến yếu tố liên kết vùng theo quy hoạch vùng tỉnh để phù hợp với các đô thị của tỉnh Quảng Nam, Đà Nẵng, Quảng Trị.

Phát triển nhà ở đảm bảo diện tích công viên, cây xanh trong khu dân cư mới đảm bảo sự kết nối hài hòa, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội trong và ngoài khu dân cư; phát triển nhà ở xã hội với suất vốn đầu tư hợp lý, đa dạng căn hộ phù hợp khả năng chi trả cho nhiều thành phần, đối tượng như cán, bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp và các đối tượng chính sách khác.

Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển nhà ở, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và định hướng phát triển nhà ở của địa phương, để có những giải pháp điều chỉnh và kiến nghị các cấp điều chỉnh cơ chế chính sách và pháp luật cho phù hợp với thực tiễn các địa phương đảm bảo phù hợp với xu hướng phát triển thực tế.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

Trên cơ sở Luật Nhà ở năm 2014, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 (Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ở trên địa bàn tỉnh; dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở; nguồn vốn để thực hiện đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, chiến lược, quy hoạch, đề án liên quan đến phát triển kinh tế, xã hội, đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn tới tại tỉnh Thừa Thiên Huế như sau:

2.1. Mục tiêu chung

- Từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân, nâng cao chất lượng, điều kiện sống của các tầng lớp dân cư; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá hiện đại hoá; huy động nguồn vốn đầu tư từ ngân sách, vốn của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở;

- Khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai; thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu góp phần hoàn thiện đồng bộ cơ cấu nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa;

- Ưu tiên phát triển nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức; nhà ở công nhân; nhà ở sinh viên và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở mua hoặc thuê, thuê mua phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân dân;

- Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng.

- Triển khai chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư.

- Phát triển nhà ở gắn với dự báo tốc độ tăng dân số, diện tích sàn tăng thêm; đặc trưng tự nhiên, địa lý, xã hội của địa phương và phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch sử dụng

đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt; dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư giai đoạn 2021-2030.

2.2. Mục tiêu chi tiết

Phát triển nhà ở xã hội dành cho cán bộ, công chức, viên chức; nhà ở công nhân; nhà ở sinh viên và các đối tượng chính sách khác có khó khăn về nhà ở mua hoặc thuê, thuê mua phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhằm từng bước cải thiện chỗ ở của nhân dân.;

- Phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt, đồng thời rà soát, xây dựng, phát triển các khu đô thị mới đồng bộ văn minh, hiện đại, hoàn thiện các dự án nhà ở đưa vào sử dụng.

- Triển khai chỉnh trang, tái phát triển đô thị, khu dân cư hiện hữu, góp phần nâng cao chất lượng sống dân cư.

- Phát triển nhà ở gắn với đặc trưng tự nhiên, địa lý, xã hội của địa phương, góp phần tạo bản sắc đô thị, nông thôn và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững

- Kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở phù hợp với công tác quản lý trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

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

3.1. Các yêu cầu khi dự báo nhu cầu nhà ở

- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao.

- Bên cạnh sử dụng nguồn vốn Ngân sách và nguồn vốn của doanh nghiệp, cần huy động được nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở.

- Bố trí đủ quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thực hiện nâng cấp, đầu tư mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đảm bảo tính đồng bộ với công tác phát triển nhà ở.

3.2. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2019 trên địa bàn tỉnh; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ.

- Việc phát triển các khu đô thị mới, dự án nhà ở xã hội, nhà ở dân tự xây, các dự án chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư cho các hộ dân theo nguyên tắc nơi ở mới phải tốt hơn nơi ở cũ.

- Các dự án nhà ở tại mục 1 và mục 2 của phụ lục II.

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Thừa Thiên Huế lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020-2025.

4. Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030

4.1. Xác định nhu cầu nhà ở

a) Dự báo dân số

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2009 đến năm 2019, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$D_t = D_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

- D_t : là dân số năm dự báo.
- D_0 : là dân số năm 2019.
- r : tốc độ tăng trưởng dân số trung bình.
- t : khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2019.
- Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2015-2020).
- Căn cứ Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

Trong 10 năm qua (2009 - 2019), dân số toàn tỉnh năm 2009 từ 1.087.420 người năm 2009 đã lên thành 1.128.620 người vào tháng 4/2019.

Tỉnh Thừa Thiên Huế đứng thứ 40 trên cả nước và đứng thứ 10 vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung về dân số. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm giai đoạn 2009-2019 là 0,37%/năm giảm nhẹ so với 10 năm trước (tỷ lệ tăng dân số bình quân năm giai đoạn 1999-2009 là 0,4%/năm).

Sau 10 năm, diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 là 23,4 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực thành thị xấp xỉ khu vực nông thôn, tương ứng là 23,5m² sàn/người và 23,3m² sàn/người. Như vậy, so với năm 2009, diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể là 5,5m² sàn/người.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở của đô thị lớn trong 10 năm tới (giai đoạn 2021 - 2030), đặc biệt là sự gia tăng dân số và khắc phục những hạn chế trong phát triển nhà ở 10 năm qua, chương III này đề ra nhu cầu nhà ở để xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030 và đưa vào trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng giai đoạn, góp phần thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia.

Bảng 12. Dự báo dân số các địa phương đến năm 2025 và 2030

Đơn vị tính: Người

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Thành phố Huế	456.827	657.999	673.879
2	Huyện Phong Điền	87.841	93.073	105.676
3	Huyện Quảng Điền	77.218	78.116	84.631
4	Thị xã Hương Trà	115.131	72.326	81.122
5	Huyện Phú Vang	179.850	120.399	131.548
6	Thị xã Hương Thủy	113.308	100.317	112.841
7	Huyện Phú Lộc	130.047	194.901	239.873
8	Huyện Nam Đông	24.906	26.393	34.411
9	Huyện A Lưới	49.619	49.899	56.940
	Toàn tỉnh	1.234.747	1.393.425	1.520.920

Nguồn: Số liệu tính toán dựa vào Báo cáo địa phương

Căn cứ Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế và dựa trên số liệu tổng hợp tại địa phương, dân số dự kiến có xu hướng tăng lên ở từng năm, đây là một trong những yếu tố quan trọng dẫn đến nhu cầu nhà ở tăng cao trong giai đoạn 10 năm tới.

b) Dự báo diện tích sàn

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

Trong đó:

- ST là tổng diện tích nhà ở.
- S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người
- D_s là dân số tỉnh

- Xác định diện tích nhà ở bình quân

Dựa vào diễn biến thực tế tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân trong quá khứ, sau đó sử dụng phương pháp chuyên gia (có tính đến các yếu tố ảnh hưởng như xu hướng phát triển kinh tế xã hội, các thách thức gặp phải trước mắt...) để đánh giá, điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng phù hợp với mô hình thực tế.

Đây là phương pháp kết hợp giữa việc dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây và phương pháp chuyên gia.

Dữ liệu quá khứ cho thấy diện tích nhà ở bình quân tăng thêm hàng năm của tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 1999-2009 đạt $0,6\text{m}^2/\text{người}/\text{năm}$ và trong giai đoạn 2009-2019 đạt $1,14\text{m}^2/\text{người}/\text{năm}$.

Bảng 13. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua từng giai đoạn 1999-2009 và giai đoạn 2009-2019

Đơn vị: m^2

Khu vực	Ngày 01/4/1999	Ngày 01/4/2009	Ngày 01/4/2019
Tỉnh Thừa Thiên Huế	6,0	12,0	23,4

Nguồn: Cục thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế

Theo xu hướng này, dự báo giai đoạn 2021-2025 diện tích bình quân đầu người của tỉnh tăng khoảng $0,62\text{m}^2/\text{người}/\text{năm}$, còn trong giai đoạn 2026-2030 chỉ số này vào khoảng $0,70\text{m}^2/\text{người}/\text{năm}$, tăng 12% so với giai đoạn 2021-2025, do sau 5 năm triển khai thực hiện chương trình đầu tiên, dự kiến tốc độ tăng trưởng bình quân tăng dần, do một số yếu tố:

+ Các hộ dân có nhu cầu nhà ở, do đó việc xây dựng mới và xây dựng trong giai đoạn tới có xu hướng tăng.

+ Mức độ tăng trưởng dân số dự kiến sẽ cao hơn so với thời gian vừa qua, do đó thúc đẩy mức tăng trưởng bình quân nhà ở.

+ Kinh nghiệm từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 $\text{m}^2/\text{người}$ thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh...

Bảng 14. Dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030

Đơn vị tính: m^2 sàn/người

Stt	Khu vực	Ngày 01/4/2019	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	23,4	26,5	30,0
1	Thành thị	23,5	29,0	31,0
2	Nông thôn	23,3	24,0	29,1

Nguồn: Số liệu tính toán dựa trên phương pháp chuyên gia

Với dự báo này, dự kiến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Thừa Thiên Huế đạt 26,5 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Thừa Thiên Huế đạt 30,0m²/người.

Trên cơ sở dự báo diện tích bình quân đầu người đến năm 2025 và 2030 và công thức dự báo diện tích sàn, cụ thể ước tính ước tính tổng diện tích sàn nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh như sau:

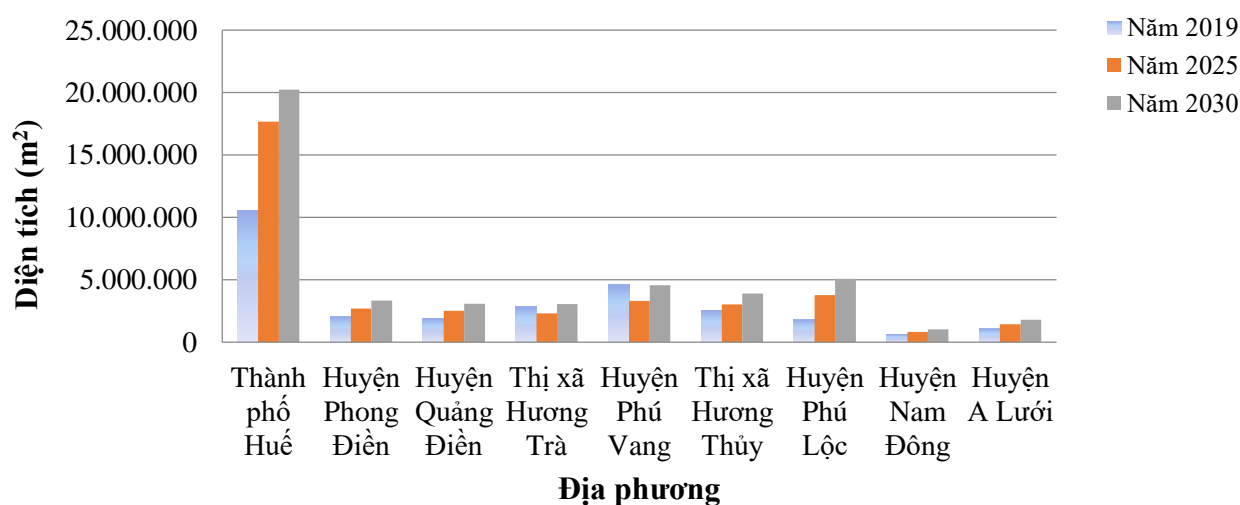
Bảng 15. Dự báo diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030

Đơn vị tính: m² sàn

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2019	Năm 2025	Năm 2030
1	Thành phố Huế	10.552.704	17.670.233	20.232.103
2	Huyện Phong Điền	2.031.762	2.682.484	3.331.491
3	Huyện Quảng Điền	1.911.918	2.496.711	3.077.402
4	Thị xã Hương Trà	2.823.012	2.296.576	3.048.058
5	Huyện Phú Vang	4.575.384	3.289.597	4.553.453
6	Thị xã Hương Thủy	2.540.365	3.025.793	3.879.750
7	Huyện Phú Lộc	1.825.860	3.752.339	5.075.972
8	Huyện Nam Đông	625.390	822.319	1.027.269
9	Huyện A Lưới	1.063.335	1.431.507	1.781.629
	Toàn tỉnh	28.905.427	37.467.558	46.007.126

Nguồn: Cơ sở tính toán dựa trên dữ liệu thu thập địa phương

Biểu đồ 1. Diện tích nhà ở xây thêm qua các giai đoạn tại các địa phương



Nguồn: Biểu đồ hoá

Như vậy đến năm 2025 tổng diện tích sàn nhà của tỉnh sẽ là 37.467.558 m² sàn (xây thêm 8.562.130 m² sàn) và dự báo 2030 sẽ đạt lên 46.007.126 m² sàn (xây thêm 8.539.568 m² sàn).

4.2. Dự báo nhu cầu nhà ở theo các trường hợp phát triển nhà ở

- Việc dự báo nhu cầu nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

+ Phù hợp với định hướng về phát triển kinh tế - xã hội.

+ Phù hợp với dự báo về dân số, tốc độ đô thị hoá của tỉnh Thừa Thiên Huế.

+ Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

+ Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng, theo từng loại hình nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hoá.

- Việc phát triển các loại hình nhà ở theo quy định tại Điều 18 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

- Theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thì có 10 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đối tượng là người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn được hưởng các chế độ chính sách có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân, các tổ chức chính trị xã hội, cá nhân và đối tượng hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh không có. Vì vậy, trong xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế nhu cầu phát triển nhà ở cho 3 đối tượng chủ yếu là thực hiện theo các Chính sách hỗ trợ về nhà ở theo các Chính sách của Chính phủ và các Đoàn thể, Mặt trận.

Trên cơ sở diện tích nhà ở tăng thêm hàng năm, cùng với nhu cầu nhà ở cho từng loại hình nhà ở được ước tính từ báo cáo ước tính của từng địa phương cũng như xu hướng phát triển trong giai đoạn tới, diện tích sàn nhà ở tăng thêm cho từng hạng mục và loại hình nhà ở được ước tính như sau:

Bảng 16. Diện tích sàn tăng thêm cho từng hạng mục, loại hình nhà ở

Stt	Loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến Năm 2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
I	Nhà ở thương mại	32.690	3.269.034	48.382	4.838.164
II	Nhà ở xã hội	13.216	659.527	12.898	651.062
2.1	Người có công với cách mạng	2.295	114.750	-	-

Stt	Loại nhà ở	Đến năm 2025		Đến Năm 2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
2.2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	684	27.360	-	-
2.3	Cán bộ, công chức, viên chức	1.720	103.185	573	34.395
2.4	Người thu nhập thấp tại đô thị	3.872	135.520	5.400	189.000
2.5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	2.259	135.540	2.917	175.020
2.6	Sinh viên, học sinh	500	30.000	725	55.647
2.7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	1.561	93.660	2.600	156.000
2.8	Người lao động tại các khu công nghiệp	325	19.512	683	41.000
III	Nhà ở Công vụ	65	2.925	29	1.015
III	Nhà tái định cư	2.009	120.540	2.168	130.104
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	64.430	4.510.104	41.703	2.919.223
	Tổng cộng (I+II+III+IV)	112.410	8.562.130	105.180	8.539.568

Nguồn: Số liệu tính toán dựa trên dữ liệu thu thập địa phương

4.2.1. Nhà ở thương mại

Tỉnh Thừa Thiên Huế có 01 đô thị lớn là thành phố Huế với mức tăng trưởng kinh tế nhanh, dân số đô thị lớn, 02 thị xã là Hương Thủy và Hương Trà; Trong đó, tỉnh có 07 khu công nghiệp phân bố đều ở khắp các huyện, thị xã trong tỉnh. Do đó, nhu cầu nhà ở thương mại tại thành phố Huế, thị xã Hương Thủy và thị xã Hương Trà lớn hơn so với các huyện còn lại.

Dựa trên cơ sở định hướng Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 để định hướng các khu vực phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh và tốc độ phát triển kinh tế - xã hội. Nhu cầu nhà ở thương mại chủ yếu tại khu vực đô thị tại những thành phố hoặc những huyện có tốc độ phát triển kinh tế nhanh, người dân có mức thu nhập khá và ổn định, tỷ lệ dân số phi nông nghiệp cao.

Theo các Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư đã được phê duyệt thì dự kiến nhu cầu về nhà ở thương mại chủ yếu phát triển trong các dự án phát triển đô thị, dự án khu dân cư, dự án phát triển nhà ở và tập trung tại các đô thị trên địa bàn tỉnh. Do đó, dự kiến nhu cầu nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2030 (dự kiến mỗi căn khoảng 100m²/sàn), cụ thể như sau:

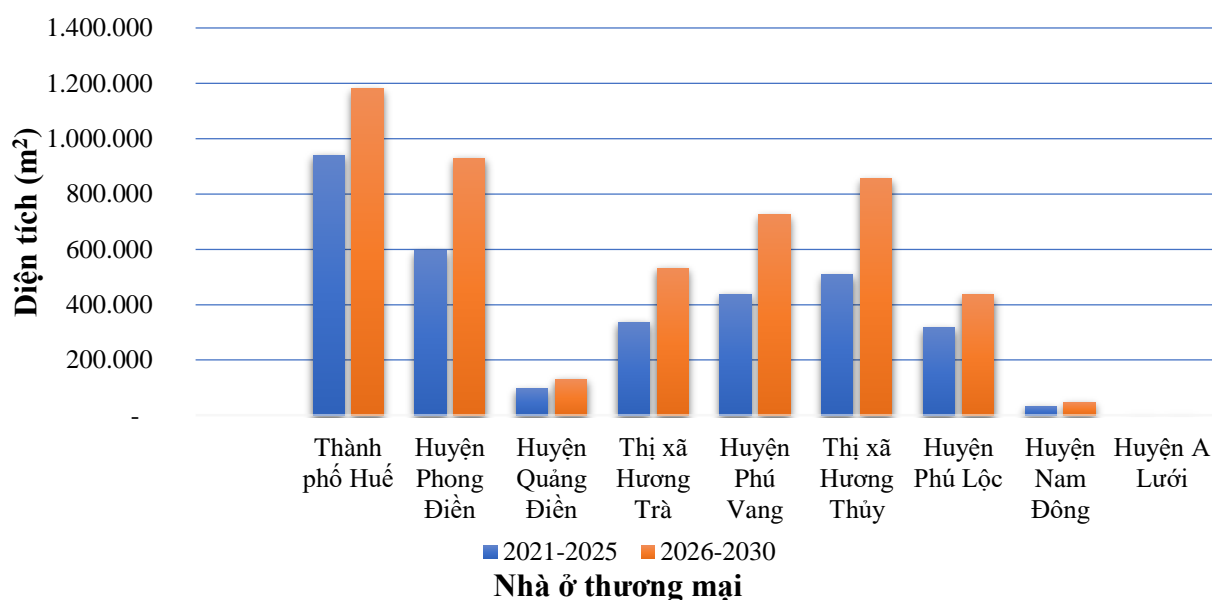
- Giai đoạn 2021-2025 dự kiến xây dựng 3.269.034 m² tương ứng 32.690 căn.
- Giai đoạn 2026-2030 dự kiến xây dựng 4.838.164 m² tương ứng 48.382 căn.

Bảng 17. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

Stt	Nhà ở thương mại	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
1	Thành phố Huế	941.482	9.415	1.180.512	11.805
2	Huyện Phong Điền	594.964	5.950	928.927	9.289
3	Huyện Quảng Điền	98.071	981	130.630	1.306
4	Thị xã Hương Trà	336.711	3.367	532.198	5.322
5	Huyện Phú Vang	438.051	4.381	725.725	7.257
6	Thị xã Hương Thủy	509.969	5.100	856.355	8.564
7	Huyện Phú Lộc	317.096	3.171	435.435	4.354
8	Huyện Nam Đông	32.690	327	48.382	484
9	Huyện A Lưới	-	-	-	-
	Tổng cộng	3.269.034	32.690	4.838.164	48.382

Nguồn: Số liệu tính toán dựa trên dữ liệu thu thập địa phương

Biểu đồ 2. Tỷ trọng nhà ở thương mại tại các địa phương



Theo kết quả tổng hợp các dự án nhà ở thương mại đang xây dựng (chi tiết xem tại phụ lục 01), nếu các dự án này hoàn thành và lấp đầy 100% sẽ cung ứng khoảng 3.269.034 m² sàn.

Tuy nhiên, thực tế thị trường có độ trễ cung, cầu và không thể giao dịch đủ lượng nhà ở trên. Vì vậy việc đặt chỉ tiêu phát triển nhà ở sẽ dựa trên khả năng cung ứng thực tế của các dự án đang triển khai xây dựng. Ngoài các dự án nhà ở đang đầu tư, giai đoạn 2021 – 2030 sẽ tiếp tục kêu gọi đầu tư phát triển các dự án mới (danh sách vị trí dự kiến xem tại Phụ lục 02).

4.2.2 Nhà ở xã hội

a) Nhà ở cho sinh viên, học sinh

Theo số liệu báo cáo của Đại học Huế có số lượng sinh viên học tập tại thành phố Huế khoảng 38.668 sinh viên; dự kiến đến năm 2025 có thêm 10.150 sinh viên và dự kiến đến năm 2030 có thêm 10.634 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 18. Nhu cầu nhà ở học sinh đến năm 2025 và 2030

Stt	Tên trường	Đơn vị chủ quản	Tổng số sinh viên (người)	Hiện trạng KTX			Số sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)	Dự kiến số SV có nhu cầu về nhà ở	
				Tổng diện tích KTX hiện có	Tổng số phòng KTX hiện có	Số lượng SV đang ở KTX		Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Khu KTX Trường Bina	Đại học Huế	38.668	33.716	572	1.941	9.667	10.150	10.634
2	Khu KTX Tây Lộc			3.250	60	239			
Tổng cộng			38.668	36.966	632	2.180	9.667	10.150	10.634

Nguồn: Báo cáo Đại học Huế năm 2021

Theo quy định tại Thông tư số 38/2018/TT-BLĐTBXH ngày 28/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội có quy định tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là 4m² sàn/sinh viên; do đó tổng diện tích sàn của giai đoạn 2021-2030 là 85.647 m², cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 2021 - 2025: Dự kiến diện tích sàn khoảng 30.000 m² sàn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho sinh viên Đại học Huế tại thành phố Huế.

+ Giai đoạn 2026 - 2030: Dự kiến diện tích sàn khoảng 55.647 m² sàn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho sinh viên Đại học Huế tại thành phố Huế.

Bảng 19. Dự báo số lượng sinh viên có nhu cầu nhà ở trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Diện tích sàn (m ²)			
		Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	Thành phố Huế	500	30.000	725	55.647
2	Huyện Phong Điền	-	-	-	-
3	Huyện Quảng Điền	-	-	-	-
4	Thị xã Hương Trà	-	-	-	-
5	Huyện Phú Vang	-	-	-	-
6	Thị xã Hương Thủy	-	-	-	-
7	Huyện Phú Lộc	-	-	-	-
8	Huyện Nam Đông	-	-	-	-
9	Huyện A Lưới	-	-	-	-
	Tổng	500	30.000	725	55.647

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

Theo văn bản số 1284/KKTCN-QHXHTNMT ngày 03/8/2021 của Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh về việc Cung cấp thông tin số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế, tổng số lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong Khu Kinh tế, công nghiệp tỉnh là 38.135 lao động.

Bảng 20. Hiện trạng số công nhân trong khu công nghiệp có nhu cầu đến năm 2025 và năm 2030

Đơn vị: (người)

Stt	Dự án	Tổng số CN tính đến thời điểm hiện tại	Số lượng CN có nhu cầu nhà ở 2021	Nhu cầu đến năm 2025	Nhu cầu đến năm 2030
1	KCN Phong Điền	9.597	400	846	2.000
2	KCN Tứ Hạ	637	-	300	1.000
3	KCN Quảng Vinh	-	-	300	700
4	KCN Phú Bài	17.086	-	706	1.500
5	KCN Phú Đa	5.653	-	400	1.000
6	KCN La Sơn	1.093	-	400	1.000
7	KCN Chân Mây - Lăng Cô	4.087	50	300	1.000
	Tổng cộng	38.135	450	3.252	8.200

Nguồn: BQL Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh năm 2021

Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030 xây dựng nhà ở cho công nhân có nhu cầu nhà ở tương đương với 164.000 m² sàn, trong đó:

+ Giai đoạn 2021-2025: dự kiến xây dựng khoảng 19.512m².

+ Giai đoạn 2026-2030: dự kiến xây dựng khoảng 41.000 m²

Bảng 21. Tổng diện tích nhu cầu nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp

Stt	Dự án	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	KCN Phong Điền	85	5.076	167	10.000
2	KCN Tứ Hạ	30	1.800	83	5.000
3	KCN Quảng Vinh	30	1.800	58	3.500
4	KCN Phú Bài	71	4.236	125	7.500
5	KCN Phú Đa	40	2.400	83	5.000
6	KCN La Sơn	40	2.400	83	5.000
7	KCN Chân Mây - Lăng Cô	30	1.800	83	5.000
	Tổng cộng	325	19.512	683	41.000

Nguồn: BQL Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh năm 2021

c) Nhà ở cho hộ nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn

Dựa trên các nội dung báo cáo của UBND Huyện, thị xã, thành phố dự kiến đến năm 2025 có 684 gia đình nghèo cần hỗ trợ về nhà ở theo các chính sách hỗ trợ nhà ở của Chính phủ và các nguồn hỗ trợ từ Đoàn thể, Mặt trận.

Bảng 22. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà của người nghèo

Stt	Đơn vị hành chính	Nhu cầu hỗ trợ nhà ở 2021-2025	Diện tích sàn			
			Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
			Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	Thành phố Huế	38	38	1.900	-	-
2	Huyện Phong Điền	-	-	-	-	-
3	Huyện Quảng Điền	44	44	2.200	-	-
4	Thị xã Hương Trà	-	-	-	-	-
5	Huyện Phú Vang	250	250	12.500	-	-
6	Thị xã Hương Thủy	70	70	3.500	-	-
7	Huyện Phú Lộc	-	-	-	-	-
8	Huyện Nam Đông	58	58	2.900	-	-
9	Huyện A Lưới	224	224	11.200	-	-
	Tổng	684	684	34.200	-	-

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

d) Nhà ở của người có công với cách mạng

Toàn tỉnh có hộ người có công 2.295 hộ đang có nhu cầu về hỗ trợ nhà ở. Trong đó, có 316 hộ có nhu cầu xây mới, có 1.274 hộ có nhu cầu cải tạo, sửa chữa lại nhà ở. Dự kiến hỗ trợ đối tượng người có công với cách mạng trong giai đoạn 2021-2025, như sau:

Bảng 23. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ Nhà ở của người có công với cách mạng

Stt	Đơn vị hành chính	Nhu cầu hỗ trợ nhà ở 2021-2025 (xây mới)	Nhu cầu hỗ trợ nhà ở 2021-2025 (sửa chữa)	Diện tích sàn Giai đoạn 2021-2025	
				Số căn	Diện tích (m ²)
1	Thành phố Huế	1	1	-	-
2	Huyện Phong Điền	26	244	1.175	58.750
3	Huyện Quảng Điền	15	110	3	150
4	Thị xã Hương Trà	47	165	212	10.600
5	Huyện Phú Vang	12	77	130	6.500
6	Thị xã Hương Thủy	33	202	215	10.750
7	Huyện Phú Lộc	39	158	100	5.000
8	Huyện Nam Đông	12	29	41	2.050
9	Huyện A Lưới	131	288	419	20.950
	Tổng	316	1.274	2.295	114.750

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

e) Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị

Căn cứ vào nhu cầu theo báo cáo thực tế tại địa phương về việc phát triển nhóm đối tượng này sẽ thực hiện trong giai đoạn 2021-2030 số liệu dự kiến phát triển:

Bảng 24. Nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Huế	1.750	61.250	2.500	87.500
2	Huyện Phong Điền	-	-	-	-
3	Huyện Quảng Điền	-	-	-	-
4	Thị xã Hương Trà	500	17.500	900	31.500
5	Huyện Phú Vang	-	-	-	-
6	Thị xã Hương Thủy	1.622	56.770	2.000	70.000
7	Huyện Phú Lộc	-	-	-	-
8	Huyện Nam Đông	-	-	-	-
9	Huyện A Lưới	-	-	-	-
	Tổng	3.872	135.520	5.400	189.000

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

Về nhu cầu nhà ở xã hội để cho thuê: Đến nay tỉnh Thừa Thiên Huế vẫn chưa có chủ trương đầu tư nhà ở xã hội để cho thuê bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Hiện nay quỹ nhà ở xã hội cho thuê chủ yếu là quỹ căn hộ cho thuê do các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm phải dành theo quy định tại Khoản 2, Điều 26, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Quỹ căn hộ dự án nhà ở xã hội cho thuê tính đến nay có 220 căn hộ; trong giai đoạn 2021-2030; tổng số căn hộ đối với dự án nhà ở xã hội độc lập phát triển thêm khoảng 8.200 căn hộ, tương ứng căn hộ cho thuê khoảng 1.640 căn hộ; Tổng số căn hộ đối với quỹ đất 20% đầu tư nhà ở xã hội từ nhà ở thương mại, khu đô thị mới phát triển thêm khoảng 43.000 căn hộ, tương ứng căn hộ cho thuê khoảng 8.600 căn hộ; cơ bản đáp ứng nhu cầu thuê nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

f) Nhà ở cho nhóm cán bộ công chức, viên chức

Trong các năm tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ, một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức, viên chức là rất lớn.

Bảng 25. Nhu cầu nhà ở xã hội nhóm đối tượng là cán bộ công chức, viên chức

Stt	Cấp Huyện	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích(m ²)	Số căn	Diện tích(m ²)
1	Thành phố Huế	914	54.855	305	18.285
2	Huyện Phong Điền	113	6.750	38	2.250
3	Huyện Quảng Điền	135	8.100	45	2.700
4	Thị xã Hương Trà	146	8.775	49	2.925
5	Huyện Phú Vang	143	8.550	48	2.850
6	Thị xã Hương Thủy	140	8.415	47	2.805
7	Huyện Phú Lộc	129	7.740	43	2.580
8	Huyện Nam Đông	-	-	-	-
9	Huyện A Lưới	-	-	-	-
	Tổng	1.720	103.185	573	34.395

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

h) Nhà ở cho lực lượng vũ trang

Nhóm này bao gồm 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. Dự báo đến năm 2025 có 1.561 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở; giai đoạn 2026-2030 có 2.600 cán bộ, chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 26. Nhu cầu nhà của các đơn vị lực lượng vũ trang

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích(m ²)	Số căn	Diện tích(m ²)
1	Công an tỉnh	1.300	78.000	2.500	150.000
2	Bộ chỉ huy quân sự tỉnh	261	15.660	100	6.000
	Tổng cộng	1.561	93.660	2.600	156.000

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

Trên cơ sở diện tích nhà ở xã hội tăng thêm hàng năm, cùng với nhu cầu nhà ở cho từng loại hình nhà ở xã hội được ước tính từ báo cáo ước tính của từng địa phương cũng như xu hướng phát triển trong giai đoạn tới, dưới đây là bảng tổng kết diện tích xây thêm nhà ở cho Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được tổng hợp như sau:

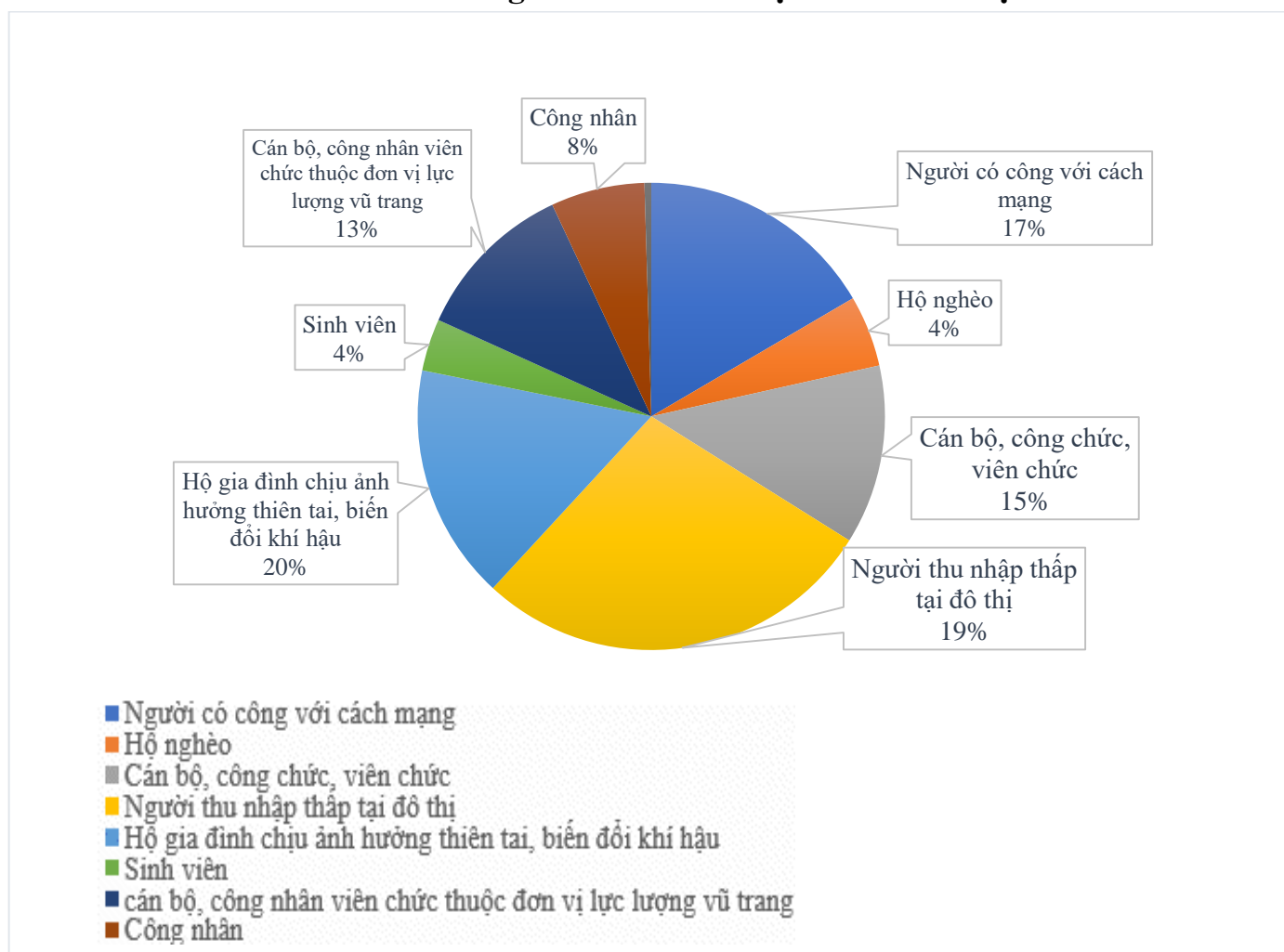
Bảng 27. Bảng tổng kết diện tích xây thêm nhà ở cho Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Stt	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Người có công với cách mạng	2.295	114.750	-	-
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	684	27.360	-	-
3	Cán bộ, công chức, viên chức	1.720	103.185	573	34.395
4	Người thu nhập thấp tại đô thị	3.872	135.520	5.400	189.000
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	2.259	135.540	2.917	175.020

Stt	Các loại nhà ở	Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
6	Sinh viên, học sinh	500	30.000	725	55.647
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	1.561	93.660	2.600	156.000
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	325	19.512	683	41.000
Tổng cộng		13.216	659.527	12.898	651.062

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

Biểu đồ 3. Biểu đồ thể hiện số tỉ lệ các loại nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội năm 2021-2025



4.2.3. Nhà ở để phục vụ tái định cư

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế đang chuyên biến tích cực. Các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về du lịch, các khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do vậy, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu nhà ở để bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội là hết sức cần thiết.

Qua khảo sát, thống kê của UBND các huyện, thành phố, nhu cầu tái định cư tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Huế và các huyện lân cận, dự kiến nhu cầu nhà ở phục vụ tái định cư với 4.177 căn tương ứng 250.644 m² sàn, dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 60-120 m² sàn như sau:

- + Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến 2.009 căn tương ứng 120.540 m² sàn.
- + Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến 2.168 căn tương ứng 130.104 m² sàn.

Bảng 28. Dự báo nhu cầu nhà ở tái định cư trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích(m ²)	Số căn	Diện tích(m ²)
1	Thành phố Huế	1.187	71.220	1.118	67.080
2	Huyện Phong Điền	150	9.000	250	15.000
3	Huyện Quảng Điền	-	-	-	-
4	Thị xã Hương Trà	-	-	-	-
5	Huyện Phú Vang	-	-	-	-
6	Thị xã Hương Thủy	130	7.800	120	7.200
7	Huyện Phú Lộc	192	11.520	230	13.824
8	Huyện Nam Đông	-	-	-	-
9	Huyện A Lưới	350	21.000	450	27.000
Tổng cộng		2.009	120.540	2.168	130.104

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

4.2.4. Nhà ở công vụ

Theo Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ thì diện tích sàn nhà ở từ 25 – 150 m², dự kiến mỗi căn nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích 60 m².

Qua thống kê, thu thập, khảo sát của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố về nhu cầu nhà ở công vụ cho các đối tượng theo quy định của Luật hiện hành, hiện chỉ có Huyện Phong Điền có báo cáo đăng ký nhu cầu theo văn bản số 1803/UBND-TCKH ngày 25/02/2021 của UBND Huyện Phong Điền về việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở công vụ, với đề xuất diện tích 35 m². Đối với các địa phương còn lại, không đăng ký nhu cầu về nhà ở công vụ. Vì vậy, căn cứ vào nhu cầu thực tế tại địa phương và chưa có dự án cụ thể, các chỉ số dự báo đề xuất chỉ tiêu đến năm 2030, dự án đăng ký bổ sung sau, bao gồm diện tích sàn và số căn:

Bảng 29. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)
1	Thành phố Huế	5	175	-	-
2	Huyện Phong Điền	39	1.365	29	1.015
3	Huyện Quảng Điền	3	105	-	-
4	Thị xã Hương Trà	3	105	-	-
5	Huyện Phú Vang	3	105	-	-
6	Thị xã Hương Thủy	3	105	-	-
7	Huyện Phú Lộc	3	105	-	-
8	Huyện Nam Đông	3	105	-	-
9	Huyện A Lưới	3	105	-	-
	Tổng	65	2.275	29	1.015

Nguồn: Các báo cáo nhu cầu của các địa phương năm 2021

4.2.5. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

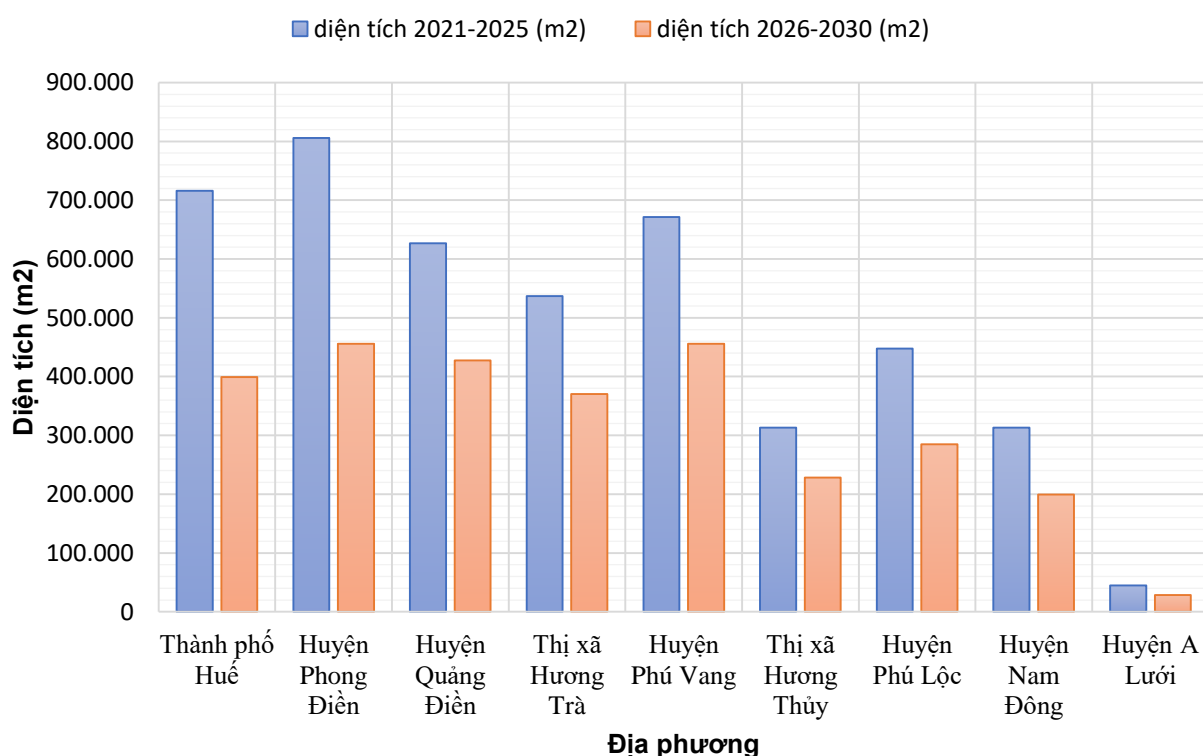
Từ định hướng Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Thừa Thiên Huế; định hướng phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế; tốc độ gia tăng dân số và tốc độ phát triển các khu đô thị, khu dân cư, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh.

Qua thống kê, khảo sát của UBND các huyện và thành phố, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến trong giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích sàn là 7.429.326m² tương ứng khoảng 106.133 căn, như sau:

- + Giai đoạn 2021-2025: khoảng 4.510.104m²sàn
- + Giai đoạn 2026-2030: khoảng 2.919.223 m² sàn

Bảng 30. Nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh

Stt	Đơn vị hành chính	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích	Số căn
1	Thành phố Huế	721.617	10.309	408.691	5.838
2	Huyện Phong Điền	811.819	11.597	467.076	6.673
3	Huyện Quảng Điền	631.415	9.020	437.883	6.255
4	Thị xã Hương Trà	541.212	7.732	379.499	5.421
5	Huyện Phú Vang	676.516	9.665	467.076	6.673
6	Thị xã Hương Thủy	315.707	4.510	233.538	3.336
7	Huyện Phú Lộc	451.010	6.443	291.922	4.170
8	Huyện Nam Đông	315.707	4.510	204.346	2.919
9	Huyện A Lưới	45.101	644	29.192	417
	Tổng	4.510.104	64.430	2.919.223	41.703

Biểu đồ 4. Dự báo diện tích nhà ở tự xây thêm qua các giai đoạn
Diện tích nhà ở tự xây

5. Chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

5.1. Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025

a) Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 26,5m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 29,0m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 24,0m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

b) Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 37.467.558m² sàn. Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 8.562.130 m² sàn, cụ thể xây dựng mới là:

- Nhà ở xã hội: khoảng 659.527m² sàn.
- Nhà ở thương mại: khoảng 3.269.034m² sàn.
- Nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 4.510.104m² sàn.
- Nhà tái định cư: khoảng 120.540m² sàn.
- Nhà ở công vụ: khoảng 2.925m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 98,5 %, trong đó: đô thị đạt 99,4%, tại nông thôn 97,9%.

5.2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2025 – 2030

a) Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,0 m² sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 31 m² sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 29 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người bằng với mục tiêu của chiến lược nhà ở Quốc gia.

b) Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 46.007.126 m² sàn. Diện tích sàn xây dựng mới tăng thêm khoảng 8.539.568 m² sàn, cụ thể xây dựng mới là:

- Nhà ở xã hội: khoảng 651.062 m² sàn.
- Nhà ở thương mại: khoảng 4.838.164 m² sàn.
- Nhà ở do người dân tự đầu tư xây dựng: khoảng 2.919.223 m² sàn.
- Nhà tái định cư: khoảng 130.104 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: khoảng 1.015 m² sàn.

c) Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố toàn tỉnh đạt khoảng 99%, trong đó: đô thị đạt 99,7%, tại nông thôn 98%.

6. Dự báo quỹ đất ở để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030

- Công thức xác định diện tích đất tăng thêm của các loại nhà ở:

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

- Trong đó:

+ S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở

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

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

+ H: hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại trung bình là 2 do dự án nhà ở thương mại tại tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề; nhà ở xã hội là 5 - 7; nhà ở hộ gia đình là 2-5).

+ Q: Mật độ xây dựng công trình nhà ở. Ước tính mật độ xây dựng của các công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh với $Q=30\%$.

+ P: Hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh với $P=40\%$.

- Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn:

Bảng 31. Dự báo nhu cầu về đất để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025 (m^2)	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030 (m^2)	Nhu cầu đất ở tăng thêm (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
I	Nhà ở thương mại	3.269.034	4.838.164	1.816,13	2.687,87
II	Nhà ở xã hội	659.527	651.062	366,40	361,70
1	Người có công với cách mạng	114.750	-	63,75	-
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	27.360	-	15,20	-
3	Cán bộ, công chức, viên chức	103.185	34.395	57,33	19,11
4	Người thu nhập thấp tại đô thị	135.520	189.000	75,29	105,00
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	135.540	175.020	75,30	97,23
6	Sinh viên, học sinh	30.000	55.647	16,67	30,92
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	93.660	156.000	52,03	86,67

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích sàn giai đoạn 2021-2025 (m ²)	Diện tích sàn giai đoạn 2026-2030 (m ²)	Nhu cầu đất ở tăng thêm (ha)	
				Đến năm 2025	Đến năm 2030
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	19.512	41.000	10,84	22,78
III	Nhà ở công vụ	2.925	1.015	1,63	0,56
IV	Nhà ở tái định cư	120.540	130.104	66,97	72,28
V	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	4.510.104	2.919.223	2.505,61	1.621,79
Tổng cộng toàn tỉnh		8.562.130	8.539.568	4.756,74	4.744,20

Việc xác định nhu cầu và chỉ tiêu cụ thể hàng năm và cho từng hạng mục cụ thể cho các địa phương sẽ được tiến hành trong phạm vi của Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm cho tỉnh Thừa Thiên Huế cũng như cho từng địa phương.

7. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

a) Tính toán nguồn vốn phát triển nhà ở

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

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

- Trong đó:

+ Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;

+ Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020, tỉnh Thừa Thiên Huế có suất đầu tư xây dựng thuộc khu vực 3, dự kiến suất vốn đầu tư cụ thể các loại nhà ở trên địa bàn tỉnh như sau:

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 80% nhà ở và 20% chung cư từ 5 - 9 tầng cộng thêm 18% chi phí xây dựng hạ tầng xã hội, 16% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 6% chi phí giải phóng mặt bằng, 20% chi phí nội thất và 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội và nhà ở xã hội tính cho nhà ở chung cư cao tầng từ dưới 9 tầng cộng thêm 14% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 18% chi phí nội thất, 6% chi phí giải phóng mặt bằng và 5% chi phí trượt giá dự kiến.

- Dự kiến suất vốn đầu tư hộ gia đình tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng cộng thêm 20% chi phí nội thất và 5% chi phí trượt giá dự kiến.

Bảng 32. Dự báo tổng nhu cầu vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Loại nhà ở	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	
		Kế hoạch 2021-2025	Kế hoạch 2026-2030
I	Nhà ở thương mại	26.525,27	39.257,35
II	Nhà ở xã hội	2.670,74	3.243,06
1	Người có công với cách mạng	53,70	-
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	17,10	-
3	Cán bộ, công chức, viên chức	690,31	230,10
4	Người thu nhập thấp tại đô thị	906,63	1.264,41
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	45,18	58,34
6	Sinh viên, học sinh	200,70	372,28
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	626,59	1.043,64
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	130,54	274,29
III	Nhà ở công vụ	19,57	6,79
IV	Nhà ở tái định cư	883,56	870,40
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	33.059,06	21.397,90
	Tổng cộng	63.158,19	64.775,50

b) Cơ cấu nguồn vốn

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

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

- Vốn đền bù giải tỏa, đầu tư hạ tầng kỹ thuật sẽ sử dụng nguồn vốn của chủ đầu tư bỏ ra thực hiện (được khấu trừ vào tiền sử dụng đất đã nộp) và nguồn vốn thu được từ 20% quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị do chủ đầu tư nộp.

- Nhà ở của các đối tượng chính sách sẽ sử dụng vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, Quỹ vì người nghèo các cấp và các tổ chức, cá nhân hỗ trợ.

- Nhà ở tái định cư sẽ được xây dựng chủ yếu với hình thức nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật và giao đất, hộ gia đình bỏ vốn xây dựng nhà ở.

- Nhà ở công vụ sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.

- Nhà ở học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh và kêu gọi đầu tư các nhà đầu tư kinh tế tham gia.

- Nhà ở thương mại và nhà ở do dân tự xây dựng sẽ do các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

c) Nhu cầu về vốn đầu tư

Bảng 33. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2025			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà thương mại	26.525,27	-	-	26.525,27
II	Nhà ở xã hội	2.670,74	31,76	82,03	2.556,95
1	Người có công cách mạng	53,7	30,68	3,95	19,07
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	17,1	1,08	0,19	15,84
3	Cán bộ, công chức, viên chức	690,31	-	27,27	663,04
4	Người thu nhập thấp khu vực đô thị	906,63	-	6,53	900,1
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	45,18	-	1,53	43,65
6	Sinh viên, học sinh	200,7	-	20,07	180,63
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	626,59	-	10,03	616,56
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	130,54	-	12,48	118,05
III	Nhà ở công vụ	19,57	-	19,57	-
IV	Nhà ở tái định cư	883,56	-	211,41	672,15
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	33.059,06	-	0,00	33.059,06
Tổng cộng		63.158,19	31,76	313,01	62.813,43

+ Dự báo đến năm 2025: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 63.158,19 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng 2.670,74 tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 19,57 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 883,56 tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng 26.525,27 tỷ đồng; còn lại khoảng 33.059,06 tỷ đồng phát triển Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

Bảng 34. Dự báo nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Loại hình nhà ở	Cơ cấu nguồn vốn đến năm 2030			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà thương mại	39.257,35	-	-	39.257,35
II	Nhà ở xã hội	3.243,06	-	201,74	3.041,32
1	Người có công cách mạng	-	-	-	-
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	-	-	-	-
3	Cán bộ, công chức, viên chức	230,1	-	1,66	228,45
4	Người thu nhập thấp khu vực đô thị	1.264,41	-	120,89	1.143,52
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	58,34	-	2,3	56,04
6	Sinh viên, học sinh	372,28	-	37,23	335,05
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	1.043,64	-	35,28	1.008,36
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	274,29	-	4,39	269,90
III	Nhà ở công vụ	6,79	-	6,79	-
IV	Nhà ở tái định cư	870,4	-	208,26	662,14
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	21.397,90	-	-	21.397,90
Tổng cộng		64.775,50	-	416,8	64.359,7

+ Dự báo đến năm 2030: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 64.775,50 tỷ đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển Nhà ở xã hội khoảng 3.243,06 tỷ đồng; Nhà ở công vụ khoảng 6,79 tỷ đồng; Nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 870,40 tỷ đồng; Nhà ở thương mại khoảng 39.257,35 tỷ đồng; còn lại khoảng 21.397,90 tỷ đồng phát triển nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

Bảng 35. Tỷ lệ nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2025

Đơn vị tính: %

Stt	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà ở thương mại	100,00	-	-	100
II	Nhà ở xã hội	100,00	23,12	3,45	73,43
1	Người có công với cách mạng	100,00	57,14	7,35	35,51
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	100,00	6,29	1,09	92,62
3	Cán bộ, công chức, viên chức	100,00	-	0,72	99,28
4	Người thu nhập thấp tại đô thị	100,00	-	9,56	90,44
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	100,00	-	3,95	96,05
6	Sinh viên, học sinh	100,00	-	10,00	90,00
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	100,00	-	3,38	96,62
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	100,00	-	1,60	98,40
III	Nhà ở công vụ	100,00	-	100,00	0,00
IV	Nhà ở tái định cư	100,00	-	23,93	76,07
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	100,00	-	-	100
Tổng cộng		100,00	2,36	1,22	96,42

Bảng 36. Tỷ lệ nguồn vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở đến năm 2030

Đơn vị tính: %

Stt	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
I	Nhà ở thương mại	100,00	-	-	100
II	Nhà ở xã hội	100,00	-	6,22	93,78
1	Người có công với cách mạng	100,00	-	-	-
2	Hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn	100,00	-	-	-

Stt	Loại hình nhà ở	Nhu cầu vốn			
		Tổng	Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn khác
3	Cán bộ, công chức, viên chức	100,00	-	0,72	99,28
4	Người thu nhập thấp tại đô thị	100,00	-	9,56	90,44
5	Hộ gia đình chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu	100,00	-	3,95	96,05
6	Sinh viên, học sinh	100,00	-	10,00	90,00
7	Cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang	100,00	-	3,38	96,62
8	Người lao động tại các khu công nghiệp	100,00	-	1,60	98,40
III	Nhà ở công vụ	100,00	-	100,00	0,00
IV	Nhà ở tái định cư	100,00	-	23,93	76,07
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	100,00	-	-	100
Tổng cộng		100,00	-	0,64	99,36

8. Đánh giá, so sánh các chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh với các tỉnh, thành phố khác và các đô thị trên thế giới

8.1. Đánh giá chung

Công tác phát triển nhà ở là nội dung quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Phát triển nhà ở góp phần ổn định an sinh xã hội, là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế. Vì vậy, Đảng và Nhà nước ta đã nhận thức rõ vai trò nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế - xã hội, cũng như dành sự quan tâm đến vấn đề nhà ở thông qua các chính sách cụ thể, 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”.

Để đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở của nhân dân, tiến tới xóa hộ không có nhà ở, hộ khó khăn về nhà ở; giảm dần nhà tạm, thiếu kiên cố; từng bước nâng cao chất lượng cuộc sống, chất lượng và mức độ tiện nghi của nhà ở; góp phần giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại, cải thiện bộ mặt kiến trúc đô thị.

Chính vì vậy, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được xây dựng và là công cụ quan trọng để tăng cường sự phối hợp giữa các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện, thị xã, thành phố trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở; làm cơ sở dữ liệu cần thiết để xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn năm 2030. Năm 2021, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Xây dựng khẩn trương xây dựng đề cương nhiệm vụ, tư vấn triển khai rà soát hiện trạng, dự báo nhu cầu và đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở của tỉnh.

Dựa trên thực trạng tốc độ phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020, dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030; đặt ra mục tiêu chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025: Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt $26,5\text{m}^2/\text{người}$ (trong đó: đô thị là $29\text{m}^2/\text{người}$; nông thôn là $24\text{m}^2/\text{người}$). Diện tích nhà ở tối thiểu 10m^2 sàn/người; Tổng diện tích nhà ở tăng thêm $8.562.130\text{m}^2$ sàn, trong đó gồm nhà ở thương mại (3,2 triệu m^2 sàn); nhà ở xã hội (659 nghìn m^2 sàn); nhà ở tái định cư (120 nghìn m^2 sàn); nhà ở công vụ (2 nghìn m^2 sàn); nhà ở dân tự xây (4,5 triệu m^2 sàn). Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 98,5%; không còn nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn tỉnh. Giai đoạn 2025-2030, phấn đấu chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt $30,0\text{m}^2/\text{người}$ (trong đó: đô thị là $31\text{m}^2/\text{người}$; nông thôn $29\text{m}^2/\text{người}$). Diện tích nhà ở tối thiểu 12m^2 sàn/người. Tổng diện tích nhà ở tăng thêm $8.539.568\text{m}^2$ sàn, trong đó gồm nhà ở thương mại (4,8 triệu m^2 sàn); nhà ở xã hội (651 nghìn m^2 sàn); nhà ở tái định cư (130 nghìn m^2 sàn); nhà ở công vụ (1 nghìn m^2 sàn); nhà ở dân tự xây (2,9 triệu m^2 sàn). Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 99%.

8.2. So sánh các chỉ tiêu

Trên cơ sở đặc thù về lịch sử, văn hóa di sản cùng với vai trò và vị trí đặc biệt, trong những năm qua, Đảng bộ, chính quyền và nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế luôn phấn đấu quyết tâm xây dựng Thừa Thiên Huế sớm trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy di sản cổ đô và bản sắc văn hóa Huế, với đặc trưng văn hóa, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện với môi trường và thông minh; trở thành một trong những trung tâm lớn, đặc sắc của cả nước và khu vực Đông Nam Á về văn hóa, du lịch, y tế chuyên sâu, khoa học và công nghệ, giáo dục và đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực, chất lượng cao. Đô thị Huế còn thể hiện sự kết hợp hài hòa giữa các yếu tố con người, kiến trúc và cảnh quan thiên nhiên.

Với cách tiếp cận, nhìn nhận và quan điểm mới để phát triển Thừa Thiên Huế tương xứng với tiềm năng, thế mạnh của một thành phố có đặc thù về di sản, văn hóa, xanh, thông minh và hiện đại; Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 về “Xây dựng và phát triển Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” với mục tiêu xây dựng Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cổ đô và bản sắc văn hóa Huế với đặc trưng văn hóa, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện với môi trường và thông minh. Triển khai Nghị quyết 54, Chính phủ ban hành Chương trình hành động, phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng bộ, phối hợp với tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện; xây dựng dự thảo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số cơ chế, chính sách đặc thù đối với Thừa Thiên-Huế.

Trên cơ sở Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10/12/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Đô thị di sản Thừa Thiên Huế đang trong quá trình trên đường chuẩn bị trở thành đô thị trực thuộc Trung ương thứ sáu, sau Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Tp Hồ Chí Minh, và Cần Thơ, trong đó:

+ Phần đầu đến năm 2025: Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cố đô và bản sắc văn hóa Huế, với đặc trưng văn hóa, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện môi trường và thông minh.

+ Đến năm 2030: Thừa Thiên Huế là một trong những trung tâm lớn, đặc sắc của khu vực Đông Nam Á về văn hóa, du lịch và y tế chuyên sâu; một trong những trung tâm lớn của cả nước về khoa học và công nghệ, giáo dục và đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực, chất lượng cao; quốc phòng, an ninh được bảo đảm vững chắc; Đảng bộ, chính quyền và toàn hệ thống chính trị vững mạnh; đời sống vật chất và tinh thần của Nhân dân đạt mức cao.

+ Tầm nhìn đến năm 2045: Thừa Thiên Huế là thành phố Festival, trung tâm văn hóa, giáo dục, du lịch và y tế chuyên sâu đặc sắc của châu Á.

Bảng 37. So sánh chỉ tiêu với các tỉnh, thành phố Trung ương đến năm 2030

Stt	Đơn vị hành chính	Chỉ tiêu phần đầu đạt được đến năm 2025			Chỉ tiêu phần đầu đạt được đến năm 2030		
		Dân số (Triệu người)	DTBQ (m ² / người)	Diện tích nhà ở tăng thêm (triệu m ² sàn)	Dân số (Triệu người)	DTBQ (m ² / người)	Diện tích nhà ở tăng thêm (triệu m ² sàn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
A. Thành phố trực thuộc Trung ương							
1	Hồ Chí Minh	10,1	23,5	237,30	11,1	26,5	295
2	Hà Nội	-	-	-	-	31,5	-
4	Đà Nẵng	1,3	-	-	1,5	31,0	21,32
5	Hải Phòng	2,6	28,3	10,75	4,2	31,2	11,20
6	Cần Thơ	-	25,5	5,33	-	29,8	6,57
B. Tỉnh thành theo kế hoạch dự kiến thành phố trực thuộc Trung ương (*)							
1	Thừa Thiên Huế	1,39	26,5	8,56	1,52	30,0	8,53
2	Bắc Ninh	-	-	-	0,89	35,5	14,45
3	Khánh Hòa	1,27	25,5	5,32	1,31	28,4	4,84
C. Địa phương đáp ứng các tiêu chí, phần đầu xây dựng thành phố trực thuộc Trung ương (**)							
1	Lâm Đồng	1,37	27,1	5,17	1,43	30	6,0
2	Buôn Ma Thuột	-	-	-	-	30	-

Nguồn: Tổng hợp số liệu dựa trên các Quyết định của địa phương

Ghi chú:

(*): Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030.

(**): Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

Trong giai đoạn 2021-2030, dự báo dân số theo đơn vị hành chính có mức tăng trung bình dao động trong khoảng 76.000 – 86.000 người so với mốc thời điểm năm 2019-2020. Trong đó, dân số và nhà ở tập trung cao tại những nơi phát triển du lịch, dịch vụ thương mại tại các thành phố lớn và tập trung phân bố tại các khu công nghiệp ở các huyện.

Theo đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và đến năm 2030 giữa các tỉnh trong khu vực, có mức chênh lệch từ 2 - 3 m²/người. Xét trên bảng so sánh các chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế với các tỉnh, thành phố khác đến năm 2030, tỉnh Thừa Thiên Huế xếp thứ 2 trên 3 dựa trên Tỉnh thành theo kế hoạch dự kiến thành phố trực thuộc Trung ương. Đây là mức tăng hợp lý nếu tính đến tốc độ tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học và các dự án phát triển nhà ở kêu gọi trong giai đoạn 2021-2030 trên quy mô toàn tỉnh.

Trong giai đoạn chuyển tiếp quyết định này, tỉnh Thừa Thiên Huế cần xác định rõ Chiến lược phù hợp cho địa phương như một Đô thị Văn hóa Di sản Loại 1 Trực thuộc Trung ương, trong đó cần xử lý tốt các vấn đề bảo tồn và phát triển để khai thác tốt nhất những tiềm năng của Huế và tạo được những điểm khác biệt có ý nghĩa quan trọng, so với các đô thị trực thuộc Trung ương khác. Chiến lược này cũng cần nhìn xa hơn, hướng đến việc phát triển tiềm năng tương lai, trong việc cùng với Đà Nẵng phát triển thành hạt nhân kép của vùng Đô thị miền Trung, đạt tầm quan trọng có thể chỉ đứng sau vùng Đô thị Hà Nội và vùng Đô thị TP. Hồ Chí Minh trong việc đóng góp vào sự phát triển nhiều mặt của đất nước.

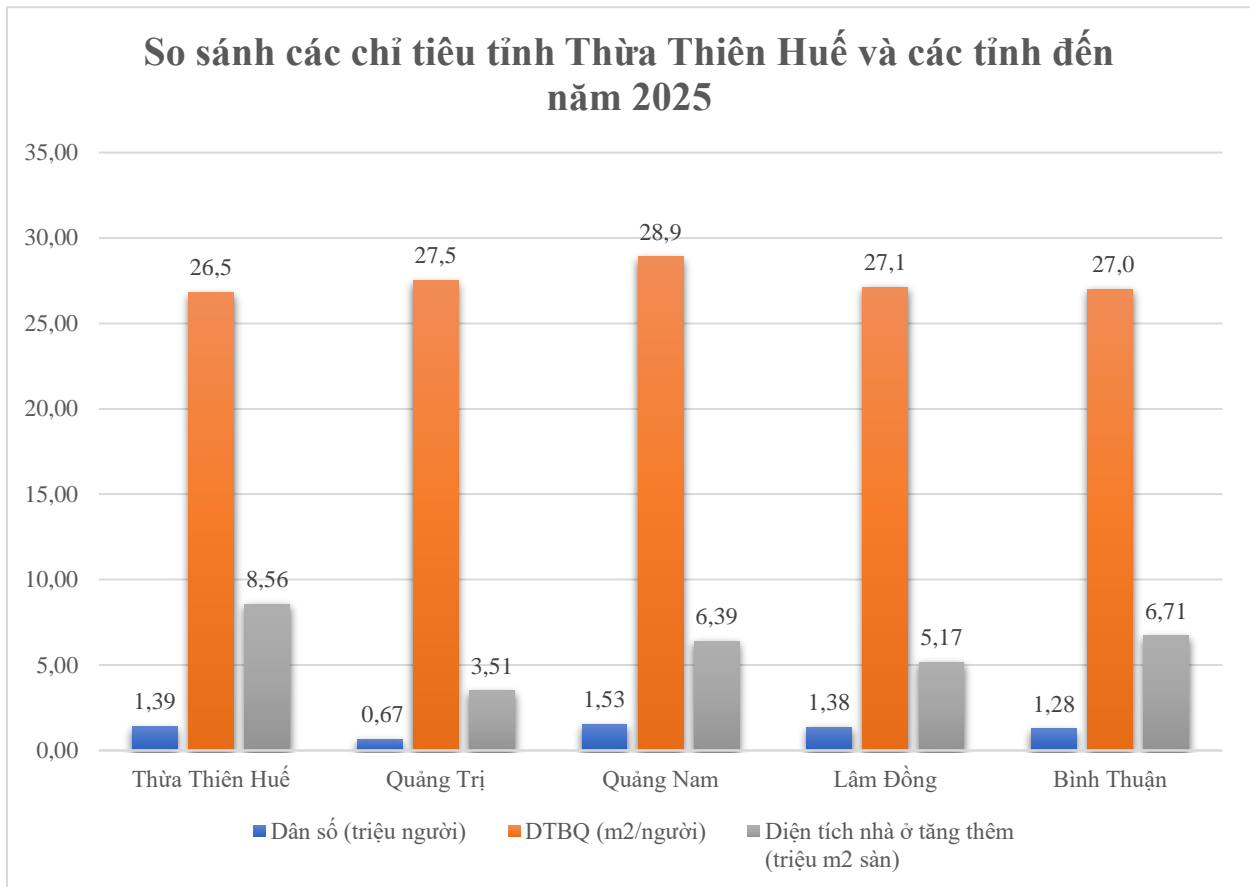
• So sánh trong cùng khu vực miền Trung

Bảng 38. So sánh chỉ tiêu với các tỉnh, thành phố trong khu vực đến năm 2030

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo đến năm 2025			Dự báo đến năm 2030		
		Dân số (Người)	DTBQ (m ² / người)	Diện tích nhà ở tăng thêm (m ²)	Dân số (Người)	DTBQ (m ² / người)	Diện tích nhà ở tăng thêm (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Thừa Thiên Huế	1.393.425	26,5	8.562.130	1.520.920	30,0	8.539.568
2	Quảng Trị	668.000	27,5	3.509.188	700.000	32,5	6.005.000
3	Quảng Nam	1.529.496	28,9	6.389.245	1.547.287	33,2	8.149.204
4	Lâm Đồng	1.379.270	27,1	5.174.449	1.431.775	30,0	6.004.431
5	Bình Thuận	1.280.000	27,0	6.705.500	1.324.000	30,0	5.194.500

Nguồn: Tổng hợp số liệu theo dựa trên các Quyết định của địa phương

Biểu đồ 5. So sánh các chỉ tiêu tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh đến năm 2025



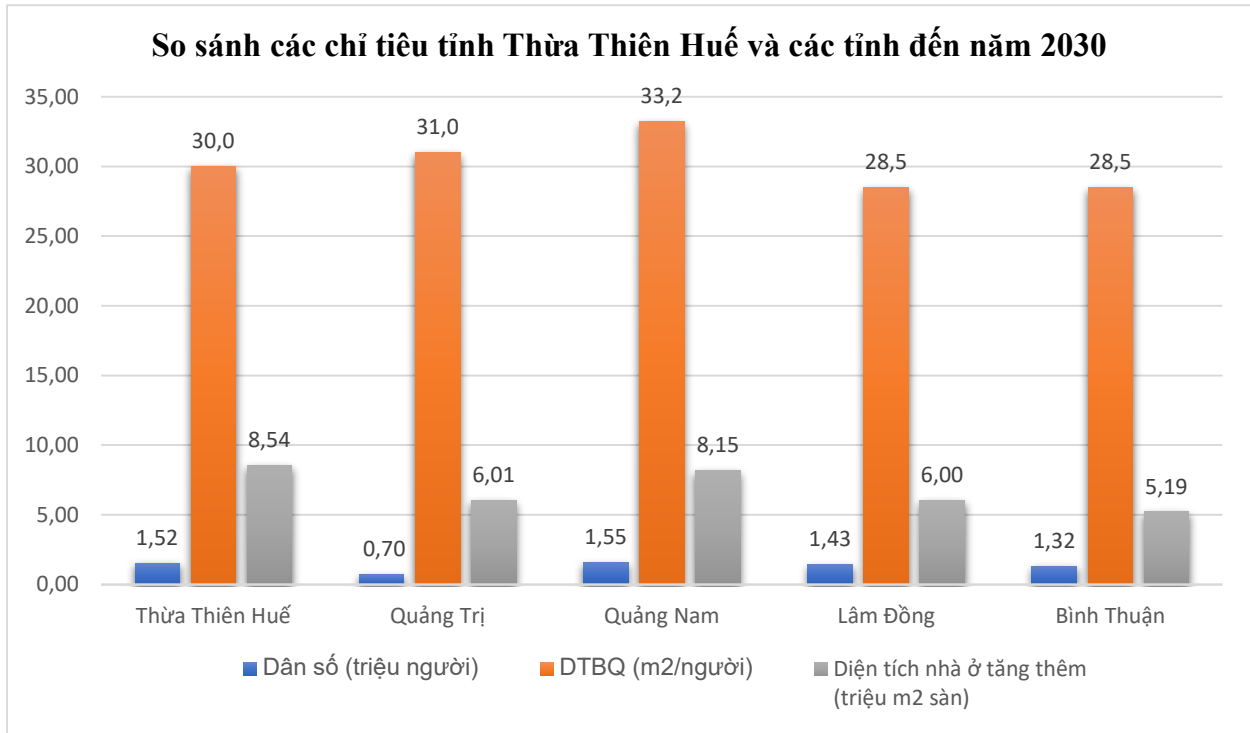
Dự báo dân số trong vòng 10 năm (2021-2030) theo đơn vị hành chính có mức tăng trung bình dao động trong khoảng 76.000 – 86.000 người so với mốc thời điểm năm 2019-2020.

Trong đó, dân số và nhà ở tập trung cao tại những nơi phát triển du lịch, dịch vụ thương mại tại các thành phố lớn và tập trung phân bố tại các khu công nghiệp ở các huyện.

Theo đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và đến năm 2030 giữa các tỉnh trong khu vực, có mức chênh lệch từ 2 - 3 m²/người. Xét trên bảng so sánh các chỉ tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế với các tỉnh, thành phố khác đến năm 2030, tỉnh Thừa Thiên Huế xếp thứ 3 so với 5 tỉnh trong khu vực miền Trung.

Đây là mức tăng hợp lý nếu tính đến tốc độ tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học và các dự án phát triển nhà ở kêu gọi trong giai đoạn 2021-2030 trên quy mô toàn tỉnh.

Biểu đồ 6. So sánh các chỉ tiêu tỉnh Thừa Thiên Huế và các tỉnh đến năm 2030



Bên cạnh đó, các chỉ tiêu phát triển nhà ở được tính toán trên cơ sở dự báo về quy mô dân số theo số liệu báo cáo, tổng hợp từ các địa phương, theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, Cục thống kê tỉnh và theo tinh thần Nghị quyết số 54-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trong đó:

+ Đến năm 2025, Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cổ đô và bản sắc văn hoá Huế, với đặc trưng văn hoá, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện môi trường và thông minh.

+ Đến năm 2030, Thừa Thiên Huế là một trong những trung tâm lớn, đặc sắc của khu vực Đông Nam Á về văn hoá, du lịch và y tế chuyên sâu; một trong những trung tâm lớn của cả nước về khoa học và công nghệ, giáo dục và đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực, chất lượng cao; quốc phòng, an ninh được bảo đảm vững chắc; Đảng bộ, chính quyền và toàn hệ thống chính trị vững mạnh; đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân đạt mức cao.

Bên cạnh đó, các chỉ tiêu phát triển nhà ở được tính toán trên cơ sở dự báo về quy mô dân số theo số liệu báo cáo, tổng hợp từ các địa phương, theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, Cục thống kê tỉnh và theo tinh thần Nghị quyết số 54-NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

• Một số mô hình đô thị di sản khu vực Châu Á

Hiện nay trong quá trình phát triển, tất cả các đô thị di sản trên thế giới đang hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững. Để xác định mô hình xây dựng phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng phát huy các giá trị văn hóa Huế cũng như giá trị của cố đô di sản, trước hết cần xem xét và tổng kết một số bài học kinh nghiệm về mô hình đô thị di sản trong cùng khu vực.

Tại châu Á có các đô thị di sản hàng đầu như Kyoto, Nara-Nhật Bản, thành phố Gyeongju – Hàn Quốc, kinh nghiệm từ các đô thị này sẽ giúp cho quá trình hoạch định chính sách và lập quy hoạch tạo ra một môi trường tốt hơn cho tỉnh Thừa Thiên Huế trong giai đoạn 10 năm tiếp theo.

Kinh nghiệm của Nhật Bản:

Nhật Bản là một trong những quốc gia tiêu biểu đã giữ gìn và phát triển thành công mô hình đô thị di sản. Chính phủ Nhật Bản đã nhận thức từ rất sớm vấn đề “Thương hiệu đô thị di sản và phát triển văn hóa” trong quá trình đô thị hóa, nhất là vấn đề phát triển nhà ở song song với việc bảo tồn hồn cốt đô thị là vấn đề chiến lược đầu tiên trong các đề án quy hoạch. Trong đó, nổi bật là đô thị di sản Kyoto có diện tích 827,90 km², dân số 1.459.640 tương đương với dự báo dân số của tỉnh Thừa Thiên Huế 2030. Về việc quy hoạch, các chính quyền Kyoto qua nhiều thời kỳ đều khá thông nhất với nhau về cái gì cần bảo tồn nguyên trạng, cái gì chỉ cần bảo tồn những nét chính, giữ cho được những “hồn cốt” đặc thù, còn cái gì thì có thể thay thế, bảo tồn “trong bảo tàng”, hoặc buộc phải loại bỏ... Khu vực lăng tẩm, kiến trúc cố đô, chùa, đền, cùng với cảnh quan ở đó là nơi tuyệt đối bảo tồn nguyên trạng. Khu vực phía Bắc thành phố chỉ phát triển đô thị ở mức thoải mãn vừa đủ nhu cầu về kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội. Các nhu cầu hiện đại khác về sản xuất, về công nghiệp, về giáo dục, về thương mại, kể cả nhu cầu về khách sạn cho du lịch cũng được chú ý bố trí ở phía Nam và những nơi khác của thành phố. Tỷ lệ cây xanh và mật độ cư dân là hai tiêu chí then chốt cho việc xây dựng ở phía Bắc thành phố.

Kyoto là một trong những trung tâm học thuật của Nhật Bản, dù dân số tại chỗ chỉ có hơn 1 triệu người. Với tính cách là đối tượng của nghiên cứu khoa học, Kyoto luôn có chính sách thu hút các nhà nghiên cứu, các tổ chức nghiên cứu, tạo nên không khí học thuật đa ngành, liên ngành, và hiện đã là một trung tâm học thuật có uy tín.

Tuyến tàu điện cao tốc Tokaido Shinkansen phục vụ vận chuyển hành khách giữa Kyoto với Nagoya và Tokyo (theo một hướng) và vùng Osaka cũng như các địa điểm khác ở phía Tây (theo hướng ngược lại). Tàu Tokaido Shinkansen đi từ nhà ga trung tâm Kyoto đến nhà ga trung tâm Tokyo mất khoảng 140 phút. Một đường khác dẫn đến Kyoto là qua sân bay quốc tế Kansai. Tuyến tàu nhanh Haruka Express đưa hành khách từ sân bay tới nhà ga Kyoto trong vòng 72 phút. Ngoài ra cũng có

các tuyến tàu khác như JR, Keihan, Hankyu hay Kintetsu và các tuyến khác dẫn đến Kyoto cũng như các thành phố lân cận trong vùng Kansai.

Ngoài ra, xe đạp cũng là một phương tiện đi lại phổ biến trong thành phố, thậm chí nó còn như một văn hóa đi xe đạp của cố đô Kyoto. Địa hình và phạm vi của thành phố cũng phù hợp cho việc đi lại bằng xe đạp. Bên cạnh Kyoto, Nara - cố đô đầu tiên của Nhật Bản (được xây dựng từ năm 710 đến năm 793) thì việc bảo tồn được đề cao tới mức tuyệt đối giữ nét cổ nguyên sơ, trong đó có một số nét đặc trưng:

- Thành phố Nara không xây dựng khách sạn.
- Nara cũng không có các nhà máy hiện đại, không có xe cộ ồn ào, không khuyến khích quần chúng đông đảo ngoại trừ các khách du lịch, không ở lại qua đêm.
- Nara cũng rất ít nhà hát, tiệm ăn, hàng quán hoặc hộp đêm.
- Nara quy hoạch một công viên nhằm bao chứa hầu hết những thắng cảnh của Nara vào công viên. Đây là một kiểu quy hoạch đặc biệt có ý nghĩa.

Kinh nghiệm của Hàn Quốc:

Hàn Quốc là đất nước với diện tích lãnh thổ gần 9,59 triệu km² với 66% đất là rừng và khu vực đồng bằng có thể dùng xây dựng nhà ở. Mật độ dân số khá lớn 486 người/km² xếp hàng thứ 3 trên thế giới. Đơn vị hành chính của Hàn Quốc bao gồm vùng thủ đô Seoul, 6 thành phố chính và 9 tỉnh. Khác với những thành phố năng động, sầm uất như Seoul hay Busan... thành phố Gyeongju (thuộc tỉnh Gyeongsangbuk-do) được mệnh danh là thành phố di sản, với những nét đẹp cổ kính in dấu từ kiến trúc đến phong cảnh. Đây là cố đô từ triều đại Silla, thủ phủ nền văn minh Silla cổ đại của Hàn Quốc.

Hàn Quốc có kinh đô cũ là Gyeongju. Thành phố có được cảnh quan đô thị văn minh, hiện đại và “thân thiện môi trường” như ngày nay, trước hết là nhờ vào quy hoạch tổng thể 1/5.000 có từ rất sớm và được thực hiện cho đến nay. Quy hoạch tổng thể Gyeongju có phân ra từng khu, cao trung bình (3 - 10 tầng) và thấp tầng (1 - 2 tầng) và có tính đến bảo tồn kiến trúc cổ cũng như bản sắc văn hóa của kinh đô cũ do Nhà nước đầu tư. Do tập trung phát triển ngành công nghiệp sạch nên Gyeongju xây dựng các khu đô thị vệ tinh để giảm chi phí đi lại, tiết kiệm trong sinh hoạt và giải quyết lao động tại chỗ.

Đưa thiên nhiên gần gũi với con người là chủ trương của quản lý đô thị. Bằng cách áp dụng một loạt các chiến lược “vườn trong phố”, Gyeongju hiện đang được che phủ mật độ cây xanh thuộc hạng cao nhất thế giới.

Cố đô Gyeongju đã tìm cách phát huy triệt để tiềm năng của không gian công cộng bằng cách kết hợp hiệu quả giữa các hoạt động thương mại và giải trí để mang lại sự hài lòng cho người dân của mình. Ngay từ khi triển khai thực hiện quy hoạch

chung phát triển Gyeongju (1970), Nhà nước đã có hàng loạt chương trình tuyên truyền cho người dân thực hiện nếp sống văn minh tại các khu công cộng, chung cư thấp tầng, có phân tích những mặt thuận lợi khi ở nhà cao tầng, từ đó tạo dần thói quen cho người dân sống trong chung cư thấp tầng cho tới ngày nay.

Bên cạnh đó Cô đô Gyeongju đã ứng dụng chiến lược năng lượng thấp trong các tòa nhà, đồng thời phát triển hệ thống giao thông công cộng hiệu quả. Đây chính là chiến lược tổng thể nhằm giảm tiêu thụ năng lượng và đảm bảo phát triển bền vững. Gyeongju có sự kết hợp rải rác giữa các nhà đơn lẻ với các tòa nhà thấp tầng, tạo ra một dải chân trời không lộn xộn để tạo cảm giác bớt đông đúc trong một không gian chật hẹp.

Đề xuất tầm nhìn

Tương tự tỉnh Thừa Thiên Huế vốn là mô hình đô thị thành phố vườn có đặc trưng riêng, mỗi căn nhà đều được bao quanh bởi nhiều cây cảnh và cây ăn quả. Đây là yếu tố quan trọng góp phần bảo vệ sự trong lành của không khí và làm đẹp cảnh quan. Ngoài ra, trong thành phố còn có tới 9 công viên với tổng diện tích hơn 36 ha.

Do vậy, trong quá trình đô thị hóa, Thừa Thiên Huế phải đảm bảo được đặc trưng của thành phố vườn – thành phố được quy hoạch xây dựng với các không gian xanh và vành đai xanh, trong đó các phân khu chức năng được xây dựng khá cách biệt.

Riêng khu vực Bắc sông Hương cần có quy hoạch nâng cấp bảo vệ các khu nhà vườn truyền thống, nhằm bảo tồn và phát triển kiến trúc nhà vườn trong cố đô Huế hiện nay để hướng tới thành phố sinh thái.

Yếu tố phong cảnh của Thừa Thiên Huế được tạo dựng bởi hai triền sông Hương với dòng nước chảy tự nhiên, thư thái. Sông Hương là trục thiên nhiên khớp nối giữa hai khu vực Bắc, Nam thành phố Huế, do vậy khi quy hoạch xây dựng các công trình hai bên bờ sông Hương không được để phá vỡ cảnh quan thiên nhiên thơ mộng và hiền hòa, nhất là trong quá trình đô thị hóa khu vực Xuân Phú, Vĩ Dạ và Phường Đúc.

Phát triển Thừa Thiên Huế theo mô hình đô thị phân tán

Cơ cấu quy hoạch đô thị bao gồm: thành phố Huế hiện nay sẽ là đô thị trung tâm, hạt nhân của chùm đô thị với các đô thị động lực như Chân Mây – Lăng Cô, Tử Hạ, Phú Bài và các đô thị vệ tinh Hương Thủy, Hương Trà, Thuận An, Bình Điền với bán kính từ 13 đến 15 km. Trên cơ sở Nghị quyết số 54 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, xác định mở rộng địa giới hành chính đô thị để hình thành đô thị trung tâm với hai trục phát triển và các đô thị động lực, gồm: thị xã Phong Điền, thị xã Hương Trà, thị xã Hương Thủy, xây dựng đô thị Chân Mây.

Đây là các đô thị sinh thái nhỏ bao quanh đô thị sinh thái hạt nhân là Huế, mô hình này có ưu điểm là kết hợp được hai lối sống đô thị – nông thôn, hình thành một chùm đô thị sinh thái. Riêng mục tiêu đến năm 2025, Thừa Thiên Huế sẽ trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cố đô

và bản sắc văn hóa Huế với đặc trưng văn hóa, di sản, sinh thái, cảnh quan, thân thiện môi trường và thông minh.

Các đô thị vệ tinh sẽ chia sẻ áp lực phát triển cho Thành phố Huế góp phần gìn giữ không gian văn hóa, cảnh quan kiến trúc, hướng tới mục tiêu thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

Tuy nhiên, kinh nghiệm ở Kyoto và thành phố Gyeongju cho thấy: Xây dựng khu đô thị vệ tinh là cực kỳ tốn kém, do vậy trong giai đoạn trước mắt chỉ nên tập trung xây dựng trước vài đô thị vệ tinh, còn các khu đô thị khác thì tạm đưa vào khu vực bảo vệ môi trường thiên nhiên. Cùng với văn hóa xứ Huế với nếp sống kinh đô xưa, Huế sẽ trở thành đô thị sinh thái thiên nhiên và sinh thái.

Phát triển nông nghiệp đô thị

Quan hệ giữa đô thị và nông thôn ngoại thành là quan hệ giữa Thành phố Huế hiện nay và Thừa Thiên, khu vực Thành phố Huế mở rộng. Đối với khu vực mới, quy hoạch nên theo hướng công nghiệp hóa nông nghiệp, hiện đại hóa nông thôn, phát triển nông nghiệp – đô thị nhằm mục tiêu ly nông bất ly hương; phát triển theo mô hình nông thôn mới, thu hẹp khoảng cách giữa đô thị và nông thôn. Nông nghiệp – đô thị nói một cách đơn giản là trồng trọt, chăn nuôi và chế biến để cung cấp thực phẩm cho thành phố và vùng ven đô.

Phát triển vùng đô thị Huế – Đà Nẵng

Thành phố Đà Nẵng và Thành phố Huế kết hợp lại sẽ trở thành cụm đô thị trung tâm của Vùng đô thị miền Trung, thì ảnh hưởng của đô thị trung tâm có bán kính tới 50 km.

Trong tương lai khi có đường sắt cao tốc thì bán kính ảnh hưởng có thể lên tới 150 km, có thể đi làm và về trong ngày bằng tàu cao tốc để phục vụ cho các hoạt động trong vùng.

Tuy nhiên, có một số vấn đề nên lưu ý là: Địa hình tỉnh Thừa Thiên – Huế phức tạp từ núi ra biển hẹp và dốc, bề ngang từ núi ra biển (60-70 km), độ dốc phổ biến trên 33%, hàng năm có 5-6 trận lụt, nhiều khả năng nguy hại đến di sản và tính mạng tài sản của nhân dân. Mùa hè nước mặn thâm nhập vào sông Hương dẫn đến thiếu nước cho sản xuất và sinh hoạt.

Do vậy, cần quy hoạch xây dựng hệ thống các hồ chứa nước trong đó có Hồ Tả Trạch ở thượng nguồn sông Hương và đập ngăn mặn Thảo Long ở hạ lưu sông Hương. Đây là những biện pháp hữu hiệu trong giai đoạn biến đổi khí hậu và mực nước biển dâng cao.

9. Mối liên hệ giữa phát triển nhà ở và phát triển đô thị tại các khu vực đô thị

Mối liên hệ đô thị văn hóa – di sản

Thành phố Huế là thành phố đầu tiên của Việt Nam và là thành phố thứ ba, sau Cebu - Philippin và Singapore đảm đương nhiệm vụ là thành phố văn hóa của ASEAN. Theo tiêu chí, thành phố được tặng danh hiệu này phải có lịch sử và văn hóa phong phú, phát triển cả về nghệ thuật và đô thị. Với bề dày lịch sử và văn hóa, truyền thống, thành phố Huế hội tụ được các yếu tố để tạo nên một "thành phố di sản, văn hóa, sinh thái, cảnh quan và thân thiện". Sẽ có nhiều cơ hội để thành phố Huế là nơi thu hút dân cư di dân cơ học khi quảng bá hình ảnh, văn hóa đến bạn bè các nước trong khu vực và trên thế giới. Thành phố Huế phát triển nhà theo hướng nhà xanh là phù hợp. Trong đó, cảnh quan thiên nhiên là một loại di sản hấp dẫn du khách, không thua kém di sản kiến trúc cung đình, di sản văn hóa đô thị mà Huế đang sở hữu.

Trên cơ sở chiến lược, quy hoạch, đề án liên quan đến phát triển kinh tế, xã hội, đô thị tỉnh, Thừa Thiên Huế đã có một loạt các quy hoạch và định hướng phát triển không gian cho từng địa phương, cụ thể như một số quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và địa phương như sau:

- Quyết định số 649/QĐ-TTg ngày 06/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 04/6/2010 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Phú Đa, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

- Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 31/12/2011 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Thuận An, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

- Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 18/02/2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Thanh, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

- Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06/03/2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Vinh Hiền, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

Bên cạnh đó, tỉnh Thừa Thiên Huế cũng có một số các định hướng phát triển không gian khác cần lưu tâm chặt chẽ trong việc triển khai chương trình phát triển nhà ở như các quy hoạch, định hướng phát triển công nghiệp, phát triển các khu kinh tế, các dự án kêu gọi đầu tư. Đây là điểm quan trọng khi triển khai xây dựng kế

hoạch xây dựng nhà ở hàng năm tại từng địa phương: cần phải đảm bảo sự tích hợp và phù hợp giữa phát triển nhà ở với các định hướng không gian lớn các khu vực phát triển đô thị tại địa phương.

Cụ thể, trên quy mô toàn tỉnh thì việc phát triển nhà ở cần ưu tiên phát triển theo dự án tại các khu vực đô thị, gắn liền với việc xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định trong các chương trình phát triển đô thị đã nêu trên và các dự án kêu gọi đầu tư của tỉnh, nhằm đảm bảo sự tích hợp của các dự án phát triển cũng như khả năng đáp ứng về mặt hạ tầng cho các khu vực phát triển nhà ở mới, trong đó có một số lưu ý tại các địa phương cụ thể như sau:

Trên địa bàn thành phố Huế: phát triển nhà ở trên hai khu vực chính là Khu vực phía Bắc Hương Sơ và Khu vực phía Nam Sông Hương. Đồng thời, phát triển khu dân cư mới trong hoặc kề bên khu đô thị hiện hữu; phát triển dân cư dạng đô thị mới, kết hợp mục tiêu phát triển Huế trở thành đô thị văn hoá sáng tạo, thân thiện môi trường, trong đó:

Khu vực thành phố Huế hiện hữu là đô thị di sản văn hóa. Giảm tải các chức năng về đào tạo, y tế đầu mối giao thông... ưu tiên phát triển các chức năng dịch vụ, du lịch và văn hóa để không ảnh hưởng đến di tích.

+ Các khu vực Hương Thủy, Hương Trà, Thuận An là các cửa ngõ của đô thị trung tâm, kết nối đô thị trung tâm với các đô thị khác; hỗ trợ đô thị di sản Huế về phát triển nhà ở, dịch vụ, công nghiệp đa ngành, đào tạo, y tế và đầu mối giao thông.

Mô hình đô thị được xây dựng theo mô hình chuỗi dài, nằm dọc theo các hành lang hạ tầng kỹ thuật quốc gia và tạo nên các dãy hành lang xanh, thoát lũ, phân cách các dải không gian đô thị, mạng lưới giao thông sẽ không phát triển theo dạng hướng tâm để tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo tồn di sản cố đô Huế, bảo vệ đất nông nghiệp, thoát lũ và thích ứng với ảnh hưởng của biến đổi khí hậu toàn cầu.

CHƯƠNG IV: CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách

a) Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai. Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp. Rà soát, bổ sung, xây dựng chính sách riêng của tỉnh nhằm thúc đẩy mạnh hơn chương trình phát triển nhà ở.

b) Ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư đủ hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, phát triển các dự án nhà ở thương mại, đặc biệt là nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp, chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

c) Nghiên cứu ban hành cơ chế sử dụng vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ hạ tầng trong hàng rào cho dự án nhà ở xã hội công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê cao để khuyến khích phát triển nhà ở công nhân theo hình thức cho thuê.

2. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch

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

b) Đẩy mạnh công tác quy hoạch xây dựng; quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, nghiên cứu bố trí nhà ở xã hội theo tiêu chuẩn 20% đất để xây dựng nhà ở xã hội tại quy hoạch phân khu để tránh manh mún trong bố trí nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại; hạn chế mất cân đối về mật kiến trúc của dự án.

c) Hạn chế các quy hoạch treo, các dự án treo; phải tuân thủ toàn diện các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, mở rộng tham gia của nhiều bên trong việc lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân. Tạo cơ chế đối chất bình đẳng giữa nhà đầu tư và nhà nước trong mật độ, không gian kiến trúc để có sự linh hoạt trong việc kiểm soát phát triển đô thị (trong thời gian qua việc điều chỉnh quy hoạch nhiều dẫn đến ảnh hưởng môi trường đầu tư)

d) Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại; đối với các khu vực nông thôn phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn. Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở, đặc biệt tại các khu vực ven biển thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão, lụt.

e) Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương. Đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Huế, huyện Phú Vang, ... Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Tiến hành lập quy hoạch phân khu. Rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển.

- Về kiến trúc, cảnh quan của dự án nhà ở xã hội (bố trí 20% quỹ đất cho nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị) quá trình thiết kế, xây dựng phải phù hợp với nhu cầu thực tiễn của địa phương, kiến trúc, cảnh quan chung của dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị, cũng như tránh trường hợp để hoang hóa quỹ đất này, gây mất mỹ quan dự án, cũng như khu vực đô thị.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại; đối với các khu vực nông thôn phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn.

- Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở, đặc biệt tại các khu vực ven biển thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão, lụt.

- Đối với nhà ở nông thôn, kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý môi trường, chất thải rắn,

- Cần nâng cao quản lý nhà ở xây mới tại khu vực nông thôn, hạn chế người dân xây dựng nhà ở sát đường hiện trạng để chừa quỹ đất cho việc phát triển hạ tầng giao thông trong tương lai. Việc này sẽ làm giảm chi phí giải phóng mặt bằng, quỹ đất mở rộng đường ít ảnh hưởng đến nhà ở hiện trạng của người dân nên việc đầu tư phát triển hạ tầng sẽ khả thi hơn.

- Đối với nhà ở tại khu vực đô thị, việc xây dựng nhà ở phải được các cơ quan chuyên môn thường xuyên kiểm tra hiện trạng, quản lý trật tự xây dựng đô thị chặt chẽ hơn, các trường hợp xây dựng sai phép phải xử lý thật nghiêm để hạn chế việc người dân cố tình xây dựng sai phép, xây dựng trên hành lang lộ giới các tuyến giao thông, đặc biệt là các trục giao thông chính, việc này sẽ ảnh hưởng lớn đến đầu tư phát triển hạ tầng khung đô thị.

f) Giải pháp phát triển nhà ở thích ứng với tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu trên địa bàn Tỉnh:

Nhà ở của người dân tại khu vực nông thôn phần lớn là xây dựng tự phát, không theo quy hoạch, không bảo đảm yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vì vậy khi có lũ, lụt lớn thì nhà ở sẽ bị ngập, hư hại, gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của người dân. Do đó, cần phải có giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực này để thích ứng với thiên tai, trong đó cần tập trung vào 02 giải pháp chính, gồm:

Giải pháp về quy hoạch, bố trí nhà ở khu dân cư khu vực nông thôn:

- Thực tế rất nhiều khu dân cư tại khu vực nông thôn có mật độ cao được hình thành từ lâu đời nằm dọc theo lưu vực các sông. Những khu dân cư này rất dễ bị ngập lụt do lũ về quá nhanh với cường độ mạnh làm nhà ở bị sập đổ, hư hỏng. Trong bối cảnh về thời tiết diễn biến phức tạp, biến đổi khí hậu toàn cầu thì Tỉnh cần đẩy mạnh công tác quy hoạch và xây dựng phát triển ở theo quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch nông thôn mới.

Giải pháp về nâng cao điều kiện an toàn nhà ở tại khu vực nông thôn

- Do đặc điểm mỗi khu vực, mỗi địa phương trên địa bàn Tỉnh lại xảy ra những loại thiên tai khác nhau, có nơi thường xuyên bị ngập sâu trong thời gian dài do bão, lũ lụt như: huyện Quảng Điền; có nơi bị sạt lở đất như: huyện A Lưới. Vì thế, phải lựa chọn giải pháp phù hợp, ứng phó có hiệu quả đối với từng loại thiên tai:

Đối với khu vực có bão thì chính quyền địa phương, kết hợp với cộng đồng, các tổ chức hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở kiên cố để phòng, tránh bão;

- Đối với khu vực có lũ lớn, có mức ngập sâu nhưng thời gian ngập ngắn thì phổ biến, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở chắc chắn có sàn ở cao hơn mức ngập lụt, làm gác lửng trong nhà để kịp thời di chuyển người lên ở trong thời gian bị ngập.

- Xây dựng các công trình công cộng như trụ sở, các cơ sở y tế, giáo dục, văn hoá... kết hợp chức năng phòng, chống lũ, lụt để di dời các hộ dân đến ở trong thời gian có lũ, lụt.

- Xây dựng nhà cộng đồng tại các cụm dân cư, thôn, bản để di dời các hộ dân đến ở trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai xảy ra. Giải pháp phát triển nhà ở khu vực miền núi.

Giải pháp phát triển nhà ở khu vực miền núi

- Lựa chọn địa điểm trên cao, cách xa các con suối, sông để xây dựng nhà ở; hướng nhà bố trí xuôi theo hướng thoát nước lũ.

- Kiến trúc nhà sàn thường để trống tầng 1, giảm thiểu tối đa khả năng cản dòng nước lũ; xây nhà hạn chế sự đua dài của mái và hạn chế cửa sổ mở rộng, nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà (các thiết kế này có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt trong cách sử dụng, cách phát triển không gian).

- Kết cấu theo tiêu chí 3 cứng, gia cố vững từ móng, thân đến mái; bên cạnh đó nên bố trí gác lửng và cửa sổ thoát mái đối với những nơi có mức lũ, lụt hàng năm cao. Dùng bao đất, cát chắn che nền nhà. Chuẩn bị lương thực, nước uống đầy đủ. Sử dụng mái nhà như lối thoát hiểm an toàn trong trường hợp cần thiết.

- Kiến trúc nhà sàn truyền thống, trồng tầng 1 phòng chống lũ lụt; kiến trúc nhà sàn trổng tầng 1, mái nhà phụ kết nối với tầng 2 nhà chính làm sân phơi, sân cứu trợ khi có lũ lụt; nhà nửa sàn nửa trệt, tầng trệt bố trí các không gian phụ, được gia cố bằng đá học tự nhiên, đảm bảo vững chắc. Hệ mái sử dụng mái tôn neo chặt vào xà gỗ thép, hạn chế tối đa tốc mái khi có lốc, bão.

Giải pháp phát triển nhà ở khu vực ven biển

Nhà ở khu vực này phải tính đến khả năng chống chọi với bão lốc và nước biển dâng:

- Tổ chức quy hoạch phân vùng và phân khu lại chức năng tổng thể nhà ở tại các khu vực này, nhằm quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư ven biển theo mô hình Làng chống bão; Điều chỉnh và phát triển lại hệ thống mạng lưới giao thông hợp lý và thuận lợi hơn; bố trí lệch hay xen kẽ các khối nhà trong khu dân cư, cũng như tổ chức mạng lưới các trục đường giao thông ngoằn ngoèo - đan chéo và không thẳng góc sẽ làm suy giảm luồng gió.

- Xây nhà hạn chế sự đua dài của mái và hạn chế cửa sổ mở rộng, nhằm giảm thiểu thiệt hại của bão tới kết cấu nhà.

- Yêu cầu xây dựng đầy đủ hệ kết cấu: móng, giằng móng, cột, dầm tường, giằng đầu tường, khung hiên... và khung mái.

- Chiều cao chỉ nên 1 tầng; mái lợp tấm kim loại hai dốc (có thể là mái tôn; xà gỗ thép) bịt kín để chống gió thổi tốc mái. Nhà đặt theo chiều dọc sóng mái (theo chiều gió bão hay thổi ở khu vực), neo hệ mái lợp tôn và mái hiên vào hệ khung để đảm bảo an toàn chống bão.

e) Giải pháp hạn chế quy hoạch treo, khắc phục dự án treo

Tỉnh Thừa Thiên Huế cần làm Quy hoạch đô thị theo hướng tiếp cận mới là: Toàn diện, có sự tham gia của nhiều bên và mang tính chiến lược tạo ra, phát triển đô thị để phục vụ cuộc sống của con người, giúp chính quyền kiểm soát được sự phát triển của đô thị nhưng không quá cứng nhắc như hiện nay. “Không có quy hoạch tốt, chỉ có quy hoạch phù hợp với cư dân ở đó” là thông điệp về tính cấp thiết phải thay đổi Quy trình lập quy hoạch và quản lý đô thị tại Việt Nam. Đặc biệt chú trọng ba vấn đề sau:

- Thứ nhất: Quy hoạch phải tuân thủ quy trình toàn diện, có sự tham gia của nhiều bên và mang tính chiến lược, đặc biệt là sự tham gia của cộng đồng dân cư ở đó (khu vực tư nhân), hướng đến cụ thể hóa những ước muốn của người dân ở đó bằng tất cả nguồn lực xã hội.

- Thứ hai: Chính quyền chỉ quản lý những gì cần quản lý (ví dụ như: Hạ tầng khung đô thị, công viên, mặt nước, các khu vực dịch vụ công cộng, khu vực văn

hóa, lịch sử). Không quản lý quá sâu đến từng lô đất, không cần thiết, làm cản trở sự phát triển.

- Thứ ba: Tạo cơ chế đối chất bình đẳng giữa nhà đầu tư và nhà nước trong việc tăng mật độ/không gian sử dụng làm ảnh hưởng đến gánh nặng hạ tầng để có sự linh hoạt trong kiểm soát phát triển đô thị (ví dụ như: theo quy hoạch thì khu vực chỉ được xây dựng 7 tầng. Tuy nhiên, nhà đầu tư có thể đối chất với nhà nước để chia sẻ gánh nặng hạ tầng (nếu được xây dựng 9 tầng) thì nhà đầu tư phải xây dựng 1 tầng hầm hoặc lùi chỉ giới xây dựng hoặc bỏ tiền xây dựng một công viên gần đó) từ đó nhà nước có những cân nhắc để quyết định.

3. Giải pháp về công nghệ

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

b) Khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở tại các khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan.

c) Tổ chức nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng, tái cơ cấu hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

4. Giải pháp về vốn, tài chính, tín dụng, thuế

a) Lồng ghép vào các chương trình hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, đặc biệt đối với đối tượng chính sách, sạt lở, thường xuyên bị ảnh hưởng bởi bão lụt, từ đó từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

b) Sử dụng vốn ngân sách để phát triển nhà ở để cho thuê phục vụ tái định cư, thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% (theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương).

c) Kêu gọi đầu tư, đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị.

d) Tạo lập quỹ đất sạch để ưu tiên đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách để phục vụ tái định cư và cho thuê đối với đối tượng xã hội thu nhập thấp.

đ) Giảm lãi suất vay vốn cho đầu tư xây dựng và mua nhà ở xã hội đối với đối tượng thu nhập thấp, người có công cách mạng.

e) Ưu tiên bố trí vốn ngân sách, tạo quỹ đất sạch tại các khu vực ngoại ô dọc các trục giao thông công cộng để thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn sau năm 2025.

5. Giải pháp về chính sách đất đai

a) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường, giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất sạch; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

b) Thực hiện xây dựng, rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất; Trong đó: chú trọng đến quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các khu đô thị để bố trí cho đầu tư dự án xây dựng nhà ở chung cư, đảm bảo nhu cầu nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội trong các giai đoạn. Đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ xây dựng đối với kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu của từng giai đoạn.

c) Bố trí quỹ đất đã được phê duyệt, đưa vào kế hoạch sử dụng đất từng năm làm cơ sở để thực hiện hoặc kêu gọi nhà đầu tư.

d) Đối với các dự án khu dân cư, tái định cư đã có chủ trương đầu tư, đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết cần đảm bảo thực hiện đúng tiến độ; Trường hợp chủ đầu tư không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt thì phải tổ chức kiểm tra, đánh giá nguyên nhân để xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu, đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét xử lý thu hồi và giao cho các nhà đầu tư khác có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh gây lãng phí quỹ đất.

6. Giải pháp tuyên truyền, vận động

a) Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị;

b) Phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

CHƯƠNG V: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ

1. Tiến độ thực hiện Chương trình

Sau khi Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được phê duyệt UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng thực hiện tham mưu UBND tỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022.

Về tiến độ thực hiện chương trình nhà ở chủ yếu là tiến độ kêu gọi đầu tư và thực hiện các dự án phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và đã được thể hiện cụ thể tại từng dự án cụ thể (tiến độ dự kiến) tại các Phụ lục đính kèm thuyết minh báo cáo kèm Quyết định phê duyệt chương trình nhà ở. Cụ thể, tiến độ thực hiện Chương trình phân thành hai giai đoạn như sau:

1.1. Giai đoạn 2021-2025

- Đến Quý IV năm 2021, sau khi Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 được phê duyệt UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng tiến hành rà soát lại các quy hoạch, thường xuyên cập nhật nhu cầu của từng loại hình nhà ở làm cơ sở xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và hàng năm;

- Phần đầu trong Quý IV năm 2021, tỉnh sẽ công bố kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và giai đoạn 2021-2025 xác định rõ các định hướng, mục tiêu và nhiệm vụ phát triển nhà ở trong giai đoạn này;

- Cuối năm 2025, tổ chức đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2025 và đánh giá tổng hợp tình hình thực hiện chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025.

1.2. Giai đoạn 2026-2030

- Trong năm 2026, công bố kế hoạch phát triển nhà hàng năm và 5 năm giai đoạn 2026 – 2030;

- Từ năm 2027 đến năm 2028 hoàn thiện các cơ chế chính sách để khuyến khích và nhân rộng mô hình nhà chung cư, đẩy mạnh phát triển hình thức xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê;

- Từ năm 2028 đến năm 2030 thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở, tiến tới hoàn thành các chỉ tiêu đã đưa ra trong chương trình;

- Trong giai đoạn này, cần đẩy mạnh vai trò của công tác quản lý nhà nước về nhà ở, hoàn thiện cơ chế quản lý xuyên suốt từ UBND cấp tỉnh cho tới UBND cấp xã;

- Cuối năm 2030, đánh giá tổng hợp chương trình phát triển nhà ở tỉnh Điện Biên định hướng đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, ghi nhận những mặt được và những vấn đề còn tồn tại để làm cơ sở cho việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở trong các giai đoạn tiếp theo.

2. Trách nhiệm của các sở, ban ngành

2.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

- Chủ trì việc lập Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương thực hiện quản lý xây dựng nhà ở.

- Chủ trì phối hợp các ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm.

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của Tỉnh và của các UBND cấp huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

- Phối hợp với các địa phương và Sở Lao động Thương binh & Xã hội, Mặt trận Tổ quốc lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, người nghèo.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan sửa đổi bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn Tỉnh.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Rà soát lại các dự án xây dựng nhà ở đã giao đất các nhà đầu tư và phối hợp với các sở, ban, ngành đề xuất UBND tỉnh thu hồi các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Tham mưu cho UBND tỉnh về thủ tục giao đất, cho thuê đất cho các chủ đầu tư để triển khai dự án theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng trong việc cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế được phê duyệt; và cập nhật các dự án phát triển nhà ở vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của tỉnh.

- Rà soát, thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong việc giao đất ở, cho thuê đất.

2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định.

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư được đầu tư từ vốn ngân sách hàng năm và từng thời kỳ.

- Nghiên cứu các giải pháp khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà ở theo dự án.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

2.4. Sở Tài chính

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sử dụng hiệu quả nguồn thu từ việc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để phát triển đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành; đặc biệt là đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, Nhà ở để phục vụ tái định cư được đầu tư từ vốn ngân sách theo kế hoạch trình UBND tỉnh thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giá bán hoặc giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; giá bán hoặc giá cho thuê nhà ở để phục vụ tái định cư; giá thuê nhà ở công vụ.

2.5. Sở Lao động Thương binh và Xã hội

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố, Mặt trận Tổ quốc tỉnh, xác định nhu cầu ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ hàng năm. Đồng thời, phối hợp với Sở Xây dựng trong việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách theo quy định.

2.6. Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở công nhân làm việc tại các Khu kinh tế, công nghiệp trên địa bàn tỉnh và thực hiện các nhiệm vụ về phát triển nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ được UBND tỉnh phân công, ủy quyền.

2.7. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đơn vị thành viên

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có công cách mạng, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế

a) Tổ chức, chỉ đạo triển khai chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

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

c) Tiếp tục cải cách hành chính, đơn giản thủ tục trong việc cấp phép xây dựng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cung cấp thông tin quy hoạch đối với nhà ở riêng lẻ để người dân thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng mới, cải thiện nhà ở theo nhu cầu và khả năng.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm.

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

e) Triển khai, phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

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

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

b) Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt.

c) Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

d) Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Chương trình phát triển nhà ở Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã đánh giá thực trạng nhà ở và tình hình thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong Chương trình phát triển nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2015-2020; từ đó dự báo nhu cầu về nhà ở, làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở.

Kết quả khảo sát tại 9 đơn vị hành chính tỉnh Thừa Thiên Huế cho thấy địa bàn tỉnh đã có sự phát triển mạnh mẽ về nhà ở sau khi có nhiều chính sách khuyến khích xây dựng từ những năm 2014. Nhiều dự án phát triển nhà thương mại ở đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng, nhà ở do người dân tự xây dựng tại một số khu vực tăng cao cả về số lượng và chất lượng. Nhu cầu về nhà ở xã hội tại khu vực đô thị vẫn còn nhiều do sự phát triển, thu hút các thành phần lao động tại khu vực đô thị.

Nhưng hầu hết các huyện gặp vấn đề về chậm tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở; nguồn ngân sách để cho công tác lập quy hoạch cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng rất hạn chế. Nguồn vốn Trung ương hỗ trợ cho các chương trình hỗ trợ nhà xã hội cho hộ nghèo, người có công cách mạng về nhà ở phân bổ về chậm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của đề án được duyệt.

Việc khai thác và phát triển nhà ở du lịch và nghỉ dưỡng tỉnh bằng nguồn vốn đầu tư của nhà đầu tư trong và ngoài nước là thiết yếu cho một trong những hướng đi cho tương lai Thừa Thiên Huế. Song song với việc này, cơ quan chức năng phải quảng bá thường xuyên các chính sách khuyến khích ưu đãi đầu tư và triển khai các điểm du lịch trọng yếu, y tế và khu công nghiệp cho Tỉnh.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 đã dự báo nhu cầu và các chỉ tiêu phát triển nhà ở phù hợp với thực tế, đồng thời đưa ra những định hướng và giải pháp phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới. Các địa phương, cơ quan có liên quan cần triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản.

Trên cơ sở nội dung chương trình, hệ thống các chỉ tiêu cần đạt được và các giải pháp để triển khai thực hiện; Các đơn vị có liên quan tổng hợp các ý kiến đề xuất để tỉnh kiến nghị với trung ương thực hiện điều chỉnh, bổ sung các chính sách hỗ trợ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và tính chất đặc thù của tỉnh Thừa Thiên Huế./.

PHỤ LỤC I: VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

I. Văn bản của Sở, Ban, Ngành

1. Cục Thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 318/CTK-TKXH ngày 15/7/2021 của Cục Thống kê về việc thực hiện công văn số 2423/SXD QLN&TTBDS của Sở Xây dựng.

2. Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1054/CTTH-HKDCN ngày 29/7/2021 của Cục Thuế tỉnh về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 2291/SKHĐT-KTN ngày 16/7/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 2843/SKHĐT-KTN ngày 25/8/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

5. Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1827/GD&ĐT-KHTC ngày 16/7/2021 về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

6. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1029/BQLKV-ĐTPT ngày 23/7/2021 về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

7. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1129/BQLKV-ĐTPT ngày 25/8/2021 về việc góp ý dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

8. Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 7357/BQLKV-ĐTPT ngày 21/9/2021 về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

9. Ban Quản lý Khu kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1475/ KKTCN-QHXDTNMT ngày 26/8/2021 về việc góp ý dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

10. Ban Quản lý Khu kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1645/ KKTCN-QHXDTNMT ngày 20/9/2021 về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1969/STNMT-QLĐĐ ngày 03/8/2021 về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

12. Công An tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 3938/CAT-PH10 ngày 23/7/2021 của Công An tỉnh về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

13. Công an tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 4434/CAT-PV01 ngày 24/8/2021 của Công an tỉnh về việc tham gia góp ý kiến dự thảo văn bản.

14. Sở Nội vụ tỉnh Thừa Thiên Huế (2021), văn bản số 1023/SNV-TCCC ngày 13/8/2021 của Sở Nội vụ về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

15. Đại học Huế (2021), văn bản số 1241/ĐHH-KTHTCCSVC ngày 09/8/2021 của Đại học Huế về việc Báo cáo thực trạng nhu cầu nhà ở sinh viên đến năm 2025 và 2030.

16. Đại học Huế (2021), văn bản số 1334/ĐHH-KHTCCSVC ngày 24/8/2021 của Đại học Huế về việc góp ý dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

17. Sở Lao động-Thương binh và Xã hội (2021), văn bản số 3626/SLĐTBXH-VPGN ngày 31/12/2020 của Sở Lao động-Thương binh và Xã hội về việc báo cáo kết quả rà soát, kiểm tra, phân tích, đánh giá kết quả điều tra, rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2020.

18. Sở Lao động-Thương binh và Xã hội (2021), văn bản số 2124/SLĐTBXH-VPGN ngày 26/8/2021 của Sở Lao động-Thương binh và Xã hội về việc góp ý dự thảo Chương trình phát triển nhà ở.

19. Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2019 và các Niên giám thống kê hàng năm.

20. Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội giai đoạn 2016-2020; giai đoạn 2021-2025 và các kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội hàng năm.

II. Văn bản của UBND Huyện, Thị xã, Thành phố

1. Ủy ban nhân dân thành phố Huế (2021), văn bản số 4903/UBND-XD ngày 13/8/2021 của UBND thành phố Huế về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Huế (2021), văn bản số 5867/UBND-XD ngày 21/9/2021 của UBND thành phố Huế về việc đề xuất bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030

3. Ủy ban nhân dân thị xã Hương Thủy (2021), văn bản số 1503/UBND-QLĐT ngày 13/8/2021 của UBND thị xã Hương Thủy về việc cung cấp thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

4. Ủy ban nhân dân thị xã Hương Trà (2021), văn bản số 2821/UBND-QLĐT ngày 05/8/2021 của UBND thị xã Hương Thủy về việc cung cấp kết quả rà soát thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

5. Ủy ban nhân dân huyện Phú Lộc (2021), văn bản số 3329/UBND-KTHT ngày 13/8/2021 của UBND huyện Phú Lộc về việc cung cấp kết quả rà soát thông

tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

6. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền (2021), văn bản số 3017/UBND-KTHT ngày 12/8/2021 của UBND huyện Phong Điền về việc cung cấp kết quả rà soát thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

7. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền (2021), văn bản số 3508/UBND-KTHT ngày 20/9/2021 của UBND huyện Phong Điền về việc đề xuất bổ sung Khu dân cư thương mại Bồ Điền vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế.

8. Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền (2021), văn bản số 1803/UBND-TCKH ngày 25/2/2021 của UBND huyện Phong Điền về việc phát triển và quản lý sử dụng nhà ở công vụ.

9. Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông (2021), văn bản số 458/BC-UBND ngày 13/8/2021 của UBND huyện Nam Đông về việc báo cáo thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

10. Ủy ban nhân dân huyện A Lưới (2021), văn bản số 836/UBND-KTHT ngày 27/7/2021 của UBND huyện A Lưới về việc báo cáo thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

11. Ủy ban nhân dân huyện Phú Vang (2021), văn bản số 132/UBND-KTHT ngày 27/7/2021 của UBND huyện Phú Vang về việc báo cáo thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

12. Ủy ban nhân dân huyện Quảng Điền (2021), văn bản số 1293/UBND ngày 12/8/2021 của UBND huyện Quảng Điền về việc báo cáo thông tin, số liệu xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

13. Ủy ban nhân dân huyện Quảng Điền (2021), văn bản số 1685/UBND ngày 20/9/2021 của UBND huyện Quảng Điền về việc đăng ký bổ sung Quy hoạch dự án nhà ở thương mại trên địa bàn huyện.

PHỤ LỤC II: DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

1. Danh mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đã và đang triển khai thực hiện

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
I	Nhà ở xã hội		18,59	6,193	5.722	726.698	2,01	678	203.400	6.400	930.098	4.004,59	
1	Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH1 thuộc Khu C-Khu đô thị mới Mỹ Thượng	Liên danh Công ty CP Đầu tư NNP- Công ty CP CDC Hà Nội-Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đổng Đa	3,18	1,25	1.000	100.320	0,64	200	60.000	1.200	160.320	842,00	2021-2025
2	Chung cư cho người thu nhập thấp tại KV4 Xuân Phú, khu đô thị mới An Vân Dương	Cty CP Đầu tư XD và PTN Vicoland	1,13	0,450	651	49.790				651	49.790	268,39	2.020

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
3	Dự án nhà ở xã hội-Khu chung cư Xuân Phú tại Khu đất CHC4, Khu đô thị mới An Vân Dương	Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Xuân Phú	1,89	0,756	549	34.503				549	34.503	373,50	2.020
4	Dự án nhà ở xã hội-Chung cư Aranya tại Khu đất CHC1, khu đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế	Công ty CP Aranya Việt Nam	0,97	0,437	512	40.000				512	40.000	313,70	2.021

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
5	Nhà ở xã hội tại Khu đất ký hiệu XH6 thuộc Khu E-Khu Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh nhà đầu tư Đại Hải-Thuận An-Việt Anh-NNP	7,90	1,92	1.900	433.000	0,96	380	114.000	2.280	547.000	1.321,00	2021-2025
6	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% dự án Khu phức hợp Thủy vân giai đoạn 2	Liên danh CTCP Tập đoàn COTANA - Công ty CP Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN - CTCP ĐT & PT Bất động sản COTANA CAPITAL	3,52	1,38	1.110	69.085	0,41	98	29.400	1.208	98.485	886,00	2021-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
7	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương-Thuận An	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC - Công ty CP Tập Đoàn Nam Mê Kông	2,34	0,94	1.000	84.240				1.000	84.240	758,00	2022-2030
II	Nhà ở thương mại		274,78	18,83	9.933	1.190.453	76,47	5.957	2.078.581	15.890	3.269.034	10.963,48	
8	Dự án Khu nhà ở An Đông tại phường An Đông TP Huế và phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy	Công ty CP Đầu tư An Dương	13,5				4,87	301	95.628	301	95.628	427,3	GĐ 1: 2011-2015; GĐ 2: 2015-2023

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
9	Dự án Khu đô thị mới An Cựu tại phường An Đông, thành phố Huế	Công ty CP Đầu tư IMG Huế	32,33	0,77	750	82.500	8,27	754	193.580	1.504	276.080	299	2023
10	Dự án Khu đô thị mới Mỹ Thượng tại xã Phú Mỹ và Phú Thượng, huyện Phú Vang, tỉnh TT Huế	Tổng Công ty CP Xây dựng Điện Việt Nam	43,1				17,30	998	304.268	998	304.268	832	2007-2021
11	Dự án Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An tại phường Thủy Dương, tỉnh TT Huế	Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại Minh Linh mua lại nợ xấu của Công ty CPXD&ĐT số 8	22,84	1,70	1200	89.209	7,16	561	168.300	1.761	257.509	585,9	2007-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
12	Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 tại Khu B-Đô thị mới An Vân Dương	Công ty CP ApecLand Huế	34,71	6,30	2.998	298.382	5,74	1.002	300.698	4.000	599.080	1.117,50	2017-2025
13	Khu đô thị Phú Mỹ An tại phường An Đông, tp Huế	Công ty CP Aninvest	16,41	4,51	1.523	392.413	4,61	240	106.397	1.763	498.810	1.024,33	2015-2023
14	Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy	Liên danh CTCP Tập đoàn COTANA - Công ty CP Tập đoàn TELIN - CTCP ĐT & PT Bất động sản COTANA CAPITAL	44,65	3,52	1.208	103.131	12,92	827	381.070	2.035	484.201	1.122,00	2018-2026

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
15	Dự án Khu nhà ở Tam Thai tại phường An Cựu, TP Huế	Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế	10,9				2,61	203	44.000	203	44.000	174,00	2014-2025
16	Khu văn phòng và nhà ở LK2 tại phường Xuân Phú, khu đô thị mới An Vân Dương	Công ty CP BĐS Minh Điền Vital	4,19	0,5	234	52.783	0,61	67	21.836	301	74.619	602,01	2.020
17	Khu quy hoạch LK7, BT1, OTM1 và OTM2 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Cty CP Đầu tư BĐS Phú Xuân-Cty CP Constrexim số 1-Cty CP Confitech Tân Đạt	8,4	2,72	1.380	169.868	2,75	167	74.092	1.547	243.960	2.527,00	2021-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
18	Dự án Khu dân cư tại Khu quy hoạch LK8, LK9, CX11 và CC5 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Công ty CP Dự án Đại Lộc và Công ty CP Nam Hoàng Việt	4,33	0	0	0	1,10	81	35.331	81	35.331	245,00	2021-2024
19	Chỉnh trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC-Công ty CP Tập đoàn BGI	8,75	0	0	0	2,79	211	100.049	211	100.049	630,50	2021-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
20	Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An thuộc Khu E, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh TT Huế	Liên danh Công ty CP Tập đoàn IUC-Công ty CP Tập Đoàn Nam Mê Kông	23,53	0,67	874	99.921	5,04	440	231.723	1.314	331.644	1.755,80	2021-2028
21	Dự án Tổ hợp Khu dịch vụ thương mại và du lịch Phạm Văn Đồng	Công ty CP Ariyana Vĩ Dạ	2,2				0,72	120	24.000	120	24.000	210,00	2021-2025
22	Dự án Khu dân cư Trần Thái Tông	Công ty TNHH MTV Thương mại An Thế	0,85				0,59	52	19.000	52	19.000	66,15	2021-2024

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ (căn hộ)	Diện tích sàn (m ²)		
23	Dự án Khu dân cư đô thị tại xã Hương Vinh, thị xã Hương Trà	Liên danh Công ty TNHH Phúc Thịnh và Công ty TNHH Tân Bảo Thành	8,28				2,99	283	119.768	283,00	119.768	243,00	2021-2025

Nguồn: Tổng hợp từ báo cáo Sở Xây dựng và các địa phương năm 2021

2. Dự án phát triển nhà ở xã hội, thương mại đang kêu gọi đầu tư trong giai đoạn 2021-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
I	Nhà ở xã hội		10,56	3,16	4.700	429.980	0,81	50	19.409	4.750	449.389	3.398,00	
1	Nhà ở xã hội tại khu đất CC10, OCC11 Khu quy hoạch khu dân cư phía Bắc phường Hương Sơ, phường An Hòa, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	4,04	0,74	800	66.420	0,81	50	19.409	850	85.829	945,00	2022-2026
2	Nhà ở xã hội tại Khu tái định cư Bàu Vá, phường Thủy Xuân, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,86	0,34	400	30.960				400	30.960	274,00	2022-2026
3	Nhà ở xã hội tại Khu đất XH1 thuộc Khu E, khu đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	3,81	1,33	2.100	199.000				2.100	199.000	1.252,00	2022-2026
4	Nhà ở xã hội tại Khu đất XH1 thuộc Khu B, khu đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	1,86	0,74	1.400	133.600				1.400	133.600	927,00	2022-2026

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
Quỹ đất 20% dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội			62,47	53,40	41.128	2.752.020	0,00	0	0	41.128	2.752.020	14.958,00	
5	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu nhà ở và thương mại, dịch vụ cao cấp tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp-Tổ Hữu	Đang kêu gọi đầu tư	2,02	0,81	926	72.720				926	72.720	654,00	2022-2030
6	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu ở -thương mại OTM3 và khu công viên giải trí CX3	Đang kêu gọi đầu tư	1,31	0,52	600	47.160				600	47.160	424,00	2022-2030
7	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu đô thị phía Nam sông Như Ý	Đang kêu gọi đầu tư	3,92	1,57	1.500	141.120				1.500	141.120	1.270,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
8	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu đô thị hai bên đường Chợ Mai-Tân Mỹ	Đang kêu gọi đầu tư	3,63	1,45	1.300	130.680				1.300	130.680	1.176,00	2022-2030
9	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu đô thị phía Bắc sông Như Ý	Đang kêu gọi đầu tư	0,60	0,24	275	21.600				275	21.600	195,00	2022-2030
10	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ dự án Khu dân cư Thủy Vân, xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	0,89	0,36	408	32.040				408	32.040	289,00	2022-2030
11	Nhà ở xã hội tại Chân Mây (thuộc khu đô thị Chân Mây vị trí 8)	Đang kêu gọi đầu tư	1,80	1,80	1.320	79.200				1.320	79.200	450,00	2022-2025
12	Dự án Nhà ở xã hội tại Chân Mây (thuộc khu đô thị Chân Mây)	Đang kêu gọi đầu tư	45,00	45,00	33.000	1.980.000				33.000	1.980.000	9.000,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
13	Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Hương An, phường An Hòa, phường Hương long, TP Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	3,30	1,65	1.800	247.500				1.800	247.500	1.500,00	2022-2030
14	Nhà ở xã hội tại Quỹ đất 20% từ Dự án Tổ hợp nhà ở, thương mại - dịch vụ và vui chơi giải trí An Đông	Đang kêu gọi đầu tư	1,18	0,78	277	47.363,83				277	47.363,83	444,0	2022-2030
Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp			370,60	6,60	4.840	290.400	13,50	1.543	324.000	1.543	324.000	3.050,00	
15	Khu nhà ở KCN Phú Bài	Đang kêu gọi đầu tư	83,60	1,40	1.027	61.600						400,00	2022-2030
16	Khu nhà ở KCN Tứ Hạ	Đang kêu gọi đầu tư	15,00	0,90	660	39.600						250,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
17	Khu nhà ở tại KCN Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	104,00	1,80	1.320	79.200						500,00	2022-2030
18	Khu nhà ở KCN Phú Đa	Đang kêu gọi đầu tư	75,00	0,70	513	30.800						200,00	2022-2030
19	Khu nhà ở KCN Quảng Vinh	Đang kêu gọi đầu tư	13,00	0,70	513	30.800						200,00	2022-2030
20	Khu nhà ở KCN La Sơn	Đang kêu gọi đầu tư	50,00	1,10	807	48.400						300,00	2022-2030
21	Nhà ở xã hội tại xã Phong Hiền, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đang kêu gọi đầu tư	34,00				13,50	1.543	324.000	1.543	324.000	1.200,00	2022-2030
22	Dự án thiết chế công đoàn tại phường Thủy Lương, thị xã Hương Thủy	Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam	3,10	0,92	900	45.000				900	45.000	350,00	2022-2025
II	Nhà ở thương mại		3.816,04	73,32	35.986	3.151.874	1.295,36	71.169	23.768.769	106.064	26.801.568	145.127,00	
Dự án nhà ở thương mại đang kêu gọi đầu tư													
Dự án thuộc địa bàn An Vân Dương													

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
23	Khu đô thị, dịch vụ thương mại kết hợp khu công nghệ thông tin thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	3,22	0,18	420	20.428	0,57	238	32.305	658	52.733	800,00	2022-2026
24	Khu ở và thương mại, dịch vụ cao cấp tại nút giao vòng xuyên Võ Nguyên Giáp - Tổ Hữu thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	22,92	6,7	4.120	411.557	1,37	137	55.235	4.257	466.792	4.750,00	2022-2027
25	Khu ở - Thương mại OTM3 và khu công viên vui chơi giải trí CX3 thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	22,31	1,52	7.008	234.000	1,24	859	69.912	7.868	303.912	4.649,00	2022-2026
26	Khu đô thị hai bên đường Chợ Mai - Tân Mỹ thuộc Khu C - Đô	Đang kêu gọi đầu tư	49,50	0,82	2884	73.008	10,82	4.140	404.682	7.024	477.690	3.766,00	2022-2026

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
	thị mới An Vân Dương												
27	Khu đô thị phía Nam sông Như Ý thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	48,82	3,34	892	107.000	13,30	842	532.000	1.734	639.000	4.500,00	2022-2026
28	Khu đô thị phía Bắc sông Như Ý thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	9,93	0	0	0	3,35	335	167.445	335	167.445	851,00	2022-2026
29	Khu dân cư Thủy Vân thuộc Khu E - Đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	9,96	0	0	0	3,35	335	167.445	335	167.445	916,00	2022-2026
30	Dự án Tổ hợp nhà ở, thương mại - dịch vụ và vui chơi giải trí An Đông	Đang kêu gọi đầu tư	18,02	1,25	829	102.494	3,17	358	145.028	1.187	247.522	1.000,00	2022-2026
31	Dự án Điểm dân cư xen ghép thuộc một phần khu đất CTR2 thuộc Khu E khu đô thị mới An Vân Dương	Đang kêu gọi đầu tư	0,74				0,30	30	10.000	30	10.000	72,50	2021-2022

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
Thành phố Huế													
32	Dự án Khu nhà ở sinh viên Đại học Huế tại Phường An Tây và phường An Cựu, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,83				0,33	350	33.147	350	33.147	292,00	2022-2025
33	Dự án Khu dân cư Hương An tại phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	45,10	1,65	1.800	247.500	16,50	880	528.000	2.680	775.500	3.500,00	2022-2030
34	Khu chung cư Đổng Đa (cải tạo chung cư cũ)	Đang kêu gọi đầu tư	0,86	0,473	1.100	119.075						1.300,00	2022-2025
35	Khu dân cư xen ghép nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, văn phòng tại phường Hương Long, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	4,86				0,87	83	26.058	83	26.058	213,00	2022-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
36	Dự án Khu đô thị Tây An Hòa, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	130,00				45,00	2.250	1.440.000	2.250	1.440.000	4.500,00	2022-2030
37	Dự án khu đô thị sinh thái Hương Long (bao gồm khu dân cư phía Tây và phía Đông phường Hương Long)	Đang kêu gọi đầu tư	284,00				85,20	2.556	2.044.800	2.556	2.044.800	6.500,00	2022-2030
38	Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	520,00				156,00	4.680	2.808.000	4.680	2.808.000	9.200,00	2022-2030
39	Dự án Khu dân cư Bắc Hương Sơ, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	3,35	1,34	1.100	80.400				1.100	80.400	562,00	2022-2030
40	Dự án khu nhà ở thương mại tại khu tập thể Nguyễn Trường Tộ, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,70	0,42	382	21.000				382	21.000	140,00	2022-2030
41	Dự án Khu dân cư tại đường Đào Tấn và Trần Thái Tông, phường Trường An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,63				0,48	72	22.187	72	22.187	80,00	2022-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
42	Dự án Khu biệt thự đường Sư Vạn Hạnh, thành phố Huế (giáp khu định cư Hương Long đã hoàn thành)	Đang kêu gọi đầu tư	8,50				5,10	170	153.000	170	153.000	700,00	2022-2025
43	Khu dân cư mới dọc đường Hồ Quý Ly nối dài, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	20,00				12,00	600	360.000	600	360.000	1.100,00	2022-2025
44	Khu đô thị kết hợp du lịch sinh thái Long Thọ, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	150,00				30,00	900	540.000	900	540.000	1.900,00	2022-2030
45	Khu đô thị kết hợp hồ cảnh quan sinh thái Bàu Vá, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	20,00										2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
46	Dự án Khu phức hợp đô thị quốc tế Hùng Vương tại khu vực đường Hùng Vương-Lê Quý Đôn-Tôn Đức Thắng-Nguyễn Thị Minh Khai, tp Huế	Đang kêu gọi đầu tư	6,65				2,30	230	64.400	230	64.400	220,00	2022-2025
47	Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái thanh trà Thủy Biều tại 423 Bùi Thị Xuân, phường Thủy Biều, tp Huế	Đang kêu gọi đầu tư	100,00										2022-2030
48	Dự án khu đô thị sinh thái Phú Mậu (Khu đô thị sinh thái Thanh Tiên) tại xã Phú Mậu, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	138,00	7,00	2.613	280.000	60,00	2.100	1.260.000	4.713	1.540.000	4.500,00	2022-2030
49	Khu đô thị sinh thái ven sông Phố Lợi tại xã Phú Dương, phường Phú Thượng, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	44,30				29,00	1.015	609.000	1.015	609.000	2.100,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
50	Dự án khai thác quỹ đất chỉnh trang Khu vực Nhà thi đấu Bà Triệu	Đang kêu gọi đầu tư	11,50				1,60	102	38.400	102	38.400	120,00	2022-2025
51	Khu đô thị Thuận An tại phường Thuận An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	14,33				5,49	700	192.150	700	192.150	750,00	2022-2030
52	Khu đô thị du lịch biển Thuận An tại phường Thuận An, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	48,30				34,02	3.827	765.450	3.827	765.450	2.900,00	2022-2030
53	Dự án khu dân cư phía Bắc, phường An Hòa, Hương Sơ, Hương Vinh, thành phố Huế và xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	188,00	18,4	6.182	662.400	36,70	2.055	880.800	8.238	1.543.200	6.500,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
54	Khu vực từ OTM01 đến OTM06 (dọc 2 bên đường Tân Đà) thuộc QHCT khu dân cư Hương Sơ (phục vụ di dời dân cư KV I Kinh thành Huế), phường An Hòa, thành phố Huế	Đang kêu gọi đầu tư	3,3				3,3		201.064				2021-2022
55	Khu vực thuộc phường An Tây thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết Đan Nam Giao và vùng phụ cận	Đang kêu gọi đầu tư	8,0				3,2		128.000				2021-2022
Thị xã Hương Trà													
56	Dự án Khu dân cư phía Tây Nam Quốc lộ 1A, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	19,60				3,66	394	109.918	394	109.918	747,00	2022-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
57	Dự án Khu dân cư Tứ Hạ-Hương Văn, thị xã Hương Trà thuộc phường Tứ Hạ và Tổ dân phố Giáp Nghi, phường Hương Văn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	11,90				5,74	337	139.543	337	139.543	397,00	2022-2026
58	Dự án Khu dân cư đô thị tại xã Hương Văn, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	8,90				4,45	300	178.000	300	178.000	450,00	2022-2025
59	Dự án khu dân cư TDP 4 phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	5,70				3,71	250	148.400	250	148.400	550,00	2022-2025
60	Khu dân cư đô thị Hương Chũr tại phường Hương Chũr thị xã Hương Trà	Đang kêu gọi đầu tư	15,00				9,00	450	360.000	450	360.000	1.100,00	2022-2030
Dự án địa bàn khu kinh tế, công nghiệp tỉnh													
61	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí trung tâm)	Đang kêu gọi đầu tư	224,0				112	9.333	3.360.000	9.333	3.360.000	16.800,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
62	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 1)	Đang kêu gọi đầu tư	35,00				17,50	1.458	4.375	1.458	4.375	1.050,00	2022-2030
63	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 2)	Đang kêu gọi đầu tư	48,44				24,22	2.018	6.055	2.018	6.055	3.410,00	2022-2030
64	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 3)	Đang kêu gọi đầu tư	86,00				43,00	3.583	10.750	3.583	10.750	2.580,00	2022-2030
65	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 4)	Đang kêu gọi đầu tư	71,00				35,50	2.958	8.875	2.958	8.875	2.130,00	2022-2030
66	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 5)	Đang kêu gọi đầu tư	26,27				13,14	1.095	3.284	1.095	3.284	780,00	2022-2030
67	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 6)	Đang kêu gọi đầu tư	68,80				34,40	2.867	8.600	2.867	8.600	2.040,00	2022-2030
68	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 7)	Đang kêu gọi đầu tư	44,60				22,30	1.858	5.575	1.858	5.575	1.320,00	2022-2030
69	Dự án Khu đô thị Chân Mây (Vị trí 8)	Đang kêu gọi đầu tư	38,00				19,00	1.583	4.750	1.583	4.750	1.140,00	2022-2030
70	Dự án Khu nhà ở tại thị trấn Lăng Cô (vị trí 1)	Đang kêu gọi đầu tư	3,60				1,80	150	47.520	158	47.520	380,00	2022-2025
71	Dự án Khu nhà ở Lăng Cô (vị trí 2)	Đang kêu gọi đầu tư	2,00				2,00	88	26.400	88	26.400	250,00	2022-2025
72	Dự án đất ở kết hợp lịch vụ Cảnh Dương	Đang kêu gọi đầu tư	309,00				26,93	2.244	807.900	2.244	807.900	4.040	2022-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
73	Dự án tại Khu vực phía Tây Đầm Lập An	Đang kêu gọi đầu tư	410				12,525	1.044	375.750	1.044	375.750	1.879	2022-2030
74	Dự án tại Khu phía Nam trục trung tâm Khu Du lịch Lăng Cô	Đang kêu gọi đầu tư	258				11,945	995	358.350	995	358.350	1.792	2022-2025
75	Dự án tại thị trấn Lăng Cô	Đang kêu gọi đầu tư	7,4				3,7	308	111.000	308	111.000	555	2022-2030
76	Dự án tại Khu vực Hói mít, Hói Dừa	Đang kêu gọi đầu tư	165				82,5	6.875	2.475.000	6.875	2.475.000	12.375	2022-2030
77	Khu Chân Mây - Lăng Cô	Đang kêu gọi đầu tư	229				114,5	4.580	2.748.000	4.580	2.748.000	10.992	2022-2030
Huyện Phú Lộc													
78	Khu nhà ở đô thị trung tâm thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	4,40				3,00	150	45.000	150	45.000	200,00	2021-2025
79	Khu dân cư đông Biên tổ Dân phố 4, thị trấn Phú Lộc, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	4,30				2,58	130	39.000	130	39.000	170,00	2021-2025
80	Khu nhà ở đô thị kết hợp công viên cây	Đang kêu gọi đầu tư	6,00				3,60	180	54.000	180	54.000	240,00	2021-2025

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
	xanh xã Lộc Trì, huyện Phú Lộc												
81	Khu dân cư đô thị mới La Sơn, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	5,00				3,00	150	45.000	150	45.000	200,00	2021-2025
82	Khu dân cư nông thôn mới Lã Lã, xã Lộc Bình, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	2,54				1,50	75	22.500	75	22.500	110,00	2021-2025
83	Khu dân cư nông thôn mới Hòa An, xã Lộc Bình, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	1,60				0,96	48	14.400	48	14.400	64,00	2021-2025
84	Khu dân cư nông thôn mới Cao Triều, Hòa An, Lộc Bình, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	8,50				5,10	250	75.000	250	75.000	340,00	2021-2025
85	Khu đô thị sinh thái tại xã Giang Hải và xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	110,00				66,00	3.300	990.000	3.300	990.000	4.400,00	2021-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
86	Khu dân cư nông thôn mới An Bình tại xã Lộc Bình, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	0,54				0,32	16	4.800	16	4.800	20,00	2021-2025
87	Khu dân cư đô thị tại xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc	Đang kêu gọi đầu tư	5,50				3,00	150	45.000	150	45.000	200,00	2021-2025
Huyện Quảng Điền													
88	Dự án Khu nhà ở sinh thái ven đầm phá Tam Giang tại xã Quảng Công, huyện Quảng Điền	Đang kêu gọi đầu tư	20,00				10,00	900	300.000	900	300.000	1.100,00	2022-2030
89	Dự án nhà ở thương mại khu phía Nam thị trấn Sịa (vị trí 1), huyện Quảng Điền	Đang kêu gọi đầu tư	10,00				5,00	500	150.000	500	150.000	800,00	2022-2030
90	Dự án nhà ở thương mại khu phía Nam thị trấn Sịa (vị trí 2), huyện Quảng Điền	Đang kêu gọi đầu tư	7,00				4,00	350	105.000	350	105.000	400,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
91	Dự án nhà ở thương mại khu vực phía Đông thị trấn Sịa	Đang kêu gọi đầu tư	17,0				8,5	255	255.000	255	153.000	700,0	2022-2030
Huyện Phú Vang													
92	Dự án Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Vinconstec tại Xã Phú Thuận, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế	Đang điều chỉnh quy hoạch	34,00				10,00						2022-2030
93	Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và đô thị biển Vinh Xuân tại xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang	Đang kêu gọi đầu tư	173,29				12,9	1.432	579.900	1.432	579.900	2.100,00	2022-2030
Huyện Phong Điền													
94	Dự án khu dân cư thương mại Bồ Điền, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	11,50				5,75	230	138.000	230	138.000	550,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
95	Dự án Khu dân cư dịch vụ Khu công nghiệp Phong Điền tại xã Phong Hiền, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	104,20	28,72	5.671	708.860	12,65	734	220.290	6.405	929.150	3.500,00	2022-2030
96	Khu đô thị sinh thái hồ cây Mang, huyện Phong Điền (Dự án Khu đô thị Cama Lakeside Eco Town)	Đang kêu gọi đầu tư	23,00				11,50	575	460.000	575	460.000	1.500,00	2022-2030
97	Dự án khu dân cư thương mại Hạ Cảng, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	30,00				15,00	750	270.000	750	270.000	900,00	2022-2030
98	Dự án khu dân cư sinh thái phía tây thị trấn Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	62,00				24,80	992	446.400	992	446.400	1.600,00	2022-2030
99	Dự án khu dân cư dịch vụ phía Đông, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	70,00				35,00	1.750	1.050.000	1.750	1.050.000	3.900,00	2022-2030
100	Dự án Khu dân cư thương mại khu vực An Lỗ, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	9,50				4,75	238	190.000	238	190.000	650,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
101	Dự án Khu dân cư thương mại khu vực xóm BỒ, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	12,00				6,00	300	240.000	300	240.000	900,00	2022-2030
102	Dự án khu dân cư thương mại Điền Lộ, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	8,00				4,00	200	160.000	200	160.000	520,00	2022-2030
103	Dự án khu nhà ở mật độ thấp tại thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền	Đang kêu gọi đầu tư	7,00				3,50	140	84.000	140	84.000	330,00	2023-2025
Thị xã Hương Thủy													
104	Dự án Khu giáo dục đào tạo kết hợp Khu nhà ở và các thiết chế phục vụ công nhân Khu công nghiệp phú Bài	Đang kêu gọi đầu tư	24,00				9,60	768	230.400	768	230.400	900,00	2022-2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (khoảng ha)	Nhà chung cư			Nhà liền kề, biệt thự			Tổng cộng		Tổng vốn đầu tư tạm tính (tỷ đồng)	Ước tiến độ thực hiện
				Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Diện tích XD dự kiến (ha)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)	Căn hộ dự kiến (căn hộ)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)		
105	Dự án khu phức hợp đô thị du lịch thuộc Quy hoạch phân khu Khu quần thể sân golf-Làng du lịch sinh thái phong cảnh Việt Nam tại phường Thủy Dương Thị xã Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	120,00				54,00	1.620	972.000	1.620	972.000	4.000,00	2022-2030
106	Dự án Khu dân cư Khu vực 1, phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy	Đang kêu gọi đầu tư	11,17				4,64	186	111.401	186	111.401	400,00	2022-2025
107	Khu đô thị cảng hàng không quốc tế Phú Bài	Đang kêu gọi đầu tư	260,00				78,00	2.340	1.404.000	2.340	1.404.000	4.500,00	2022-2030

Nguồn: Tổng hợp từ báo cáo Sở Xây dựng và các địa phương năm 2021

Ghi chú: Các thông số dự án tạm tính theo quy hoạch đã được phê duyệt; quá trình kêu gọi đầu tư nếu tên gọi thay đổi và các thông tin dự án có thay đổi sẽ được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm. Đối với các dự án chưa có quy hoạch phân khu thì tạm tính các thông số theo quy hoạch chung, sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt sẽ cập nhật các thông tin liên quan đến dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

3. Các dự án đầu tư nhà ở, hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư triển khai giai đoạn 2016-2020

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
1	Chung cư Bãi Dâu (nhà I, Q, K) tại phường Phú Hậu, thành phố Huế	Công ty CP Kinh doanh nhà Thừa Thiên Huế	Phường Phú Hậu, Thành phố Huế	0.12	3.550	Cao tầng	Đã bố trí	
2	Chung cư Bãi Dâu (nhà P, H; nhà số 1, 2) tại Phường Phú Hậu, thành phố Huế	UBND thành phố Huế	Phường Phú Hậu, Thành phố Huế		12.850	Cao tầng	Đã bố trí	
3	Chung cư số 3 Hương Sơ tại phường Hương Sơ, thành phố Huế	UBND thành phố Huế	Phường Hương Sơ, Thành phố Huế	0.96	7.300	Cao tầng	Đã bố trí	
4	Khu nhà ở liền kề Phú Hậu tại phường Phú Hậu, thành phố Huế	UBND thành phố Huế	Phường Phú Hậu, Thành phố Huế		5.700	Thấp tầng	Đã bố trí	
5	Chung cư TĐC CC1+2CC4 tại Phường Hương Sơ, thành phố Huế	UBND thành phố Huế	Phường Hương Sơ, Thành phố Huế	1.25	5.941	Cao tầng	Đã bố trí	
6	Khu tái định cư Thủy Thanh GD2	Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế	Khu Đô thị mới An Vân Dương	10,78	70.000	Thấp tầng	2016-2020	
7	Khu tái định cư Thủy Vân GD2			10,03	54.000	Thấp tầng	2016-2020	
8	Khu tái định cư Thủy Dương GD2			50,80	30.000	Thấp tầng	2016-2020	
9	Khu chỉnh trang CTR4			8,65	27.000	Thấp tầng	2016-2020	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú	
10	Khu tái định cư TĐC1		Khu A – Đô thị mới An Vân Dương	3,70	45.000	Thấp tầng	2016-2020		
11	Khu dân cư KV4 phường Xuân Phú			9,51	107.000	Thấp tầng	2016-2020		
12	Khu tái định cư TĐ1		Khu B – Đô thị mới An Vân Dương	3,92	39.200	Thấp tầng	2016-2020		
13	Khu Tái định cư TĐ4			2,26	33.000	Thấp tầng	2016-2020		
14	Khu tái định cư Thủy Thanh GĐ3			10,26	77.500	Thấp tầng	2016-2020		
15	Khu tái định cư Thủy Dương GĐ3			Khu E – Đô thị mới An Vân Dương	10,72	88.000	Thấp tầng	2016-2020	
16	Khu tái định cư Phú Mỹ				2,39	25.000	Thấp tầng	2016-2020	
17	Dự án Khu tái định cư xã Phong Sơn	Ban QLDA ĐTXD khu vực huyện Phong Điền	Xã Phong Sơn, huyện Phong Điền	1,67	4.300	Thấp tầng	Quý I/2020		
18	Dự án Khu tái định cư xã Phong Xuân		Xã Phong Xuân, huyện Phong Điền	3,84	8.200	Thấp tầng	Quý I/2020		
19	Dự án Khu tái định cư xã Phong Mỹ		Xã Phong Mỹ, huyện Phong Điền	0,78	2.000	Thấp tầng	Quý I/2020		
20	Khu TĐC GPMB xây dựng đường cứu nạn đoạn qua xã Phong Chương		Xã Phong Chương, huyện Phong Điền	0,75	2.400	Thấp tầng	Quý I/2019		
21	Dự án Khu tái định cư phường Hương Xuân	Ban QLDA ĐTXD khu vực thị xã Hương Trà	Phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà	0,65	2.480	Thấp tầng	Năm 2020		

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
22	Dự án Khu TĐC Xứ Châu Hoàng, TDP Lại Bằng 2		Phường Hương Vân, thị xã Hương Trà	0,17	450	Thấp tầng	Năm 2020	
23	Dự án Khu TĐC xã Hương Thọ		Phường Hương Vân, thị xã Hương Trà	0,103	980	Thấp tầng	Năm 2020	
24	Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Kim Long 5- giai đoạn 2	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Kim Long	2,9	17.100	150 lô	2017-2019	
25	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV1)	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ- An Hòa	4,98	21.690	241 lô	2019	
26	Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ KV2	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	4,9	24.750	275 lô	2020	
27	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV3)	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	8,91	34.290	381 lô	2020	
28	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV4)	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	8,47	36.810	409 lô	2020	
29	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV5)	Ban QLDA DTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	9,24	34.200	380 lô	2020	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
30	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV6)	Ban QLDA ĐTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	9,67	38.880	432 lô	2020-2021	
31	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV7)	Ban QLDA ĐTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	9,26	37.800	420 lô	2020-2021	
32	Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc Hương Sơ (KV8)	Ban QLDA ĐTXD KV TP Huế	Phường Hương Sơ	7,7	22.050	245 lô	2020-2021	
33	Khu tái định cư Thủ Đạo	TTPTQĐ huyện Phú Lộc	Xã Lộc Sơn, huyện Phú Lộc	2,5	25.600	Thấp tầng	2017	
34	Khu tái định cư Xuân Lai	TTPTQĐ huyện Phú Lộc	Xã Lộc An, huyện Phú Lộc	0,5	7.500	Thấp tầng	2017	
35	Khu TĐC liền kề Khu ĐT mới Công ty XD số 8 giai đoạn 2	Ban QLDA ĐTXD KV thị xã Hương Thủy	Phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy	0,43	6.500	Thấp tầng	Năm 2019	
36	Khu TĐC Hoi Cây Sen giai đoạn 2	TT PTQĐ TX Hương Thủy	Phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy	0,27	3.500	Thấp tầng	Năm 2019	
37	Khu tái định cư B5, B6	TT PTQĐ huyện Phú Vang	Thị trấn Thuận An	4,34	1.900	Thấp tầng	Năm 2019	

Nguồn: Tổng hợp từ báo cáo Sở Xây dựng và các địa phương năm 2021

4. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư dự kiến triển khai giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
1	Khu tái định cư TĐC2	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	9,14	105.000	Thấp tầng	2.022	
2	Khu tái định cư TĐ5	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	4,6	35.000	Thấp tầng	2.021	
3	Khu đất xen ghép phục vụ TĐC Dự án Hói Vạn Vạn	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	1,11	6.800	Thấp tầng	2.021	
4	HTKT Khu nhà biệt thự trục đường QL1A-Tự Đức	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	4,91	44.000	Thấp tầng	2.022	
5	HTKT Khu dân cư OTT8, OTT9, khu dịch vụ DV1 và cây xanh CX4	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	4,99	42.000	Thấp tầng	2.024	
6	HTKT khu dân cư OTT4	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	4,32	38.000	Thấp tầng	2.024	
7	Kê TN từ hói Vạn Vạn ra sông Lợi Nông và HTKT khu đất xen ghép	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	1,33	7.000	Thấp tầng	2.024	
8	HTKT khu dân cư OTT30, SN5 và khu đất xen ghép tiếp giáp	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu Đô thị mới An Vân Dương	7,74	102.000	Thấp tầng	2.023	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
9	Hạ tầng kỹ thuật khu xen ghép TDC5 và Khu CTR13 thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu A, khu đô thị mới An Vân Dương	2,34	40.000	Thấp tầng	2021-2025	
10	HTKT khu dân cư Bắc Hương Sơ khu vực 9	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Phường Hương Sơ, thành phố Huế	9,9	113.452	Thấp tầng	2022-2025	
11	HTKT khu dân cư Bắc Hương Sơ khu vực 10	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Phường Hương Sơ, thành phố Huế	9,99	208.296	Thấp tầng	2022-2025	
12	HTKT Khu dân cư thuộc Khu C - Đô thị mới An Vân Dương	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu C - Đô thị mới An Vân Dương	80,0	1.280.000	Thấp tầng	2022-2025	
13	HTKT Khu dân cư thuộc Khu D - Đô thị mới An Vân Dương	Ban QL Khu vực phát triển đô thị	Khu D - Đô thị mới An Vân Dương	50,0	800.000	Thấp tầng	2023-2030	
14	Dự án mở rộng khu TĐC Lộc Tiến GD2	Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh	Huyện Phú Lộc	17,50	63.200	Thấp tầng	2022-2030	
15	Dự án Khu tái định cư Lập An GD2	Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh	Huyện Phú Lộc	16,00	55.000	Thấp tầng	2022-2025	
16	Dự án Khu TĐC Cảnh Dương	Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh	Huyện Phú Lộc	4,0	24.000	Thấp tầng	2022-2025	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
17	Dự án Khu TĐC Lộc Tiến (GD3)	Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh	Huyện Phú Lộc	30,0	180.000	Thấp tầng	2022-2030	
18	Dự án Mở rộng Khu TĐC Lộc Thủy	Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh	Huyện Phú Lộc	30,0	180.000	Thấp tầng	2022-2030	
19	Khu tái định cư nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường cứu hộ cứu nạn đoạn qua địa bàn thị trấn Phong Điền	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phong Điền	TT Phong Điền, huyện Phong Điền	0.8	3.000	Thấp tầng	2021-2025	
20	Khu TĐC dự án đầu tư xây dựng và khai thác mỏ quặng sắt xã Phong Mỹ	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phong Điền	TT Phong Điền, huyện Phong Điền	0.8	3.000	Thấp tầng	2021-2025	
21	Khu tái định cư nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường cứu hộ cứu nạn đoạn qua địa bàn xã Phong Hiền	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phong Điền	Xã Phong Hiền, huyện Phong Điền	2.5	6.400	Thấp tầng	2021-2025	
22	Khu tái định cư nhằm phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đường cứu hộ cứu nạn đoạn qua địa bàn xã Điền Lộc	Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phong Điền	Xã Điền Lộc, huyện Phong Điền	0.5	1.400	Thấp tầng	2021-2025	
23	Khu dân cư xen ghép tại tổ 19, Khu vực 7, phường An Đông, tp Huế	Thành phố Huế	Phường An Đông, Thành phố Huế	5,18	165.600	Thấp tầng	2021-2025	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
24	Khu dân cư xen ghép tại khu đất CTR9, CTR10 thuộc khu A-Khu đô thị mới An Vân Dương	Thành phố Huế	Khu A-Khu đô thị mới An Vân Dương	0,82	28.500	Thấp tầng	2021-2025	
25	Khu Biệt thự Thủy Trường, phường Trường An, tp Huế	Thành phố Huế	Phường Trường An, thành phố Huế	2,84	68.000	Thấp tầng	2021-2025	
26	Dự án Khu dân cư tổ 6, phường Trường An, thành phố Huế	Thành phố Huế	Phường Trường An, thành phố Huế	1,15	36.800	Thấp tầng	2021-2025	
27	Dự án HTKT chỉnh trang TĐC khu B khu đô thị mới An Vân Dương (TĐC 02, TĐC 03, TĐC 06, TĐC 07, TĐC 08, TĐC 09)	Thành phố Huế	Khu B khu đô thị mới An Vân Dương	10,2	184.000	Thấp tầng	2021-2025	
28	Dự án tái định cư phục vụ giải tỏa dân cư khu vực 1 Kinh thành Huế	Thành phố Huế	Thành phố Huế	77,90	736.000	Thấp tầng	2021-2025	
29	Khu dân cư Tây Nam Đán Nam Giao	Thành phố Huế	Thành phố Huế	11.0		Thấp tầng	2022-2025	
30	Dự án tái định cư phường Hương Long, thành phố Huế	Thành phố Huế	Phường Hương Long, thành phố Huế	0,07	3.600	Thấp tầng	2021-2025	

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm xây dựng	Diện tích đất (ha)	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)	Loại nhà ở (thấp tầng hoặc cao tầng)	Thời gian bố trí tái định cư	Ghi chú
31	Dự án phân lô phục vụ tái định cư tại khu đất số 38 Bà Triệu, thành phố Huế	Thành phố Huế	Đường Bà Triệu, thành phố Huế	0.09	4.000	Thấp tầng	2021-2025	
32	Các dự án HTKT các khu vực xen ghép trong các đồ án quy hoạch thuộc địa bàn thành phố Huế	Thành phố Huế	Thành phố Huế	20,0	800.000	Thấp tầng	2021-2025	
33	Khu tái định cư tại TDP Thanh Lương 4	Thị xã Hương Trà	Phường Hương Xuân, thị xã Hương Trà	2.5		Thấp tầng	2021-2025	

Nguồn: Tổng hợp từ báo cáo Sở Xây dựng và các địa phương năm 2021

Ghi chú: Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để bố trí tái định cư tại Phụ lục 5 có thể thay đổi về diện tích, vị trí, số căn và tổng vốn. Các dự án sẽ tiếp tục thực hiện theo danh mục tuy nhiên hiện nay tỉnh Thừa Thiên Huế đang thực hiện lập các quy hoạch tỉnh, đồng thời sau khi lập quy hoạch tỉnh sẽ điều chỉnh quy hoạch cấp dưới để phù hợp với quy hoạch tỉnh nên bảng danh mục dự án sẽ được điều chỉnh các thông tin thay đổi tại Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

5. Các dự án nhà ở sinh viên dự kiến triển khai giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030 tỉnh Thừa Thiên Huế

Stt	Tên, địa điểm, công trình, dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất QH (ha)	Nhà KTX			Số sinh viên đáp ứng (người)	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
				Diện tích XD (ha)	Tổng số phòng dự kiến (phòng)	Diện tích sàn dự kiến (m ²)			
1	KTX sinh viên Đại học Huế tại Khu Quy hoạch Đại học Huế	Đại học Huế	3,82	0,50	500	30.000	2.000	262,65	2022-2025
2				0,45	375	22.500	1.500	196,99	2025-2030
3	Dự án Khu nhà ở sinh viên Đại học Huế tại Phường An Tây và phường An Cựu, TP Huế	Đang kêu gọi đầu tư	0,83	0,33	350	33.147	1.400	292,00	2022-2030
TỔNG CỘNG			4,65	1,28	1.225,00	85.647,00	4.900,00	751,64	

Nguồn: Đại học Huế năm 2021

6. Quỹ đất phát triển nhà ở tại các khu đô thị trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở									Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	
1	Quy hoạch Khu A - Đô thị mới An Vân Dương	OTM1	11.021	19	Đất thương mại dành 20% xây dựng nhà ở xã hội						
		OTM2	16.177	15-19				TĐC3	26.004	5	
		OTM3	69.867	20							
		OTM4	67.309	40							
		OTM6	33.275	12-17				TĐC4	6.745	5	
		OTM7	21.729	20-25				TĐC5	18.272	5	
		OTM8	11.473	16-20				TĐC6	5.230	5	
		OTM9A	5.781	16-20							
		OTM9B	6.569	16-20							
		OTM10	16.863	5							
		OTM11	20.606	20-25							
		OTM12	12.744	5							
		OTM13	9.969	17							
		OTM14	2.828	7							
			LK1-1, LK1-2, LK2-1, LK2-2, LK3~13, LK14A, LK14B, LK15~17	294.760		5					
	BT1~3	89.315	4								
2	Quy hoạch Khu B - Đô thị mới An Vân Dương	BT1~17	119.800	3							
		BG1~4	40.400	3							
		CL1~9	75.800	5							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở									Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	
		HB1~8	145.000	15							
3	Quy hoạch Khu C - Đô thị mới An Vân Dương	CL3~61	258.900	5	HB1	11.146	9				
		OTT1~8	139.282	4	HB4	25.166	9				
4	Quy hoạch Khu E - Đô thị mới An Vân Dương	OTT1~33	750.472	5				TĐC1~3	235.900	4	
5	Quy hoạch Tổ hợp nhà ở kinh doanh kết hợp trung tâm thương mại, du lịch dịch vụ và vui chơi giải trí tỉnh Thừa Thiên Huế	ODV1~6	180.200								
6	Khu đô thị mới Đông Nam Thủy An	3	3.533	15							
		7	1.627	9							
		14	1.727	13							
		15	3.599	11							
		16	2.338	13							
7	Khu dân cư Bắc Hương Sơ (Phục vụ di dời dân cư tại Khu vực 1 di tích Kinh thành Huế)	OTM1~OTM6	33.515	6	OCC	28.742	5	OCL1~OCL73	253.802	4	
8	Quy hoạch phân khu phường Vỹ Dạ	OTM-1	2.950	3							
		OTM-14	22.110	25							
		O-TM-30	3.270	4							
9	Quy hoạch Khu dân cư phía Tây An Hòa	OB2.1~OB2.5	28.000	5							
		OB3.1~OB3.28	121.000	5							
		OB4.1~OB4.12	64.000	5							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở								Ghi chú	
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)		Tầng cao tối đa
10	Khu quy hoạch phường Hương Long	OB1.1~OB1.22	162.000	3				OL1.1~OL1.12	83.400	3	
		OB2.1~OB2.28	189.000	3				OL3.1~OL3.8	54.400	3	
		OB3.1~OB3.16	103.400	3							
		OB4.1~OB4.9	86.500	3							
11	Khu quy hoạch Thủy Biều	OB3.1~OB3.22	145.000					ODC4.1	6.000		
		OB4.1~OB4.3	14.000								
12	Quy hoạch phân khu phường Phú Hậu, Phú Hiệp, Phú Cát	O-TM1~O-TM7	66.279	6							
		O-TM10	6.940	6							
		O-TM16	3.860	6							
		O-TM17	4.260	6							
13	Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phía nam thành phố Huế (điều chỉnh QHCT khu trung tâm phía Nam thành phố Huế và điều chỉnh QHCT khu dân cư phía Tây thành phố Huế)	OM1~OM44	148.000	6				TDC1~ TDC15	83.000	6	
14	Quy hoạch phân khu phường Kim Long	OLK2.11~OLK2.13	10.000	4							
15	Quy hoạch chi tiết phường Thủy Xuân	OTM-14	22.100					OL2.1~ OL2.4	15.800		
		OTM-1	3.000					OL3.1~ OL3.8	87.000		

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở							Ghi chú		
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất		Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa
							OL4.1~OL4.13	131.000			
							OB2.1~OB2.2	13.500			
							OB3.1~OB3.2	13.000			
							OB3.3~OB3.12	62.500			
							OB 4.2~OB4.4	35.600			
16	Quy hoạch chi tiết Đền Nam Giao	OQH	67.730				OXG	66.500			
		OCC	8.370				OTDC	2.884			
		OCC (44 Trần Thái Tông)	8.477	5							
17	Khu nhà ở tại thị trấn Lăng Cô	OTT-A8	17.409,1	3							
		OTT-A7	9.839,1	3							
18	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 1)	BT1-01~BT1-14	103.753	3	TT-01~TT-04	55.806	10				
		LKC-01~LKC-02	21.663	3							
19	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 2)	LKA-74	3.483	3	TT-18~TT-20	34.518	10				
		LKA-76~LKA-84	35.579	3							
		LKB-58~LKB-71	46.990	3							
		BT3-139~BT3-147	36.909	3							
		SH-41~SH-43	31.477	4							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở									Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	
		LKC-39~LKC-44	23.682	3							
20	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 3)	BT1-136~BT1-168	156.336	3							
		BT1-170	7.228	3							
		BT1-173	807	3							
		BT1-176	1.922	3							
		BT1-177	2.669	3							
		BT2-20~BT2-39	113.955	3							
		BT3-193~BT3-198	24.206	3							
		LKA-128~LKA-143	73.636	3							
		LKB-86~LKB-93	10.828	3							
		SH52	6.323	4							
		SH55	2.473	4							
		SH58	1.440	4							
		CT-05A	8.171	5							
		CT-06~CT-10	90.852	5							
21	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 4)	BT1-107~BT1-122	78.657	3							
		BT1-126~BT1-135	41.284	3							
		BT2-14~BT2-19	11.971	3							
		BT3-181~BT3-192	55.175	3							
		BT3-199~BT3-203	5.577	3							
		LKA-103	11.719	3							
		LKA-106~LKA-127	81.203	3							
		CT-05	5.747	3							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở									Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	
		SH-49~SH-51	13.118	4							
		SH-53	3.786	4							
		SH-54	6.470	4							
		SH-57	7.893	4							
		LKB-36~LKB-47	33.523	3	TT-14	6.825	10				
22	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 5)	BT1-65~BT1-78	72.596	3							
		BT3-105~BT3-108	18.797	3							
		SH-20	5.857	4							
		SH-21	5.187	4							
		TM-02	42.345	8							
23	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 6)	BT3-09~BT3-28	129.391	3							
		BT3-32~BT3-49	137.281	3							
		LKA-01	4.887	3							
		LKA-02	4.212	3							
		LKA-04~LKA-12	54.069	3							
		TM-03	18.421	8	TT-06	22.474	10				
24	Khu đô thị Chân Mây (vị trí 7)	TM-05	8.580	8							
		TM-06	8.834	8							
		BT1-15~BT1-34	142.919	3							
		BT3-29~BT3-31	20.264	3							
		LKB-02~LKB-08	37.648	3							
		LKA-03	7.467	3							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở								Ghi chú	
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)		Tầng cao tối đa
25	Quy hoạch Khu dân cư Hương An (tại phường An Hòa, phường Hương Long, thành phố Huế và phường Hương An, thị xã Hương Trà với quy mô khoảng 45ha)	OM	165.000	4	XH	33.000					
26	Quy hoạch chi tiết hai bên bờ sông Hương	OM, OTM	56.000	03-04							
27	Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị sinh thái và nghỉ dưỡng ven biển tại xã Giang Hải và xã Vinh Hiền, huyện Phú Lộc	ODT	971.900	03-05							
28	Quy hoạch phân khu xây dựng Khu phía Nam trục trung tâm khu du lịch Lăng Cô, huyện Phú Lộc		238.900	05							
29	Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị sinh thái biển Cảnh Dương, huyện Phú Lộc		304.900	05-20				4	04		
30	Quy hoạch phân khu Trung tâm phường Hương Văn, thị xã Hương Trà (các khu vực thuộc TDP Giáp Nhất, Giáp Nhì, Giáp Ba, Giáp Tư)		296.600	2-4							

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở								Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư		
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m ²)	
31	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/200 xây dựng điểm dân cư nông thôn phường Hương Chữ, thị xã Hương Trà (Điểm dân cư Km9, phường Hương Chữ)		628.100	2-4						
32	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm phường Hương Chữ (phê duyệt tại Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 29/10/2019)		974.000	1-5						
33	Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Tiến (gồm xã Bình Điền và xã Hồng Tiến cũ), thị xã Hương Trà (thuộc thôn 1, thôn 3, thôn 5, thôn Đông Hòa, thôn Thuận Lợi, thôn Thuận Lộc, thôn An Vinh)		271.600	1-4						
34	Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Thành, thị xã Hương Trà (thuộc khu vực thôn Thọ Bình, thôn Phú Tuyên, thôn Hòa Cát, thôn Bình Dương, thôn Hòa Bình)		925.000	1-4						
35	Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Hương Toàn, thị xã Hương Trà (thuộc thôn Nam Thanh, thôn Giáp Kiên, thôn Dương Sơn, thôn Liễu Cốc Hạ, thôn Giáp Thượng, thôn Giáp		328.600	1-4						

TT	Dự án /khu quy hoạch	Tổng diện tích đất ở									Ghi chú
		Nhà ở thương mại			Nhà ở xã hội			Tái định cư			
		Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	Kí hiệu lô đất	Diện tích đất (m2)	Tầng cao tối đa	
	Tây, thôn Giáp Trung, thôn Giáp Đông, thôn Triều Sơn Trung, thôn Cổ Lão, thôn Vân Cù)										
36	Quy hoạch nông thôn mới xã Hương Bình, thị xã Hương Trà (thuộc thôn Hương Sơn, thôn Hải Tân, thôn Hương Lộc, thôn Hương Quang)		468.300	1-4							

Nguồn: Sở Xây dựng và các địa phương năm 2021