

Số: /2016/NQ-HĐND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2016

NGHỊ QUYẾT
Về Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK
KHOÁ IX - KỲ HỌP THỨ 2

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ 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 đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 182/NQ-HĐND ngày 03/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk về chương trình xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh năm 2016;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày / /2016 của UBND tỉnh về việc đề nghị thông qua Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày / /2016 của Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh và ý kiến đại biểu HĐND tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh tán thành, thông qua Nghị quyết về chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, với các nội dung cụ thể sau:

I. Mục tiêu phát triển nhà ở.

1. Mục tiêu tổng quát:

- Phân đầu đến năm 2020 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư;
- Phân đầu hoàn thành các mục tiêu cơ bản về nhà ở và an sinh xã hội;
- Mở rộng khả năng huy động vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển nhà ở theo quy định.

2. Mục tiêu đến năm 2020:

- Phân đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 25m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 29m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân

đạt 22m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người.

- Hoàn thành việc hỗ trợ người có công cách mạng cải thiện nhà ở; hoàn thành hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; phần đầu xây dựng tối thiểu khoảng 20 ngàn m² nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 60% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở.

3. Mục tiêu đến năm 2030:

Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 30m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 35m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 25m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người.

II. Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị

a) Tại các đô thị lớn

- Đẩy mạnh kêu gọi đầu tư, khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường tại thành phố Buôn Ma Thuột và thị xã Buôn Hồ, thị trấn Phước An huyện Krông Pắc, thị trấn Ea Kar huyện Ea Kar.

- Phát triển nhà ở xã hội:

+ Quy mô (40 đến 70 m² sàn/căn)

+ Loại hình nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ, cơ cấu mỗi dự án khuyến khích bao gồm 80% để bán, 20% cho thuê (tùy nhu cầu và địa điểm cụ thể).

+ Vị trí: tại các đô thị lớn và có nhu cầu cao về nhà ở xã hội. Khuyến khích chọn các vị trí ở khu vực trung tâm, hoặc các khu vực có hạ tầng sẵn có, để nâng cao giá trị nhà ở xã hội, giảm giá thành đầu tư hạ tầng.

+ Đối tượng mục tiêu giải quyết: Cán bộ, công chức, viên chức; đối tượng cần phải bố trí tái định cư và người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

- Về cơ cấu nhà ở: Phần đầu tăng tỷ lệ nhà ở chung cư (vừa và cao tầng) phù hợp từng giai đoạn để tiết kiệm quỹ đất, tạo diện mạo và cuộc sống đô thị văn minh, công nghiệp và hiện đại.

- Kiến trúc nhà ở: Kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

- Tăng cường quản lý việc xây dựng nhà ở của người dân tại khu vực đô thị; tuyên truyền tư vấn về văn minh kiến trúc đô thị để người dân hiểu và chấp hành tự giác việc xây dựng đồng bộ, có khoa học và theo hệ thống của đô thị.

b) Tại các khu dân cư cũ (khu dân cư hiện hữu)

- Đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới: Quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà...; nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị;

Kết hợp xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội của các đô thị kém phát triển;

Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà tập thể cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; rà soát các khu nhà ở tập thể đủ điều kiện để bán cho người đang thuê; cải tạo, xây dựng lại nhà tập thể cũ không đủ điều kiện bán, có chất lượng thấp, ảnh hưởng xấu đến sự an toàn của nhân dân và mỹ quan đô thị;

Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị.

c) Tại các khu dân cư mới

Khuyến khích xây dựng khoảng 2 đến 4 tầng, kết hợp, theo lối kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển đồng bộ kiến trúc hiện đại tại đô thị, tạo nên hình ảnh một chuỗi các đô thị của tỉnh Đắk Lắk phát triển đồng bộ và hiện đại.

Khuyến khích ứng dụng kỹ thuật, công nghệ, vật liệu xây dựng hiện đại trong phát triển nhà ở như ứng dụng các loại vật liệu xây dựng, loại hình nhà ở sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Xây dựng các khu nhà ở tái định cư phục vụ mục đích đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các công trình xây dựng trên địa bàn.

Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở.

Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong các khu dân cư, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng khu dân cư bố trí trung tâm khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

Quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, quy hoạch sử dụng đất, kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại;

Việc phát triển nhà ở nông thôn chủ yếu dựa vào nhu cầu và năng lực kinh tế của người dân, UBND tỉnh Đắk Lắk tập trung chú trọng đến nhóm nhà ở đơn sơ hoặc nhà ở quá khó khăn (không có khu vệ sinh riêng biệt, nhà ở dột nát ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân) để có cơ chế, chính sách hỗ trợ kịp thời.

UBND tỉnh Đắk Lắk tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng hiện có, làm nền tảng thúc đẩy phát triển kinh tế. Sau khi đảm bảo và ổn định về kinh tế, người dân sẽ xây mới, cải tạo, chỉnh trang theo năng lực và nhu cầu của mình, không thụ động, trông chờ nhà nước hỗ trợ.

Tập trung tăng cường bộ máy quản lý xây dựng ở nông thôn, tuyên truyền định hướng cho người dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch, chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái.

Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình có nguy cơ bị thiên tai và hộ gia đình có nhà ở chất lượng quá kém, ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt.

3. Phát triển nhà ở xã hội

Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê (Khoản 2, Điều 54, Luật Nhà ở 2014).

Khuyến khích các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán.

Tất cả các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Quy định tại điều 49, Luật Nhà ở 2014) đáp ứng đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 51, Luật Nhà ở 2014) thì được bố trí thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

III. Các giải pháp cơ bản để thực hiện Chương trình:

1. Hoàn thiện bộ máy quản lý

Bổ sung và ban hành mới các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở như: chính sách khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chính sách phát triển các dự án hạ tầng để đầu tư giá quyền sử dụng đất và một số chính sách cụ thể theo thẩm quyền phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục hành chính không hợp lý làm cản trở sự phát triển, đồng thời

điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở. Kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin - cho để đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

Đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà ở để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án; có cơ chế, chính sách hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, coi công tác giải phóng mặt bằng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ đạo điều hành để hỗ trợ các chủ đầu tư triển khai nhanh các dự án.

Tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế (nếu có) để người dân biết và tuân thủ.

Ủy ban nhân dân tỉnh cần ban hành xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 05 năm làm cơ sở cân đối, bố trí quỹ nhà ở phục vụ mục tiêu phát triển nhà ở.

2. Giải pháp về đất ở

Rà soát quy hoạch sử dụng đất trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội. Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, đảm bảo tỉ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực phù hợp với tiến trình đô thị hoá, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

Đối với khu vực trung tâm đô thị mật độ dân cư lớn cần thiết phải từng bước thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà chung cư để bố trí tái định cư, tạm cư cho các hộ dân nằm trong diện phải giải toả.

Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, chủ động điều tiết chênh lệch giá đất do nhà nước đầu tư hạ tầng, thực hiện chủ trương khai thác tiềm năng từ đất đai để phát triển kinh tế; khắc phục được tình trạng xây dựng nhà ở tự phát bám theo quy hoạch giao thông, hạ tầng đô thị.

Rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà đất không phù hợp quy hoạch, sử dụng không hiệu quả để chuyển đổi mục đích sử dụng đất để ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội.

Đối với thành phố Buôn Ma Thuột, trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, căn cứ vào quỹ đất của địa phương bố trí đủ quỹ đất, xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án phát triển nhà ở xã hội, đồng

bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để giao cho các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 56 của Luật nhà ở triển khai việc đầu tư xây dựng.

- Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

- Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở tỉnh để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch

a) Về kiến trúc nhà ở

Đến năm 2018, hoàn thành và ban hành quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm, loại nhà ở như: Nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn,... làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính.

Tăng cường công tác kiểm tra việc cấp phép xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc trên nguyên tắc kết hợp giữa nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

Đối với nhà ở nông thôn, ban hành các chính sách quản lý, định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà giai đoạn mới hiện nay. 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, sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn và bảo tồn bản sắc địa

phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc, văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh.

b) Về quy hoạch xây dựng

Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, điểm dân cư nông thôn một cách hài hòa, kết hợp hiện đại và truyền thống trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở để thu hút đầu tư, tăng trưởng kinh tế và thúc đẩy đô thị phát triển. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng quỹ đất dọc hai bên tuyến giao thông nhằm hạn chế phát triển nhà ở tự phát không theo quy hoạch.

Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị, đặc biệt là tại các đô thị lớn. Đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công. Thực hiện phân cấp, phân cấp và giao trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch cho từng địa bàn.

Tại khu vực nông thôn, từng bước thực hiện phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Lập kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở; đặc biệt là nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương để làm căn cứ quản lý, điều hành việc phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của cả nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư phục vụ cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai để thực hiện các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị;

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hoàn thiện hệ thống thể chế thị trường nhà ở, đảm bảo thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch; xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở.

5. Giải pháp về nguồn vốn

a) Nguồn vốn phát triển nhà ở

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

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở.

Tận dụng vốn từ tiền ngân sách nhà nước cho việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người nghèo, người có công, nhà công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngân sách và cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản, vốn từ người dân, vốn từ nguồn viện trợ..

b) Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

- Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ phát triển đất ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở. UBND tỉnh có kế hoạch hoàn trả toàn bộ số tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê vào Quỹ phát triển nhà ở tỉnh để phát triển nhà ở xã hội.

- Ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí (khoảng 30%) đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội,

- Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách Trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có).

- Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) huy động:

- Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân.

- Vay từ nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội.

- Vay của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

6. Giải pháp về thủ tục hành chính

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở tại địa phương từ cấp tỉnh xuống đến huyện để tăng cường lực lượng quản lý phát triển

nhà ở, thực hiện vai trò điều tiết, định hướng và kiểm soát lĩnh vực phát triển nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý và phát triển nhà ở cho cán bộ làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp để đảm bảo đáp ứng đòi hỏi ngày càng cao của công tác phát triển và quản lý nhà ở trong thời gian tới.

- Tiếp tục phổ biến, tuyên truyền chính sách, pháp luật của nhà nước về lĩnh vực nhà ở; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện, tổ chức triển khai phát triển nhà ở đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Hình thành doanh nghiệp với mô hình tổ chức và phương hướng hoạt động phù hợp để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê.

Điều 2. Hội đồng nhân dân tỉnh giao cho UBND tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này và báo cáo kết quả thực hiện với Hội đồng nhân dân tỉnh tại các kỳ họp.

Giao cho Thường trực HĐND, các Ban của HĐND và đại biểu HĐND tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực ngày, kể từ ngày HĐND tỉnh thông qua và thay thế Nghị quyết số 103/2013/NQ-HĐND ngày 20/12/2013 của Hội đồng nhân dân tỉnh khoá VIII về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh Đắk Lắk khoá IXI, Kỳ họp thứ 2 thông qua ngày tháng năm 2016./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- UBND Quốc hội;
- Chính phủ ;
- Các Bộ: Xây dựng; Tư pháp; Tài chính; KH-ĐT;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư Pháp;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- UB MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành của tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
- Công báo tỉnh; Đài PTTH tỉnh, Báo Đắk Lắk;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Trưởng, phó P. CTác.HĐND.

**TM. HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

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

(Dự thảo)

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH ĐẮK LẮK ĐẾN NĂM 2020
VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

**(Kèm theo Quyết định số /2016/QĐ-UBND ngày / /2016 của UBND
tỉnh Đắk Lắk)**

Đắk Lắk, tháng năm 2016

MỤC LỤC

ĐẶT VẤN ĐỀ.....	4
I. Vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế.....	4
II.Sự cần thiết phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở.....	5
III. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình	6
IV. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu	7
PHẦN I	7
KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI.....	7
SỰ ẢNH HƯỞNG CỦA VỊ TRÍ ĐỊA LÝ, KHÍ HẬU ĐỐI VỚI NHÀ Ở	7
II. Đặc điểm xã hội – thực trạng	8
1. Đơn vị hành chính	8
III. Đặc điểm kinh tế - thực trạng.....	13
IV. Định hướng phát triển kinh tế của tỉnh đến năm 2020	15
5. Phương hướng tổ chức lãnh thổ theo đô thị, nông thôn.....	17
PHẦN II:	19
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK.....	19
I. Phân tích thực trạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh	19
1.Về diện tích nhà ở	19
2.Về chất lượng nhà ở	23
II. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch	23
1. Thực trạng về kiến trúc.....	23
2. Thực trạng về quy hoạch, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	24
IV. Thực trạng nhà ở của các đối tượng chính sách.....	26
1. Thực trạng nhà ở của các đối tượng là người có công với cách mạng	26
2. Thực trạng nhà ở của các đối tượng là hộ nghèo.....	26
3. Thực trạng nhà ở của người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị	27
4. Thực trạng nhà ở của cán bộ, công chức;	28
5. Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang	30
6) Nhà ở Công vụ:	30
7. Nhà ở học sinh, sinh viên	31
7. Nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN, khu chế xuất	34
8. Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn.....	35
V. Thực trạng diện tích nhà ở tại các đơn vị hành chính của tỉnh	35
1. Thành phố Buôn Ma Thuột	35
2. Thị xã Buôn Hồ.....	35
3. Huyện Cư Kuin	36
4. Huyện Krông Ana	36
5. Huyện Lắk	36
6. Huyện Krông Bông	37
10. Huyện Krông Năng:	38

11. Huyện Krông Búk	39
12. Huyện Cư M'gar	39
13. Huyện Buôn Đôn.....	39
14. Huyện Ea Súp.....	40
15. Huyện Ea H'leo.....	40
VI. Thực trạng thị trường bất động sản là nhà ở	40
1. Giá nhà ở, đất ở	40
2. Tình hình giao dịch về nhà ở.....	41
V. Thực trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở	41
1. Đánh giá công tác phát triển nhà ở.....	41
2. Thực trạng công tác quản lý nhà ở	42
VIII. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	43
1. Những kết quả đã đạt được.....	43
2. Những điểm còn hạn chế	44
3. Nguyên nhân	45

PHẦN III: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở CỦA TỈNH ĐẮK LẮK ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030..... 46

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở	46
1. Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.....	46
2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo	46
3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở	47
II. Dự báo nhu cầu nhà ở tỉnh Đắk Lắk	48
1. Nhu cầu chung.....	48
2. Nhu cầu và chỉ tiêu nhà ở.....	52
III. Dự báo nhu cầu nhà ở cho các đơn vị hành chính tỉnh Đắk Lắk.....	61
1. Chỉ tiêu nhà ở:	61

PHẦN IV: ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH 66

I. Quan điểm phát triển nhà ở.....	66
II. Nguyên tắc phát triển nhà ở.....	67
III. Định hướng phát triển nhà ở	68
1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị.....	68
2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn.....	69
3. Phát triển nhà ở xã hội.....	70
IV. Nhiệm vụ và mục tiêu thực hiện	71
1. Nhiệm vụ	71
2. Mục tiêu cụ thể.....	72

a) Mục tiêu đến năm 2020: 72

- Phấn đấu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 25m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 29m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình

quân đạt 22 m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m² sàn/người. 72

b) Mục tiêu đến năm 2030: 73

- Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 30m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 35m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 25m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người. 73

V. Giải pháp thực hiện..... 73

1. Hoàn thiện bộ máy quản lý..... 73

2. Giải pháp về đất ở 74

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch 75

4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở..... 77

5. Giải pháp về nguồn vốn..... 77

6. Giải pháp về thủ tục hành chính 79

PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN 79

I. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp 79

II. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành 81

PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 85

I. Kết luận 85

BÁO CÁO Error! Bookmark not defined.

ĐẶT VẤN ĐỀ

I. Vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế

Nhà ở không chỉ là tài sản lớn, có giá trị của mỗi hộ gia đình, cá nhân mà còn là yếu tố quan trọng thể hiện trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia cũng như nền văn hoá, phong tục, tập quán của mỗi dân tộc, của từng vùng miền. Trong đời sống xã hội, việc cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhằm nâng cao đời sống của nhân dân. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một quyền cơ bản của con người, là nhu cầu chính đáng của mỗi hộ gia đình, điều kiện cần thiết để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

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 của mỗi người dân, là nơi tái sản xuất sức lao động, phát triển nguồn lực con người. Dưới góc độ xã hội, quy mô và giá trị của căn 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 của sinh viên, người nghèo. Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở là góp phần phát triển và ổn định nhiều mặt của xã hội.

Nhà ở có tính kinh tế, tính xã hội sâu sắc, vì vậy phát triển nhà ở không chỉ giải quyết nhu cầu cơ bản của nhân dân mà còn góp phần chỉnh trang không gian kiến trúc đô thị, cảnh quan và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế mỗi khu vực, mỗi quốc gia. Mặt khác, nhà ở có một vị trí quan trọng và chiếm tỷ lệ đáng kể trong quá trình vận hành thị trường bất động sản, phát triển và quản lý tốt công tác phát triển nhà ở sẽ góp phần quan trọng trong việc điều hành, quản lý thị trường bất động sản.

Lĩnh vực xây dựng nhà ở sử dụng sản phẩm của nhiều ngành kinh tế. Vì vậy, phát triển nhà ở cũng góp phần thúc đẩy sự phát triển của các ngành kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế chung của đất nước và gián tiếp tạo nhiều công ăn việc làm cho người lao động, góp phần thực hiện có kết quả chính sách kích cầu của Chính phủ. Việc xây dựng nhà ở chiếm phần lớn các công trình ở đô thị cho nên kiến trúc nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc tạo nên diện mạo và bản sắc kiến trúc đô thị. Các công trình nhà ở góp phần thể hiện bộ mặt của đô thị, các khu dân cư nông thôn đồng thời còn chứng tỏ được những thành tựu về kinh tế trong quá trình phát triển đất nước; thể hiện được sức sống của từng địa phương, của mỗi quốc gia mà trong đó thấy rõ nhất là điều kiện sống của từng hộ gia đình. Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở là tiền đề quan trọng góp phần trực tiếp nâng cao đời sống của người dân, tạo điều kiện để thực hiện công cuộc

giảm nghèo, từng bước ổn định xã hội, tiến tới phát triển bền vững đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

Chính vì các yếu tố trên, nên vấn đề quan tâm đến xây dựng và phát triển nhà ở luôn được thể hiện trong chương trình phát triển kinh tế ngắn hạn - dài hạn của Trung ương và của từng địa phương.

II. Sự cần thiết phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở

Theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội 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 xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt.

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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, các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn”.

Trong những năm vừa qua, Đảng bộ và nhân dân tỉnh Đắk Lắk không ngừng phấn đấu, năng động, sáng tạo trong tổ chức thực hiện chương trình phát triển nhà ở nên đã đạt nhiều thành tựu quan trọng và khá toàn diện, đời sống của người dân ngày càng ổn định và tiếp tục được nâng cao. Trong đó phải kể đến những kết quả đạt được trong công tác quản lý, phát triển nhà ở đã góp phần thay đổi đáng kể diện mạo các đô thị, chất lượng nhà ở khu vực nông thôn, nhà ở đồng bào các dân tộc luôn được quan tâm, cải thiện; chất lượng cuộc sống được nâng lên rõ rệt, tạo ra tiền đề mới, sức mạnh mới, tiềm lực mới để Đắk Lắk phát triển nhanh hơn trong giai đoạn tới.

Có thể nói, vấn đề nhà ở là lĩnh vực đã được Đảng Bộ và chính quyền các cấp của tỉnh Đắk Lắk luôn quan tâm, ngành xây dựng cũng đã tích cực phối hợp với Sở, Ban, ngành của tỉnh xây dựng các cơ chế, chính sách phù hợp kịp thời tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân trong và ngoài tỉnh tham gia phát triển nhà ở...

Tỉnh Đắk Lắk là một trong những tỉnh thực hiện khá tốt các chính sách nhà ở cho các đối tượng là đồng bào dân tộc, người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội góp phần tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho một bộ phận dân cư, khuyến khích và huy động được nguồn lực của các thành phần trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Tuy nhiên, công tác quản lý, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Đắk Lắk vẫn còn một số nhược điểm như: chưa đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng từ đất đai, tài chính nên phát triển kinh tế còn hạn chế; vai trò kích cầu nền kinh tế kết hợp với chỉnh trang đô thị thông qua phát triển nhà ở chưa phát huy được tác dụng; công tác nghiên cứu, dự báo nhu cầu nhà ở chưa được chú trọng...

Vì vậy, để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển, chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội và từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân thì cần thiết phải xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030”.

III. Cơ sở pháp lý xây dựng chương trình

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;
- Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người nghèo tại khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở;
- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015;
- Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
- Nghị quyết 69/2013/NQ-CP ngày 06/6/2013 của Chính phủ về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm đầu (2011-2015) của tỉnh Đắk Lắk;

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đắk Lắk,
- Niên giám thống kê tỉnh Đắk Lắk năm 2014;
- Kết quả điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009 và ngày 01/4/2014.
- Số liệu điều tra, khảo sát và báo cáo đến ngày 31/4/2016 của thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và UBND các huyện, các Sở, ngành có liên quan để phục vụ cho việc lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

IV. Phạm vi và mục tiêu nghiên cứu

1. Phạm vi nghiên cứu

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu và dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh. Trong đó đặc biệt quan tâm tới nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội: hộ gia đình chính sách, người nghèo ở nông thôn, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh, người thu nhập thấp ở đô thị... trên phạm vi toàn tỉnh.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Điều tra, khảo sát đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh và nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;
- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, tri thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp;
- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh;
- Xác định quy mô và các mô hình dự án phát triển nhà ở;
- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở;
- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

PHẦN I

KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI SỰ ẢNH HƯỞNG CỦA VỊ TRÍ ĐỊA LÝ, KHÍ HẬU ĐỐI VỚI NHÀ Ở

I. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội

Đắk Lắk là tỉnh miền núi vùng Tây Nguyên, nằm trong khoảng tọa độ địa lý từ 107°28'57" - 108°59'37" độ kinh Đông và từ 12°9'45" - 13°25'06" độ vĩ Bắc. Phía Bắc giáp tỉnh Gia Lai; phía Nam giáp Lâm Đồng; phía Đông giáp Phú Yên và Khánh Hòa; phía Tây giáp Vương quốc Campuchia và tỉnh Đắk Nông. Tỉnh Đắk Lắk có vị trí đặc biệt quan trọng về kinh tế xã hội và an ninh quốc phòng của vùng Tây Nguyên, có đường biên giới chung giữa Việt Nam - Campuchia dài 73 km, với diện tích tự nhiên 13.125 km². Dân số hơn 1,8 triệu người với 415.235 hộ, dân số đô thị chiếm 24,20%, dân số nông thôn chiếm 75,80%. Có 47 dân tộc sinh sống, trong đó đồng bào dân tộc thiểu số chiếm 33%, cộng đồng các dân tộc trong tỉnh sống xen kẽ với nhau ở hầu hết các huyện, thị xã, thành phố. Ngoài các dân tộc ít người tại chỗ, có các số đông đồng bào khác di cư từ miền Bắc, miền Trung và miền Nam vào làm ăn sinh sống.

Đắk Lắk có 15 huyện, thị xã, thành phố với 184 xã, phường, thị trấn. Theo phân định 03 khu vực theo Quyết định 447/QĐ-UBND ngày 19/9/2013: khu vực I có 89 xã, phường, thị trấn; khu vực II có 51 xã; khu vực III có 44 xã. Đắk Lắk có nhiều dân tộc sinh sống nên cũng hình thành nhiều hình thái dân cư khác nhau, phổ biến nhất là hình thái thôn, buôn. Toàn tỉnh có 152 xã, với tổng dân số khu vực nông thôn gần 1,4 triệu người. Việc phát triển dân cư nông thôn tự phát dọc theo các trục giao thông chính chiếm tỷ lệ lớn. Một số cộng đồng dân cư còn duy trì hình thức định canh chung với định cư, mật độ dân cư thấp, các khu dân cư hình thành tự phát, không hình thành điểm dân cư thôn thôn tập trung nên ảnh hưởng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, khó khăn trong đầu tư hạ tầng nông thôn.

Là một tỉnh còn nghèo, kinh tế - xã hội chậm phát triển, thu ngân sách không đủ chi, hàng năm phải nhận bổ sung cân đối từ ngân sách trung ương trên 60% dự toán chi ngân sách địa phương, đời sống nhân dân gặp rất nhiều khó khăn.

Khí hậu tỉnh Đắk Lắk vừa mang tính chất khí hậu vùng cao nguyên nhiệt đới ẩm, vừa chịu ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam khô nóng. Khí hậu có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến hết tháng 10, tập trung 90% lượng mưa hàng năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không đáng kể.

II. Đặc điểm xã hội – thực trạng

1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Đắk Lắk có 15 đơn vị hành chính cấp huyện, thị xã, thành phố, bao gồm:

- Thành phố Buôn Ma Thuột: Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh Đắk Lắk, là thành phố trung tâm cấp Vùng Tây Nguyên, có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng của vùng và cả nước. Thành phố có 20 đơn vị hành

chính gồm: 12 phường (Tân Lập, Tân Thành, Tân Hòa, Tự An, Thống Nhất, Thành Công, Thành Nhất, Thắng Lợi, Khánh Xuân, Ea Tam, Tân An, Tân Tiến) và 8 xã (Ea Tu, Cư Ebur, Hòa Thắng, Hòa Thuận, Ea Kao, Hòa Khánh, Hòa Phú, Hòa Xuân).

- Thị xã Buôn Hồ: Nằm ở phía Đông Bắc của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 42 km, phía Đông giáp huyện Krông Năng và Ea Kar, phía Tây giáp huyện Cư M'gar, phía Nam giáp huyện Krông Pắc, phía Bắc giáp huyện Krông Búk. Huyện có 12 đơn vị hành chính gồm: 7 phường (Thống Nhất, Thiện An, Đoàn Kết, An Lạc, Bình Tân, Đạt Hiếu, An Bình) và 5 xã (Cư Bao, Bình Thuận, Ea Blang, Ea Drông, Ea Siên)

- Huyện Cư Kuin: Nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 19 km, phía Đông giáp huyện Krông Pắc và Krông Bông, phía Tây Nam giáp huyện Krông Ana và huyện Lắk, phía Bắc giáp thành phố Buôn Ma Thuột. Huyện có 8 đơn vị hành chính xã gồm: Cư Êwi, Dray Bhang, Ea Bhôk, Ea Hu, Ea Ktur, Ea Ning, Ea Tiêu, Hòa Hiệp.

- Huyện Krông Ana: Nằm phía Tây Nam của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 32 km theo tỉnh lộ 2; Phía Đông giáp huyện Cư Kuin và huyện Krông Bông, phía Tây giáp huyện Krông Nô (tỉnh Đắk Nông), phía Nam giáp huyện Lắk, phía Bắc giáp thành phố Buôn Ma Thuột. Huyện có 8 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Buôn Trấp và 7 xã (Quảng Điền, Bình Hòa, Dur Kmăl, Băng A Drênh, Ea Bông, Ea Na, Drây Sáp)

- Huyện Lắk: Nằm phía Đông Nam của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột 54 km theo quốc lộ 27; Phía Đông giáp huyện Krông Bông, phía Tây giáp huyện Krông Nô (tỉnh Đắk Nông), phía Nam giáp huyện Đam Rông và Lạc Dương (tỉnh Lâm Đồng), phía Bắc giáp huyện Krông Ana và Krông Bông. Huyện có 11 đơn vị hành chính gồm: thị trấn Liên Sơn và 10 xã (Yang Tao, Bông Krang, Đăk Liêng, Đăk Phoi, Đăk Nuê, Buôn Tría, Buôn Triêk, Krông Knô, Nam Ka, Ea Rbin).

- Huyện Krông Bông: Nằm ở phía Đông Nam của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 55 km về phía Tây - Bắc. Phía Đông Nam giáp vùng núi hiểm trở ngăn cách giữa tỉnh Đắk Lắk với 2 tỉnh Khánh Hòa và Lâm Đồng; phía Nam giáp huyện Lắk; phía Bắc giáp 3 huyện Krông Pắc, Ea Kar, M'Đrăk. Huyện có 14 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Krông Kmar và 13 các xã (Yang Reh, Ea Trul, Hòa Sơn, Khuê Ngọc Điền, Hòa Tân, Cư Kty, Hòa Thành, Dang Kang, Hòa Lễ, Hòa Phong, Cư Pui, Cư Đrăm, Yang Mao).

- Huyện M'Đrăk: Nằm về phía Đông của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 100 km. Phía Bắc, Đông Bắc giáp tỉnh Phú Yên; phía Đông, Đông Nam và phía Nam giáp tỉnh Khánh Hòa; phía Tây, Tây Bắc giáp huyện Ea Kar và huyện Krông Bông. Huyện có 13 đơn vị hành chính gồm: Thị

trần M'Drăk và 12 xã (Ea Lai, Ea MĐoal, Ea Mlây, Ea Riêng, Ea Pil, Ea Trang, Cư Mta, Cư Kroá, Cư Prao, Cư San, Krông Á, Krông Jing).

- Huyện Ea Kar: Nằm về phía Đông - Nam của Tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 52 km theo Quốc lộ 26; Phía Đông giáp huyện M'Drăk, phía Tây giáp huyện Krông Pắc và Krông Năng, phía Nam giáp huyện Krông Bông, phía Bắc giáp tỉnh Phú Yên và tỉnh Gia Lai. Huyện Ea Kar có 16 đơn vị hành chính gồm: 2 thị trấn (Ea Kar, Ea Knốp) và 14 xã (Xuân Phú, Cư Huê, Ea Đar, Ea Kmút, Cư Ni, Ea Tít, Ea Păl, Cư Yang, Ea Ô, Ea Sô, Ea Sar, Cư Bông, Cư Elang và Cư Prông).

- Huyện Krông Pắc: Nằm ở phía đông tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 30 km; Phía Đông giáp huyện Ea Kar, phía Tây giáp thành phố Buôn Ma Thuột, phía Nam giáp huyện Kông Bông và Cư Kuin, phía Bắc giáp các huyện Cư M'gar và thị xã Buôn Hồ. Huyện có 16 đơn vị hành chính gồm: thị trấn Phước An và 15 xã (Hòa Đông, Ea Knuéc, Ea Kênh, Ea Yông, Hòa An, Ea Hiu, Hòa Tiến, Tân Tiến, Ea Uy, Ea Yiêng, Ea Phê, Ea Kuăng, Krông Búk, Ea Kly, Vụ Bồn).

- Huyện Krông Năng: Nằm ở phía Đông bắc tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 50 km theo đường Quốc lộ 14, tỉnh lộ 14; Phía Tây và Tây Nam giáp huyện Krông Buk, phía Đông giáp huyện Sông Hinh (tỉnh Phú Yên), phía Nam và Đông Nam giáp huyện Ea Kar, phía Bắc giáp huyện Ea H'Leo. Huyện có 12 đơn vị hành chính gồm: thị trấn Krông Năng và 11 xã (Ea Tam, Tam Giang, Ea Hồ, Phú Xuân, Đliêya, Phú Lộc, Ea Tóh, Cư Klông, Ea Dăh, Ea Púk, Ea Tân).

- Huyện Krông Búk: Nằm về phía Đông Bắc tỉnh Đắk Lắk, cách trung tâm thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 60 km theo Quốc lộ 14; Phía Đông giáp huyện Krông Năng, phía Tây giáp huyện Cư M'Gar và Ea H'Leo, phía Nam giáp thị xã Buôn Hồ và huyện Cư M'Gar, phía Bắc giáp huyện Ea H'Leo. Huyện có 7 đơn vị hành chính gồm các xã: Cư Pong, Tân Lập, Cư Né, Cư KBô, Ea Ngai, Pong Drang, Ea Sin.

- Huyện Cư M'Gar: Nằm cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 18km về hướng Đông Bắc; Phía Đông giáp huyện Krông Búk, phía Tây giáp huyện Buôn Đôn, phía Nam giáp thành phố Buôn Ma Thuột, phía Bắc giáp huyện Ea Súp. Huyện có 17 đơn vị hành chính gồm: 2 thị trấn (Quảng Phú, Ea Pôk) và 15 xã (Cư Mgar, Cư Suê, Cuôr Đăng, Ea Drong, Ea Hding, Ea Kiết, Ea Kpal, Ea Kuêh, Ea Mdroh, Ea Mnang, Ea Tar, Ea Tul, Quảng Hiệp, Quảng Tiến, Cư Diê Mnông).

- Huyện Buôn Đôn: Nằm ở phía Tây tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 50km; phía Đông Nam giáp thành phố Buôn Ma Thuột, phía Đông giáp huyện Cư M'gar, Phía Tây giáp Campuchia, phía Nam giáp huyện Cư Jút (Đăk Nông), phía Bắc giáp huyện Ea Súp. Huyện có 7 đơn vị hành chính gồm các xã: Cuôr Knia, Ea Bar, Ea Huar, Ea Nuôl, Ea Wer, Krông Na, Tân Hòa.

- Huyện Ea Súp: Nằm ở phía Tây Bắc của tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 80km; phía Đông giáp huyện Ea H'Leo và Cư M'gar,

Phía Tây giáp Campuchia, phía Nam giáp huyện Buôn Đôn, phía Bắc giáp huyện Cư Prông (tỉnh Gia Lai). Huyện có 10 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Ea Súp và 9 xã (Ea Bung, Ia Rvê, Ea Lê, Ya Tờ Môt, Ia Lốp, Ea Rôk, Cư Mlan, Cư Khang, Ia Jloi).

- Huyện Ea H'leo: Nằm ở phía Bắc tỉnh Đắk Lắk, cách thành phố Buôn Ma Thuột khoảng 80km theo Quốc lộ 14; phía Đông giáp huyện Krông Năng, Phía Tây giáp huyện Ea Súp và Cư M'Gar, phía Nam giáp huyện Krông Búk, phía Bắc giáp tỉnh Gia Lai. Huyện có 12 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Ea Drăng và 11 xã (Ea Khal, Ea Nam, Dliê Yang, Ea Hiao, Ea Sol, Ea Ral, Ea H'Leo, Cư Môt, Ea Wy, Cư A Mung, Ea Tir).

2. Đặc điểm hiện trạng dân số, lao động

a) Bảng dân số, lao động

TT	Chỉ tiêu	Năm 2000	Năm 2005	Năm 2010		Năm 2013	ƯTH năm 2015	Tốc độ tăng trưởng (%/năm)	
				Thực trạng	QH năm 2009			2001- 2005	2006- 2010
1	Dân số trung bình (ngàn người)	1.521,1	1.658,5	1.754,4	1.910	1.827,8	1.865	1,75	1,13
	- Tỷ lệ dân số thành thị (%)	22,2	22,1	24,0	30	24,1	21		
2	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên (%)	2,4	1,6	1,3	1,5	1,5	1,17		
3	Mật độ dân số (Người/km ²)	116,0	127,0	133,7		136,3	142		
4	Dân số trong độ tuổi lao động (nghìn người)	816,6	923,3	962,6	1.050,5	1.077,6	1.164	2,49	3,00
	Tỷ lệ so tổng dân số	53,7	55,7	55,0	55	58,9	62,4		
5	Lao động trong ngành kinh tế (nghìn người)	649,3	768,6	964,1	957,7	1.048,2	1.076	3,43	4,67
	Tỷ lệ so dân số trong độ tuổi LĐ	79,5	83,2	90,2	91,17	97,3	92,4		
6	Cơ cấu lao động (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0		
	+ Nông lâm nghiệp TS	83,0	77,0	69,5	74,1	65,8	63,10		
	+ Công nghiệp-XD	3,8	6,0	12,0	10,1	13,7	14,10		
	+ Dịch vụ - Thương mại	13,2	17,0	18,5	15,8	20,5	22,80		
7	Tỷ lệ lao động qua đào tạo (%)	12	27,2	39	36	41	50		
8	Tỷ lệ thất nghiệp thành thị (%)		5,2	3,3	3	3,7	40		

b) Đánh giá thực trạng dân số lao động đến năm 2015

Trong giai đoạn 2001-2015, dân số của tỉnh tăng nhanh do tỷ lệ tăng dân số cơ học, bao gồm: Lao động đến xây dựng các khu kinh tế mới, khu kinh tế quốc phòng; lao động từ các tỉnh trong, ngoài nước đến làm việc cho các dự án, làm công thời vụ cho các hộ sản xuất nông nghiệp, các công trường hoặc đến buôn bán kinh doanh tại tỉnh và dân di cư tự do.

Nguồn tăng dân số cơ học do di dân đã bổ sung một phần lao động có trình độ đào tạo cho các công trình, dự án; cung cấp lao động phổ thông theo thời vụ thu hái nông sản của tỉnh và hình thành các khu kinh tế mới, đến nay vẫn có xu

hướng tiếp tục gia tăng do tập quán du canh du cư của một số đồng bào dân tộc thiểu số.

Ngoài ra, tỉnh còn có một lực lượng sinh viên trong khu vực Tây Nguyên và cả nước đến học tập tại các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn tỉnh, đây là lực lượng lao động có trình độ, tỉnh cần có sự quan tâm để thu hút và sử dụng lực lượng lao động này trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

Đến năm 2015, dân số tỉnh Đắk Lắk tăng lên hơn 1,86 triệu người, dân số trong độ tuổi lao động cũng tăng 1.077,6 ngàn người (cao hơn năm 2010 khoảng hơn 115 ngàn người)

Lực lượng lao động của tỉnh còn khá trẻ. Năm 2015, lao động tuổi từ 15 tuổi trở lên đang làm việc chiếm 62,4 % so với tổng dân số trong độ tuổi lao động. Đây là nguồn lao động ở thời kỳ sung sức, đáp ứng tốt cho nhu cầu của các ngành kinh tế xã hội. Tuy nhiên, do nguồn nhân lực khá đa dạng về phong tục tập quán, truyền thống văn hóa theo số lượng các dân tộc trên địa bàn, nên đây cũng chính là hạn chế không nhỏ của nhân lực trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập kinh tế quốc tế.

BẢNG TỶ LỆ TĂNG DÂN SỐ

Số TT	Đơn vị hành chính	Tổng số dân năm 2010 (người)	Tổng số dân đến 01/4/2014 (người)	Tỷ lệ tăng dân số từ năm 2010 đến năm 2014 (%)	Tỷ lệ tăng dân số trung bình mỗi năm (%)	Ghi chú
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(11)
I	Toàn tỉnh	1.754.390	1.828.823	4,24	1,06	
1	Khu vực Thành thị	421.335	440.769	4,61	1,15	
2	Khu vực Nông thôn	1.333.055	1.388.054	4,13	1,03	
II	Các huyện thị xã thành phố					
1	TP. Buôn Ma Thuột	331.262	350.332	5,76	1,44	
2	Huyện Buôn Đôn	60.767	62.969	3,62	0,91	
3	Huyện Cư M'gar	164.897	170.957	3,68	0,92	
4	Huyện Ea H'Leo	122.417	126.725	3,52	0,88	
5	Huyện Ea Kar	143.181	148.753	3,89	0,97	
6	Huyện Ea Súp	59.407	63.514	6,91	1,73	
7	Huyện Krông Ana	82.155	85.010	3,48	0,87	
8	Huyện Krông Bông	88.183	93.065	5,54	1,38	
9	Huyện Krông Búk	58.074	61.452	5,82	1,45	
10	Huyện Krông Năng	119.094	123.138	3,40	0,85	
11	Huyện Krông Pắc	199.175	205.122	2,99	0,75	
12	Huyện Lắk	60.997	63.659	4,36	1,09	

13	Huyện M'Đrăk	66.610	69.946	5,01	1,25	
14	Huyện Cư Kuin	100.140	102.819	2,68	0,67	
15	Thị xã Buôn Hồ	98.031	101.362	3,40	0,85	

c) Tình hình phát triển dân số lao động

Trong những năm vừa qua tỉnh tập trung vào những ngành nghề trọng điểm, có ưu thế của địa phương, như phát triển cây cao su, cà phê, hồ tiêu, du lịch và nâng cao chất lượng đào tạo nghề...Thực hiện đào tạo nghề cho lao động nông thôn gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới; nhân rộng các mô hình dạy nghề có hiệu quả. Đẩy mạnh hoạt động hỗ trợ vốn, phương tiện sản xuất, tiêu thụ sản phẩm và giới thiệu việc làm cho lao động nông thôn sau khi học nghề. Phần đầu đạt ít nhất 70% người lao động sau học nghề có việc làm mới hoặc tiếp tục làm nghề cũ ổn định, với hiệu quả năng suất lao động, thu nhập cao hơn.

III. Đặc điểm kinh tế - thực trạng

Từ năm 2009, kinh tế Việt Nam bước vào thời kỳ hội nhập sâu, rộng vào nền kinh tế khu vực và quốc tế với hàng loạt các Hiệp định thương mại tự do (FTA) thế hệ mới được ký kết, mở ra nhiều cơ hội và thách thức. Cuộc khủng hoảng, suy thoái kinh tế toàn cầu và cạnh tranh vị thế ảnh hưởng giữa các nước lớn tác động mạnh đến mỗi quốc gia và vùng lãnh thổ, đòi hỏi khả năng thích ứng và điều chỉnh kịp thời. Ở trong nước các hoạt động sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, cạnh tranh diễn ra ngày càng gay gắt trên thị trường xuất khẩu cũng như thị trường nội địa đặc biệt là các mặt hàng nông, thủy sản. Cả nước đang bước vào giai đoạn thứ hai thực hiện Chiến lược phát triển đất nước với các mục tiêu và định hướng lớn tập trung vào đổi mới mô hình tăng trưởng hướng đến nâng cao chất lượng tăng trưởng và sức cạnh tranh của nền kinh tế. Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Tây Nguyên đến năm 2020 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 936/QĐ-TTg ngày 18/07/2012 đã tiếp nối cụ thể hóa Chiến lược phát triển đất nước, là cơ sở để các tỉnh trong vùng triển khai các định hướng trên địa bàn. Trước bối cảnh và tình hình như vậy tỉnh Đắk Lắk vẫn tập trung thực hiện các mục tiêu đề ra của QH 2009, bên cạnh những mặt đạt được vẫn còn nhiều mặt chưa đạt do những nguyên nhân khách quan và chủ quan

So sánh với QH 2009, tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2006-2010 đạt 11,87%/năm, đạt mức bình quân QH 2009 đặt ra (11-12%/năm). Trong đó, khu vực công nghiệp - xây dựng giai đoạn 2006-2010 có tốc độ tăng trưởng giảm so mục tiêu QH 2009 đặt ra (22-23%/năm), bình quân đạt 17,64%/năm; khu vực nông lâm ngư nghiệp và khu vực dịch vụ đạt cao hơn so với mục tiêu QH 2009 đặt ra.

Đến năm 2015, quy mô tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (theo giá hiện hành) đạt 60.874 tỷ đồng cao gấp 1,87 lần so với năm 2010.

Bảng Tăng trưởng kinh tế từ năm 2000 đến năm 2010

TT	Chỉ tiêu	Năm 2000	Năm 2005	Năm 2010	Tốc độ tăng trưởng (%/năm)		
					2001-2005	2006-2010	
						Thực trạng	QH năm 2009
1	Tổng SP giá 1994 (tỷ đồng)	4.878,9	7.235,2	12.678,1	8,20	11,87	11,35
	- Nông, lâm, ngư nghiệp	3.783,7	4.742,2	6.321,1	4,62	5,92	4,80
	- Công nghiệp - xây dựng	354,5	955,2	2.151,9	21,93	17,64	22,2
	- Dịch vụ	740,7	1.537,8	4.205,1	15,73	22,29	20,00
2	Tổng SP giá thực tế (tỷ đồng)	4.030,4	8.293,2	27.695			
	- Nông, lâm, ngư nghiệp	2.384,0	4.742,6	13.906			
	- Công nghiệp - xây dựng	559,9	1.425,0	4.361			
	- Dịch vụ	1.086,4	2.125,5	9.428			
3	Tổng SP BQ/người (tr.đồng)	2,64	4,83	15,78			

Nguồn: NGTK các năm

Bình quân GDP trên đầu người (giá hiện hành) tăng không ngừng, từ 2,64 triệu đồng/người năm 2000, lên 4,83 triệu đồng/người năm 2005 và tăng đến 15,78 triệu đồng/người năm 2010 (gấp 1,6 lần so với QH 2009). Đến năm 2013, đạt 28,5 triệu đồng/người, năm 2015 ước đạt 32,7 triệu đồng.

Bảng Tăng trưởng kinh tế từ năm 2010 đến năm 2015

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014	ƯTH 2015	DK tốc độ tăng 2011-2015 (%/năm)
I Tổng GRDP (giá ss 2010)	27.695	30.348	32.465	34.525	37.714	41.091	8,21
1.1. Tổng VA	26.276	28.772	31.006	33.364	36.402	39.595	
- NLTS	13.878	14.582	15.037	15.578	16.279	16.950	4,08
- CN - XD	3.896	4.642	5.082	5.512	6.145	6.760	11,65
- Dịch vụ	8.502	9.548	10.887	12.274	13.978	15.885	13,32
1.2. Riêng Thuế NK, thuế SP trừ trợ cấp SP	1.419	1.577	1.459	1.161	1.312	1.496	
II Tổng GRDP(HH)	27.695	39.779	45.029	48.799	54.320	68.400	
2.1. Tổng VA	26.276	37.747	43.051	47.163	52.431	58.456	

- NLTS	13.878	21.007	22.664	23.728	25.469	27.555	
- CN - XD	3.896	5.761	6.901	7.659	8.391	9.500	
- Dịch vụ	8.502	10.978	13.485	15.775	18.570	21.400	
2.2. Riêng Thuế NK, thuế SP trừ trợ cấp SP	1.419	2.032	1.977	1.636	1.889	1.419	
GRDP/ng(tr.đ-giá HH)	15,8	22,5	25,7	28,5	31,9	32,7	

Như vậy có thể thấy, cơ cấu kinh tế ngành của Đắk Lắk tuy đã chuyển dịch theo hướng tích cực song còn chậm và chưa vững chắc, phụ thuộc nhiều vào nguồn đầu tư từ ngân sách Trung ương. Theo số liệu thống kê của Cục Thống kê tỉnh, những năm qua tỷ trọng khu vực công nghiệp - xây dựng đạt khá cao, nhưng phần lớn là nhờ đóng góp của ngành xây dựng do được sự hỗ trợ đầu tư lớn của Trung ương nên tác động của ngành công nghiệp đối với sự phát triển của nền kinh tế còn rất hạn chế. Khu vực dịch vụ có tốc độ tăng trưởng không ổn định và chỉ số giá thấp hơn so với chỉ số giá GDP chung của nền kinh tế.

IV. Định hướng phát triển kinh tế của tỉnh đến năm 2020

Trên cơ sở hiện trạng các chuyên ngành công nghiệp, tiềm năng và nguồn lực của Đắk Lắk, và quan điểm định hướng phát triển công nghiệp, lựa chọn các ngành công nghiệp chủ lực trong giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 như sau:

- Giai đoạn 2016-2020: Khai thác và chế biến nông sản, dệt sợi, vật liệu xây dựng, cơ khí chế tạo, điện, nước, công nghiệp phụ trợ.

- Giai đoạn 2021-2030: Tập trung chế biến nông sản chất lượng cao, vật liệu xây dựng cao cấp, chế tạo máy móc thiết bị, công nghiệp phụ trợ phục vụ xuất khẩu

1. Công nghiệp khai thác, chế biến khoáng sản

Đẩy mạnh đầu tư cho công tác thăm dò địa chất làm cơ sở cho công nghiệp khai khoáng. Tăng cường đầu tư đổi mới công nghệ khai thác, chế biến khoáng phi kim loại với quy mô phù hợp. Đẩy mạnh công tác phục hồi cảnh quan môi trường sau khai thác.

Giai đoạn 2016-2020: Xây dựng mới Nhà máy chế biến felspat công suất 100.000 tấn/năm tại cụm Công nghiệp Ea Dar và xí nghiệp chế biến cao lanh Ea Kar công suất 60.000 tấn/năm. Xây thêm 4 trạm nghiền cát nhân tạo từ đá công suất 600.000 m³. Sau năm 2020, định hướng giảm dần sản lượng khai thác

khoáng sản tại chỗ, khai thác nguồn nguyên liệu các khu vực khác, chuyển đổi sang công nghệ chế biến sâu, sản xuất phụ liệu cao cấp.

2. Công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng

Phát triển sản xuất VLXD trên cơ sở kết hợp giữa hiệu quả kinh tế và hiệu quả xã hội, quan tâm đến yêu cầu và tập quán xây dựng bằng vật liệu rẻ của một bộ phận dân cư trong tỉnh cũng như vùng Tam giác phát triển, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, cảnh quan môi trường và đảm bảo an ninh quốc phòng.

Đầu tư nâng công suất các cơ sở hiện có bằng cách đổi mới thiết bị và ứng dụng công nghệ tiên tiến, sản xuất sản phẩm có chất lượng cao, giá thành hợp lý đủ sức cạnh tranh trên thị trường trong nước và khu vực.

Giai đoạn 2016 - 2020: Nghiên cứu nâng công suất các nhà máy sản xuất vật liệu đã có. Xây dựng mới nhà máy sản xuất gạch ceramic tại huyện Ea Kar công suất 150.000 m²/năm. Xây dựng thêm nhà máy sản xuất gạch không nung công suất 20 triệu viên/năm.

3. Công nghiệp sản xuất và phân phối điện

Trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đã có tổng cộng 26 dự án thủy điện vừa và nhỏ với tổng công suất 271,95 MW đã được cấp thẩm quyền cho chủ trương đầu tư và đang thực hiện. Đảm bảo sản lượng điện hàng năm đạt khoảng 500 triệu kWh.

Bước đầu thực hiện khảo sát và lập dự án đầu tư điện gió tại các xã Ea H'Leo, Ea Ral, Ea Sol (huyện Ea H'Leo). Giai đoạn từ nay đến năm 2020 nghiên cứu xây dựng 5 - 10 tua bin điện gió công suất 7,5 - 15 MW/năm.

Đối với hệ thống điện, phối hợp với ngành điện phát triển hệ thống truyền tải điện rộng khắp và từng bước hiện đại hóa mạng lưới điện theo hướng ngầm hóa, bảo đảm tốt nhu cầu sản xuất và sinh hoạt.

4. Công nghiệp sản xuất và phân phối nước, xử lý chất thải

- Về cấp nước sinh hoạt và công nghiệp: Hiện nhà máy nước thành phố Buôn Ma Thuột sử dụng nguồn nước ngầm đã được xây dựng với công suất 49.000 m³/ngày đêm, sẽ đầu tư thêm một số nhà máy nước nhỏ để hoàn chỉnh hệ thống.

- Các thị trấn các huyện và thị xã Buôn Hồ sẽ đầu tư xây dựng các nhà máy nước bảo đảm nhu cầu sử dụng nước sạch, nước hợp vệ sinh cho 100% dân số thành thị và nông thôn với định mức bình quân 90-120 lít/ngày đêm.

- Đầu tư nâng cấp và đầu tư mới hệ thống cấp nước tại các trung tâm xã có mật độ dân cũng như nhu cầu sử dụng nước cho sinh hoạt và sản xuất kinh doanh cao.

- Các công trình thủy lợi sẽ được đầu tư phát triển theo hướng đa mục tiêu, vừa bảo đảm nước sản xuất, điều hòa môi trường và phát triển du lịch. Bảo đảm hệ thống xử lý nước thải cũng được mở rộng, hoàn thiện.

- Xây dựng các nhà máy chế biến phân hữu cơ từ than bùn và các loại rác thải hữu cơ khác công suất 40.000 tấn/năm tại TP Buôn Ma Thuột, huyện Ea Kar, huyện Cư M'gar và thị xã Buôn Hồ. Phấn đấu đến năm 2020, 100% chất thải rắn và rác khu công nghiệp và khu vực đô thị được thu gom xử lý tập trung.

5. Định hướng phát triển và phân bố các khu, cụm công nghiệp đến năm 2020:

Tiếp tục xây dựng khu công nghiệp Hòa Phú (diện tích 181 ha); Khu CN Hoà phú 1; cụm Công nghiệp (CCN) Tân An 1- BMT (48 ha) CCN Tân An 2 - BMT (56 ha); CCN Ea Đah - Ea Kar (52 ha), CCN Ea Ral - Ea H'leo (50ha), CCN Không Búk (xã Pong Drang - 69 ha), CCN Cư Kuin.

Khu công nghiệp Hòa Phú (diện tích 181 ha); Khu CN Hoà phú 1 và cụm CN Tân An 1 và 2 sẽ tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội thành phố Buôn Ma Thuột cùng các huyện Buôn Đôn, Cư M'gar, Không Ana, Không Pắc, huyện Lắk... và có điều kiện thuận lợi lan tỏa sang Đắk Nông và các khu vực lân cận phía Campuchia.

6. Phương hướng tổ chức lãnh thổ theo đô thị, nông thôn

a) Phương hướng phát triển đô thị

Cùng với việc tập trung phát triển các ngành dịch vụ và công nghiệp thu hút lao động, tốc độ đô thị hoá của tỉnh sẽ tăng khá nhanh bình quân đạt 4,3%/năm giai đoạn 2016-2020. Đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hoá đạt 35%, quy mô dân số đô thị đạt khoảng 690 ngàn người; Đến năm 2030, tỷ lệ đô thị hoá đạt khoảng 46,5%, quy mô dân số đô thị đạt khoảng 1.000 ngàn người.

Tập trung đầu tư các dự án chức năng vùng tại thành phố Buôn Ma Thuột, đảm bảo đáp ứng tốt vị trí, vai trò là đô thị trung tâm vùng Tây Nguyên. Nâng cấp hạ tầng thị xã Buôn Hồ và một số thị trấn trung tâm mới thành lập. Trọng tâm giai đoạn này là:

- Thành lập thị trấn Buôn Đôn (huyện Buôn Đôn).
- Tách thị trấn Ea Kar ra khỏi huyện Ea Kar, nâng cấp thành thị xã Ea Kar, thành lập thị trấn huyện lỵ Ea Kar mới;
- Nâng cấp đô thị loại V đối với xã Dray Bông trở thành thị trấn trung tâm huyện lỵ huyện CưKuin.

Hệ thống đô thị tỉnh có 16 đô thị: 01 đô thị loại I trực thuộc tỉnh là thành phố Buôn Ma Thuột, 05 đô thị loại IV là thị xã Buôn Hồ và thị xã EaKar; thị trấn Phước An (huyện Không Pắc), thị trấn Buôn Trấp (huyện Không Ana) và thị

trần Ea Drăng (huyện Ea H'leo); 10 đô thị loại V là thị trấn trung tâm huyện là Quảng Phú (huyện Cư M'gar); Ea Súp (huyện Ea Súp), Krông Năng (huyện Krông Năng), M'Đrăk (huyện M'Đrăk); Krông Kmar (huyện Krông Bông), Liên Sơn (huyện Lắk), Ea Knốp (huyện EaKar mới); Buôn Đôn (huyện Buôn Đôn) và Dray Nhăng (huyện Cư Cuin) và 01 thị trấn thuộc huyện Cư M'gar là Ea Pôk.

Tiếp tục đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho thành phố Buôn Ma Thuột đáp ứng vai trò vị trí Trung tâm vùng Tây Nguyên, ưu tiên hoàn chỉnh các đô thị mới nâng cấp trong giai đoạn đến 2020 đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn. Đẩy mạnh triển khai các điều kiện tiền đề để hình thành các chức năng trung tâm Vùng của Thành phố Buôn Ma Thuột.

- Nâng cấp đô thị loại III đối với thị xã Buôn Hồ đảm bảo vai trò hạt nhân của trung tâm công nghiệp phía Bắc của tỉnh

- Nâng cấp thị trấn Quảng Phú (huyện Cư M'gar) lên đô thị loại IV;

- Nâng cấp xã Pong Drang thành đô thị loại V, thành lập thị trấn trung tâm huyện lỵ Krông Búk.

- Nâng cấp xã Cư Né thành đô thị loại V, thành lập thị trấn thuộc huyện Krông Búk.

- Giai đoạn 2020-2030: Tiếp tục đầu tư cho Buôn Ma Thuột đồng bộ cả về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, xứng đáng là trung tâm Vùng Tây Nguyên, đô thị hạt nhân trong vùng Tam giác phát triển, đầu tư nâng cấp đồng bộ các đô thị Buôn Hồ và EaKar; Đầu tư xây dựng khu kinh tế cửa khẩu quốc gia Đăk Ruê trong đó có các khu đô thị tại Đăk Ruê. Đến năm 2030 về cơ bản Đăk Lắk hình thành một hệ thống đô thị khá cân bằng, liên kết về mặt chức năng, là các hạt nhân cho phát triển không gian toàn tỉnh.

b. Phương hướng tổ chức không gian khu vực nông thôn

Xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới theo hướng bền vững, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, bảo tồn các giá trị văn hóa truyền thống, giữ gìn bản sắc các dân tộc.

Ưu tiên tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội ở các xã, thôn, buôn đặc biệt khó khăn, 04 xã biên giới, 04 xã chương trình 229 theo tiêu chí nông thôn mới.

Đến năm 2020, có thêm 45 xã xây dựng thành công đạt tiêu chí nông thôn mới nâng tổng số xã đạt tiêu chí nông thôn mới lên 76 xã (đạt 50%). Diện tích nhà ở bình quân khu vực nông thôn đạt 22m² sàn/người.

Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư nông thôn đã ổn định lâu dài theo hướng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và giữ gìn được bản sắc riêng của từng dân tộc.

Hình thành các trung tâm xã, cụm xã gắn với các hoạt động dịch vụ cho sản xuất nông nghiệp (cung cấp giống mới, phân bón, máy nông cụ, điếm thu mua, kho bảo quản nông sản...), dịch vụ thương mại nông thôn (chợ, cửa hàng), dịch vụ khuyến nông (hướng dẫn canh tác, thu hoạch, bảo quản, phân loại...), dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ vui chơi giải trí (khu vui chơi thiếu nhi, sân thể thao, nhà văn hóa).

Bố trí, sắp xếp theo quy hoạch các khu dân cư cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ và các hộ di chuyển để xây dựng các dự án của nhà nước như công trình thủy điện... theo mô hình tập trung hoặc xen ghép giữa đồng bào Êđê, M'Nông với đồng bào Kinh và các dân tộc khác tại các huyện Lắk, Krông Pắc, Cư M'Gar, Krông Búk... đáp ứng các tiêu chí nông thôn mới. Đảm bảo các khu định canh, định cư tập trung có đủ các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu như đường giao thông, điện, thủy lợi nhỏ, lớp học, nhà mẫu giáo, nhà văn hóa và một số công trình thiết yếu khác... đồng thời phù hợp với quy hoạch chung, phục vụ tốt yêu cầu xây dựng nông thôn mới.

Đối với đồng bào dân tộc mới di cư đến, tiếp tục thực hiện dự án định canh định cư, quy hoạch thành khu dân cư. Đến năm 2020 phần đầu đạt 75% dân tộc thiểu số di cư đến Đắk Lắk được ổn định chỗ ở và sản xuất, không còn tiếp tục du canh du cư.

PHẦN II

PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK

I. Phân tích thực trạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Về diện tích nhà ở

a) Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh Đắk Lắk là 447.753 căn; trong đó khu vực đô thị có 115.312 căn nhà, chiếm tỷ lệ 26%; khu vực nông thôn có 332.441 căn nhà chiếm tỷ lệ 74%.

Tổng diện tích nhà ở của toàn tỉnh là 34.594.738m² sàn; diện tích sàn bình quân một căn đạt 77,30 m²; trong đó tại khu vực đô thị, diện tích sàn mỗi căn đạt 94,6 m²; khu vực nông thôn, diện tích sàn mỗi căn đạt 71,2 m²/người. Diện tích bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 18,9 m²/người, khu vực đô thị là 24,8 m²/người, khu vực nông thôn là 17,1 m²/người. Trong đó, thành phố Buôn Ma Thuột là địa phương có diện tích bình quân đầu người cao nhất với 25,2 m²/người, huyện Ea Súp là địa phương có diện tích bình quân đầu người thấp nhất với 14,8 m²/người;

Tổng số nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk vào thời điểm ngày 01/4/2009 là 391.481 căn tương ứng với tổng diện tích khoảng 26.434.000 m² sàn; trong đó khu vực đô thị: 101.735 căn, chiếm 26%; khu vực nông thôn có 289.746 căn nhà chiếm tỷ lệ 74%. Diện tích bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 15,4 m²/người, khu vực đô thị là 18 m²/người, khu vực nông thôn là 13 m²

* So với năm 2009, tổng quỹ nhà ở đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh tăng lên đáng kể (khoảng 11 nghìn căn/năm). Diện tích ở trung bình khu vực đô thị 24,8 m² sàn/ người (năm 2009 là 20m² sàn/người); Diện tích ở trung bình khu vực nông thôn 17,1 m² sàn/người (năm 2009 là 13m² sàn/người). Qua đó cho thấy, cùng với sự tăng trưởng kinh tế nhiều hộ dân đã cố gắng tích lũy để sửa chữa và xây mới nhà ở nên số lượng, chất lượng, diện tích nhà ở tăng đáng kể.

Có thể thấy là diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Đắk Lắk ở mức trung bình so với mặt bằng chung của cả nước (23 m²/người) và cao nhất của khu vực Tây nguyên (17,2 m²/người).

BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU VỀ NHÀ Ở

Số TT	Đơn vị hành chính	Tổng số dân			Tổng số nhà ở (căn)			Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)			Diện tích ở bình quân/người (m2)		
		Điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2014	Tổng điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009	Chênh lệch	Điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2014	Tổng điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009	Chênh lệch	Điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2014	Tổng điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009	Chênh lệch	Điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2014	Tổng điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
I	Toàn tỉnh	1.828.823	1.733.624	95.199	447.753	391.481	56.272	34.594.738	26.919.825	7.674.913	18,9	15,50	3,37
1	Khu vực Thành thị	440.769	415.881	24.888	115.312	101.735	13.577	10.909.385	8.566.160	2.343.225	24,8	18,00	6,80
2	Khu vực Nông thôn	1.388.054	1.317.743	70.311	332.441	289.746	42.695	23.685.353	18.372.690	5.312.663	17,1	13	4
II	Các huyện thị xã thành phố												
1	TP. Buôn Ma Thuột	350.332	326.135	24.197	91.716	81.018	10.698	8.835.946	6.946.715	1.889.231	25,2	21,30	3,90
2	Thị xã Buôn Hồ	101.362	96.685	4.677	25.092	21.473	3.619	2.188.774	1.667.049	521.725	21,6	17,24	4,36
3	Huyện Ea H'leo	126.725	120.968	5.757	30.007	28.175	1.832	2.188.917	1.829.198	359.719	17,3	15,12	2,18
4	Huyện Ea Sup	63.514	58.579	4.935	15.722	13.806	1.916	939.354	734.141	205.213	14,8	12,53	2,27
5	Huyện Buôn Đôn	62.969	59.959	3.010	14.910	13.598	1.312	991.971	805.168	186.803	15,8	13,43	2,37
6	Huyện Cư M'gar	170.957	163.600	7.357	39.135	35.269	3.866	2.899.631	2.325.737	573.894	17,0	14,22	2,78
7	Huyện Krông Búk	61.452	57.387	4.065	14.767	13.124	1.643	1.129.918	893.739	236.179	18,4	15,57	2,83
8	Huyện Krông Năng	123.138	118.223	4.915	29.881	27.116	2.765	2.359.126	1.905.336	453.790	19,2	16,12	3,08

9	Huyện Ea Kar	148.753	141.331	7.422	38.118	34.333	3.785	2.668.239	2.138.929	529.310	17,9	15,13	2,77
10	Huyện M'Đrăk	69.946	65.094	4.852	17.092	14.776	2.316	1.113.225	856.519	256.706	15,9	13,16	2,74
11	Huyện Krông Bông	93.065	87.139	5.926	20.996	18.450	2.546	1.502.332	1.174.940	327.392	16,1	13,48	2,62
12	Huyện Krông Pắc	205.122	198.009	7.113	49.911	45.374	4.537	3.555.371	2.876.641	678.730	17,3	14,53	2,77
13	Huyện Krông Ana	85.010	81.010	4.000	20.754	18.556	2.198	1.465.915	1.166.491	299.424	17,2	14,40	2,80
14	Huyện Lắk	63.659	59.954	3.705	15.490	13.355	2.135	987.456	757.705	229.751	15,5	12,64	2,86
15	Huyện Cư Kuin	102.819	99.551	3.268	24.162	22.099	2.063	1.768.456	1.439.541	328.915	17,2	14,46	2,74

2. Về chất lượng nhà ở

Qua khảo sát thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh, số liệu báo cáo của Cục thống kê tỉnh Đắk Lắk về kết quả điều tra dân số, nhà ở ngày 01/4/2014 và số liệu báo cáo của các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, cho thấy, tổng tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố tại hầu hết các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh đều ở mức khá (trên 70%); tuy nhiên, huyện Cư Mgar vẫn có tỷ lệ trên thấp (chỉ có 36,6%). Tỷ lệ này là do có sự chênh lệch về chất lượng nhà ở khá lớn giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Tỷ lệ nhà ở đơn sơ chiếm khoảng 1%, riêng một số huyện như; La81k, Krông Bông, M'Đrăk vẫn còn ở mức cao (chiếm tỷ lệ khoảng 3%).

Như vậy, so sánh với kết quả hiện tại thì sau 5 năm, số lượng căn nhà của tỉnh Đắk Lắk đã tăng thêm 17.830 căn. Chất lượng nhà ở cũng có thay đổi, tỷ lệ nhà kiên cố tăng 25,7%; tỷ lệ nhà bán kiên cố giảm 3,3%; tỷ lệ nhà thiếu kiên cố giảm 5,3% và tỷ lệ nhà đơn sơ giảm 17%. Điều này phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở hiện nay.

II. Thực trạng về kiến trúc, quy hoạch

1. Thực trạng về kiến trúc

a) Khu vực đô thị

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, nhà ở đô thị dần dần được cải tạo và xây mới với quy mô và chất lượng tốt hơn. Nhiều khu nhà mới khang trang với kiến trúc và nội thất hiện đại đã thay thế cho các khu nhà cũ rước đây. Cho đến nay, nhà ở tại các khu đô thị lớn như: thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ, thị trấn Ea Kar, thị trấn Ea Hleo... đã được nâng cấp, cải tạo, đầu tư xây dựng mới khá tốt, tuân theo các quy định về xây dựng và quy hoạch đô thị.

Nhà ở khu vực đô thị tỉnh Đắk Lắk phổ biến là nhà thấp tầng (khoảng 1-4 tầng). Diện tích xây dựng mỗi căn khoảng 80-100 m² với kiến trúc phổ biến là nhà ống được phân theo từng lô và do dân tự xây dựng. Bên cạnh những căn nhà mang kiến trúc hiện đại, tại các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh ta vẫn thấy những căn nhà sàn mang bản sắc truyền thống của dân tộc Tây Nguyên. Tuy nhiên, kiến trúc, nội thất cũng như vật liệu của những căn nhà này đã được cải tiến, nâng cấp để phù hợp hơn với điều kiện sinh hoạt, thời tiết và năng lực tài chính của gia chủ. Sự kết hợp giữa những mẫu nhà hiện đại, truyền thống của các dân tộc nơi đây đã tạo ra những điểm nhấn và làm tăng thêm tính đa dạng trong kiến trúc đô thị tỉnh Đắk Lắk.

Một vấn đề còn tồn tại trong công tác quản lý kiến trúc đô thị tỉnh Đắk Lắk, đó là trước đây hầu hết các đô thị chưa có được Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, dẫn đến việc kiểm soát xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị chưa rõ

nét. Việc xác định các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế của đô thị chưa được định hướng rõ ràng. Đồng thời, trách nhiệm cụ thể của các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan đến việc phát triển đô thị còn chồng chéo, thậm chí tùy tiện.

Để khắc phục tình trạng trên, hiện nay tỉnh Đắk Lắk đang đẩy mạnh việc tiến hành lập các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị để phục vụ cho công tác quản lý xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng đối với chính quyền các cấp để tạo môi trường phát triển đô thị nhất quán trong tất cả các lĩnh vực. Ngoài ra, tỉnh cũng chú trọng hơn nữa việc phát triển nhà ở theo hướng dự án. Nhiều dự án nhà ở có quy mô, đồng bộ về hạ tầng, thống nhất về kiến trúc và số tầng đã và đang được triển khai xây dựng trên địa bàn tỉnh nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhiều người và góp phần làm cho bộ mặt đô thị chỉnh trang, văn minh hiện đại.

b) Khu vực nông thôn

Là một tỉnh có nhiều dân tộc sinh sống, trong đó chủ yếu là người Ê đê, người M'Nông và người Kinh, nên tùy theo từng khu vực lưu trú mà nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Đắk Lắk lại có những nét kiến trúc đặc trưng của từng dân tộc. Với người Kinh thì kiến trúc nhà ở là dạng nhà ngang, mái ngói, mái bằng có 3-5 gian có kết hợp không gian sản xuất (vườn, ao, chuồng) trong khuôn viên đất ở; với người Ê đê là mẫu nhà sàn truyền thống kết hợp với chuồng trại chăn nuôi bên dưới. Cột nhà làm bằng gỗ, xung quanh thung ván. Mái lợp ngói hoặc tấm lợp.

Trong quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu sản xuất nông nghiệp của tỉnh thì nhà ở nông thôn tại đây cũng đang dần bị ảnh hưởng. Ngày càng có nhiều những căn nhà với kiến trúc hiện đại (nhà ống, nhiều tầng) được xây dựng với những kiểu kiến trúc đa dạng hơn. Nhiều hộ dân chuyển từ buôn làng sang sinh sống bám theo các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ để khai thác lợi thế kinh doanh, thương mại. Tuy nhiên, thực tế cho thấy thì kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh Đắk Lắk vẫn chưa được quan tâm, quản lý sát sao của các cấp, các ngành dẫn đến việc xây dựng một cách tự phát, không theo Quy hoạch làm mất đi cảnh quan kiến trúc truyền thống của buôn làng.

Thực trạng trên đòi hỏi phải có sự quan tâm của các cấp, các ngành trong việc quản lý, định hướng về kiến trúc nhà ở khu vực nông thôn tỉnh. Đồng thời, tuyên truyền, hướng dẫn nhằm nâng cao nhận thức của người dân trong việc bảo tồn, phát triển kiến trúc cảnh quan nông thôn theo hướng hiện đại mà không mất đi những nét đặc trưng của các dân tộc.

2. Thực trạng về quy hoạch, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Tính đến năm 2015, tỉnh có 15 đô thị các loại, trong đó thành phố Buôn Ma Thuột là đô thị loại I; thị xã Buôn Hồ, Ea Kar và Phước An là đô thị loại IV; các đô

thị còn lại là đô thị loại V. Tổng diện tích đất các đô thị là 76.060 ha (36.506 ha nội thị), dân số khoảng 583,4 ngàn người (425,6 ngàn dân nội thị), chiếm 5,8% về diện tích và 32,9% về dân số toàn tỉnh.

Tỷ lệ đô thị hoá của tỉnh tăng chậm từ 22,1% năm 2005 lên 24,02% năm 2010 và 24,09% năm 2013, ước năm 2015 chỉ đạt 21,4%, thấp hơn nhiều so với bình quân chung của cả nước. Trong đó các huyện có dân số đô thị lớn và tỷ lệ đô thị hóa cao theo thứ tự là thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ, các thị trấn Buôn Tráp, Ea Kar, Ea Đăng, Phước An, Quảng Phú; các huyện có tỷ lệ đô thị hoá rất thấp như huyện Krông Bông, huyện M'Đrăk.

Thành phố Buôn Ma Thuột là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của tỉnh và được xác định là đô thị trung tâm của vùng Tây Nguyên (trung tâm đào tạo, du lịch - dịch vụ và đầu mối giao lưu) với diện tích đất 377 km², chiếm 6,24% diện tích toàn tỉnh; dân số trung bình là 350.332 người, mật độ dân số 929,26 người/km². Buôn Ma Thuột được xây dựng kết cấu hạ tầng hiện đại. Hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước và xử lý rác thải, chiếu sáng đô thị... đã và đang được đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp. Tuy nhiên, thành phố vẫn còn một số hạn chế như chưa đạt một số chỉ tiêu của đô thị loại I. Hạ tầng kinh tế, xã hội nói chung được xây dựng nhưng chưa đồng bộ.

Các đô thị khác trong tỉnh được mở mang, kết cấu hạ tầng từng bước được đầu tư xây dựng, các hoạt động dịch vụ phát triển khá đa dạng và có tốc độ tăng trưởng nhanh như du lịch, bưu chính - viễn thông, công nghệ thông tin, tư vấn, vận tải, tài chính, bảo hiểm.

Tất cả các trung tâm đô thị đã được xây dựng bãi chôn lấp rác thải, tỷ lệ thu gom và xử lý rác thải đô thị đạt 65%, có 12/15 đô thị được sử dụng nhà máy nước, trạm cấp nước tập trung; tỷ lệ dân cư đô thị được sử dụng nước sạch 61,4%, định mức sử dụng trung bình đạt 80 lít/người/ngày đêm.

Hiện nay, tỉnh đã phê duyệt quy hoạch chung 4 đô thị mới (Pong Drang, huyện Krông Búk; Trung Hòa, huyện Cư Kuin; Ea Phê, huyện Krông Pắc; Ea Na, huyện Krông Ana) và đô thị Cửa khẩu Đăk Ruê, làm tiền đề thành lập thị trấn cho giai đoạn quy hoạch sau.

Nhìn chung, hệ thống đô thị đã phát huy được vai trò là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội và khoa học kỹ thuật đối với từng huyện, thị xã, thành phố, có tốc độ tăng trưởng cao và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng dịch vụ và công nghiệp - xây dựng nhanh hơn so với các khu vực còn lại. Đời sống vật chất và văn hóa tinh thần của dân cư đô thị ngày càng được cải thiện. Qua đó tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Tuy nhiên, sự tăng trưởng kinh tế và đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần của dân cư trong các đô thị cùng loại trong tỉnh còn khá chênh lệch. Tốc độ đô thị hóa nhanh nhưng tỷ trọng công nghiệp, thương mại, dịch vụ và tỷ lệ trung bình lao

động phi nông nghiệp của đô thị còn thấp. Đầu tư cho phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đô thị thiếu đồng bộ. Nhiều tiêu chí của đô thị chưa đạt hoặc thấp so với quy định đối với từng loại đô thị. Một số huyện được chia tách nhưng khó khăn về nguồn vốn đầu tư xây dựng khu trung tâm nên cho đến nay vẫn chưa đủ điều kiện để được công nhận loại đô thị và thành lập thị trấn huyện lỵ (huyện Buôn Đôn, Cư Kuin và Krông Búk).

IV. Thực trạng nhà ở của các đối tượng chính sách

1. Thực trạng nhà ở của các đối tượng là người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 26/8/2013; Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, với tổng số hộ thuộc diện được hỗ trợ: 1.288 hộ (xây mới 738 hộ, sửa chữa 550 hộ).

Đề án kể từ khi được triển khai đến nay đã đạt được những kết quả tích cực: Ban Chỉ đạo xây dựng Quỹ “Đền ơn đáp nghĩa” tỉnh đã huy động các nguồn lực từ cơ quan, đơn vị làm tốt công tác đền ơn đáp nghĩa và hỗ trợ làm nhà ở cho người có công, gia đình chính sách kết quả: Tổng số căn nhà đã triển khai xây dựng: 1.007/1.288 căn - đạt 78,2% (xây mới: 562 căn, sửa chữa: 445 căn).

Hiện nay việc triển khai hỗ trợ nhà ở đối với người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đang tạm dừng theo Công văn số 901/BXD-QLN ngày 08/5/2014 của Bộ Xây dựng. Đồng thời nguồn vốn ngân sách Trung ương phân bổ chưa đáp ứng đủ nhu cầu vốn để triển khai thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo kế hoạch được duyệt.

2. Thực trạng nhà ở của các đối tượng là hộ nghèo

Theo kết quả điều tra rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2015 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 21/3/2016 trên địa bàn tỉnh số hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 – 2015 là: 25.322 hộ.

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2). UBND tỉnh Đắk Lắk đã triển khai việc lập, phê duyệt Đề án hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk tại Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 với tổng số hộ nghèo hỗ trợ về nhà ở là 10.420 hộ, được thực hiện theo tiến độ như sau:

- Năm 2016: Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 1.042 hộ.
- Năm 2017: Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 2.084 hộ.
- Năm 2018: Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 2.605 hộ.

- Năm 2019: Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 2.605 hộ.
- Năm 2020: Thực hiện hỗ trợ nhà ở cho 2.084 hộ.

Tổng số vốn để thực hiện hỗ trợ cho 10.420 hộ: 371.212,50 triệu đồng.

Trong đó:

- Vốn vay tín dụng ưu đãi: 260.500 triệu đồng.
- Ngân sách của địa phương: 43.813,50 triệu đồng. Bao gồm:
 - + Ngân sách tỉnh: 32.562,50 triệu đồng.
 - * Hỗ trợ làm nhà: 31.260 triệu đồng.
 - * Chi phí quản lý: 1.302,50 triệu đồng.
- + Ngân sách huyện, thị xã, thành phố: 11.251 triệu đồng;
- Vốn huy động tại địa phương từ quỹ “Ngày vì người nghèo” Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh: 14.799 triệu đồng;
- Dự kiến vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và chính gia đình được hỗ trợ: 52.100 triệu đồng.

Qua khảo sát thực trạng cho thấy các hộ nghèo của tỉnh chủ yếu sống ở các vùng sâu, vùng xa, đặc biệt khó khăn trên địa bàn toàn tỉnh nên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn thấp kém vì chưa được đầu tư, điều kiện đảm bảo vệ sinh môi trường chưa được quan tâm đúng mức. Đặc biệt là đồng bào nghèo dân tộc sinh sống vùng sâu, vùng xa, giao thông đi lại khó khăn, phong tục tập quán còn lạc hậu, đặc biệt là tại hai huyện Ea Súp và MĐrăc. Nhà ở của các đối tượng là hộ nghèo nơi đây phổ biến là nhà tạm, dột nát được làm từ những vật liệu tạm bợ, có nguy cơ đổ sập rất cao.

Dù còn gặp rất nhiều khó khăn nhưng công tác hỗ trợ nhà ở cho người nghèo vẫn luôn được các cấp, các ngành, đoàn thể, các tổ chức chính trị xã hội quan tâm cả về nội dung lẫn hình thức. Tất cả đều đã nâng cao tinh thần trách nhiệm, xác định hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo là một chủ trương lớn của Đảng, Nhà nước nên đã tập trung huy động mọi nguồn lực, vật lực, huy động cả hệ thống chính trị để tổ chức tiến hành làm nhà ở cho hộ nghèo.

3. Thực trạng nhà ở của người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Hiện nay chưa có cá nhân, hộ gia đình nào được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, do chưa có dự án xây dựng nhà ở nào cho người thu nhập thấp trong tỉnh hoàn thành công tác xây dựng và đưa vào sử dụng. Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung của các đô thị tỉnh Đắk Lắk, tỉnh quan tâm và dành những quỹ đất ở khu vực đô thị, thực hiện dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị có nhu cầu cần thuê, mua. Đặc biệt ở thành phố Buôn Ma Thuột, nơi tập chung nhiều người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, có nhu cầu lớn. Đó là những đối tượng chưa có nhà ở, vẫn phải đi thuê ngoài, với thu

nhập như hiện tại thì đối tượng này rất cần được hỗ trợ về nhà ở. UBND tỉnh đã quan tâm và đã có những quỹ đất để triển khai, nhưng còn thiếu và chưa cân đối được kinh phí triển khai đầu tư xây dựng, vì thế hiện nay dự án về nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị vẫn chưa đi vào hiện thực.

Điều tra, khảo sát về nhà ở do người dân tự xây dựng cho thuê tại thời điểm tháng 6/2016 trên địa bàn tỉnh có 2.253 hộ xây dựng nhà cho thuê với tổng diện tích đất: 31ha, tổng diện tích xây dựng: 74.411m². Tổng số căn phòng cho thuê: 12.813 căn, cụ thể từng huyện như sau:

BẢNG TỔNG HỢP NHÀ Ở DO DÂN TỰ XÂY DỰNG CHO THUÊ

Số TT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ có nhà cho thuê (hộ)	Tổng diện tích đất (m ²)	Tổng diện tích xây dựng (m ²)	Tổng số phòng cho thuê	Trong đó			
						Có nhà vệ sinh trong phòng		Không có nhà vệ sinh trong phòng	
						≥ 12m ²	< 12m ²	≥ 9m ²	< 9m ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Huyện Krông Búk	78	29.594	4.165	250	124	62	50	14
2	Thị xã Buôn Hồ								
3	Tp.Buôn Ma Thuột	1.588	203.527	134.119	8.650	7.234	926	338	152
4	Huyện M'Drăk	102	33.426	8.488	588	197	123	260	8
5	Huyện Ea H'Leo				0				
6	Huyện Krông Ana	11	4.146	2.546	94	86	8	0	0
7	Huyện Cư Kuin	75	6.457	6.316	157	105		52	
8	Huyện Krông Păk	62	41.415	10.341	376	42	236	91	7
9	Huyện Cư M'gar	99	101.309	18.668	668	200	0	468	0
10	Huyện Krông Bông	64	53.794	5.234	365	221	101	38	5
11	Huyện Krông Năng	61	47.213	9.622	393	264	101	28	0
12	Huyện Ea Kar	126	117.716	13.200	765	340	233	184	8
13	Huyện Buôn Đôn	21	3.180	3.330	19	3	15	1	0
14	Huyện Ea Súp								
15	Huyện Lắk	48	38.989	3.942	201	160	5	23	13
Tổng cộng:		2.253	680.766	219.971	12.526	8.976	1.748	1.483	193

4. Thực trạng nhà ở của cán bộ, công chức;

Tính đến hết ngày 30/6/2016, số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk có khoảng 38.893 người. Trong đó, nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở vẫn chiếm tỷ lệ khá cao trên tổng số cán bộ công chức, viên chức của tỉnh Đắk Lắk. Qua khảo sát, 80% nhóm đối tượng này đã ổn định chỗ ở tại địa phương, chất lượng nhà ở đều ở mức kiên cố và bán kiên cố. Chỉ có 20% còn lại (7.777 đối tượng) gặp khó khăn về nhà ở tập trung vào các hộ gia đình trẻ, các cá nhân trẻ độc thân. Các đối tượng này do thời gian công tác còn ít, thu nhập hạn hẹp, chưa tích lũy đủ để tự tạo lập nhà ở theo giá thị trường và rất cần sự hỗ trợ của Nhà nước để giúp họ cải thiện chỗ ở. Đây là một trong các nhóm đối tượng được quan tâm trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Trong thời gian tới, tỉnh cần tạo quỹ nhà ở xã hội để phù hợp với nhu cầu thiết thực của nhóm đối tượng này.

Thực hiện Nghị Quyết số 103/2013/NQ-HĐND ngày 20/12/2013 của HĐND tỉnh về việc thông qua chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2015, định hướng đến năm 2020; Quyết định 105/QĐ-UBND, ngày 09/01/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2015, định hướng đến năm 2020. Hiện nay, UBND tỉnh đã chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội độc lập cho cán bộ công chức viên chức tại Km 4-5 thành phố Buôn Ma Thuột cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đắk Lắk tại văn bản số 5390/UBND-CN ngày 27/7/2015. Dự án đang triển khai thủ tục đầu tư xây dựng.

BẢNG THỐNG KÊ SỐ LƯỢNG CÁN BỘ CÔNG CHỨC CÓ KHÓ KHĂN VỀ NHÀ Ở

STT	Đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức của đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức có khó khăn về nhà ở	Trong đó						Ghi chú
				Tổng số	Số cán bộ, công chức đã có gia đình		Tổng số	Số cán bộ, công chức chưa lập gia đình		
					Chưa có nhà ở	Có nhà ở với diện tích nhà ở bình quân của hộ dưới 8m2/ngư ời		Chưa có nhà ở	Có nhà ở bình quân dưới 8m ² / người	
(1)	(2)	(3)	(4)=(5) +(8)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
I	Các Sở, ban, ngành	25.966	4.001	2.807	1.993	700	1.445	1.205	255	
II	UBND các huyện, thị xã, thành phố	12.927	1.843	1.622	1.037	259	551	512	13	
1	Thành phố Buôn Ma Thuột	5.106	403	237	205	31	169	166	3	
2	Thị xã Buôn Hồ									
3	Huyện Cư M'gar	459	59	46	25	21	13	2	1	
4	Huyện Krông Ana	546	56	47	41	6	9	9		
5	Huyện Krông Búk	261	228	202	157	37	26	26		
6	Huyện Ea Kar	2.102	228	156	100	53	75	72	3	
7	Huyện Cư Kuin	121	33	23	23		10	10		
8	Huyện M'Đrăk	182	44	32	32		12	12		
9	Huyện Krông Bông	724	86	61	43	18	25	22	3	
10	Huyện Lắk	98	30	41	19	5	17	16		
11	Huyện Krông Pắc	965	155	391	66	30	64	47	1	
12	Huyện Ea H'leo									
13	Huyện Krông Năng	304	46	32	18	10	14	14		
14	Huyện Ea Súp	1.655	395	296	274	24	95	94	2	
15	Huyện Buôn Đôn	404	80	58	34	24	22	22		
Tổng cộng		38.893	7.777	5.345	3.929	976	3.013	2.734	268	

5. Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang

Đối với các đối tượng là sỹ quan, công nhân chuyên nghiệp thuộc các lực lượng vũ trang nhân dân thì ngoài các đối tượng thuộc diện ở nhà công vụ theo quy định của pháp luật thì số nhu cầu về nhà ở xã hội của các đối tượng còn lại sẽ do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng giải quyết, UBND tỉnh tạo điều kiện về quỹ đất và các cơ chế chính sách hỗ trợ theo quy định pháp luật.

ST T	Đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức của đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức có khó khăn về nhà ở	Trong đó						Ghi chú
				Tổng số	Số cán bộ, công chức đã có gia đình		Tổng số	Số cán bộ, công chức chưa lập gia đình		
					Chưa có nhà ở	Có nhà ở với diện tích nhà ở bình quân của hộ dưới 8m2/người		Chưa có nhà ở	Có nhà ở với diện tích nhà ở bình quân của hộ dưới 8m2/ngư ời	
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(8)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh		1.138	460	460	0	678	678	0	
2	Công an tỉnh		522	317	300	17	205	205	0	
2.1	Công an tỉnh		319	189	189	0	130	130	0	
2.2	Đơn vị trực thuộc		203	128	111	17	75	75	0	
3	Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh		273	139	139	0	134	134	0	
Tổng cộng			1.933	916	899	17	1.017	1.017	0	

6) Nhà ở Công vụ:

a) Quỹ nhà ở công vụ dành cho cán bộ, công chức của tỉnh là 17 căn. Trong đó, nhà ở công vụ trên địa bàn huyện Cư Kui gồm: 10 căn nhà cấp IV - 01 tầng, có tổng diện tích xây dựng: 949,88 m², tổng diện tích sử dụng: 628,00 m². Nhà ở công vụ trên địa bàn huyện Lăk gồm: 5 căn nhà cấp IV - 01 tầng, có tổng diện tích xây dựng: 415,26 m², tổng diện tích sử dụng: 268,64m². Nhà ở công vụ tỉnh tại thành phố Buôn Ma Thuột có 02 căn tại số 33 và 35 đường Trần Nhật Duật, thành phố Buôn Ma Thuột. Nhà thuộc dạng biệt thự song lập, 02 căn nhà có diện tích đất: 420 m², diện tích sử dụng: 208m².

b) Hiện có 02 dự án Nhà ở công vụ tại thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh có chủ trương triển khai thủ tục đầu tư xây dựng gồm:

- Tại số 31 đường Nguyễn Công Trứ, phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột, có tổng diện tích đất: 1.651,80 m². Dự kiến diện tích sàn xây dựng: 4.800 m² (gồm 02 Blok nhà chung cư, số căn hộ khoảng: 50 căn hộ, tổng mức đầu tư: Dự kiến khoảng 50 tỷ.

- Tại khối 6, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tổng diện tích đất: 3.410 m². Đầu tư giai đoạn 1 với diện tích sàn xây dựng: 2.205 m², căn hộ: 22 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng: 24 tỷ.

7. Nhà ở học sinh, sinh viên

Với mục tiêu phấn đấu đến năm 2015 giải quyết cho khoảng 60% số học sinh, sinh viên có nhu cầu được thuê nhà ở tại các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên thuê tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề. Ngày 09/11/2009, UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 5605/UBND-CN, về phát triển quỹ Nhà ở sinh viên giai đoạn 2009 – 2015, với- tổng số 10 dự án.

Kết quả thực hiện: Nguồn vốn Trái phiếu Chính phủ đã bố trí cho 03 dự án nhà ở cho sinh viên trường Đại học Tây Nguyên, trường Cao đẳng Sư phạm Đắk Lắk, trường Cao đẳng nghề Thanh niên dân tộc Tây Nguyên, với tổng diện tích sàn xây dựng: 20.752 m², đáp ứng 2.784 sinh viên thuê ở, tổng số kinh phí trung ương cấp từ nguồn trái phiếu chính phủ: 97 tỷ đồng.

Theo báo cáo của các Trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp vào thời điểm tháng 12/2015, số sinh viên có nhu cầu ở nội trú tại các dự án nhà ở như sau:

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU Ở NỘI TRÚ TẠI CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở SINH VIÊN

Số TT	Đơn vị	Năm 2015						Dự kiến Năm 2016			Dự kiến Năm 2020			Ghi chú
		Tổng số HS,SV đang học tại trường	Tổng Số HS,SV có nhu cầu ở nội trú tại các Dự án nhà ở sinh viên	Tổng số HS,SV đã được đáp ứng theo diện tích sẵn có (8m2/H S,SV)	Tổng số HS,SV chưa được đáp ứng	Số HS,SV đã được đáp ứng nhu cầu ở nội trú (Theo BC của đơn vị)	Diện tích m2 sử dụng nhà ở sinh viên hiện có	Tổng số HS,SV đang học tại trường	Số HS,SV có nhu cầu ở nội trú tại các Dự án nhà ở sinh viên	Số HS,SV cần đáp ứng theo kế hoạch (đáp ứng 80% nhu cầu)	Tổng số HS,SV đang học tại trường	Số HS,SV có nhu cầu ở nội trú tại các Dự án nhà ở sinh viên	Số HS,SV cần đáp ứng theo kế hoạch (đáp ứng 80% nhu cầu)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)=(10)*80%	(12)	(13)	(14)=(13)*80%	(15)
1	Trường Cao đẳng Nghề Thanh niên Dân tộc Tây Nguyên	1.800	1.620	1.325	295	1.037	10.600,0 0	2.200	1.980	1.584	4.000	3.600	2.880	
2	Trường Trung cấp Kinh tế kỹ thuật Đắk Lắk	971	650	0	650	0	0,00	1.000	750	600	2.200	1.550	1.240	
3	Trường cao đẳng Sư phạm Đắk Lắk	3.339	1.811	1.738	73	1.811	13.908,0 0	3.050	1.500	1.200	3.500	2.000	1.600	
4	Trường cao đẳng Văn hóa nghệ thuật	369	330	60	270	117	480,00	600	550	440	0	0	0	
5	Trường Đại học Buôn Ma Thuột	127	0	0	0	0	0,00	750	375	300	3.750	1.875	1.500	

6	Trường trung cấp Y tế	1.530	900	215	685	368	1.720,40	1.640	1.148	918	2.050	1.435	1.148	
7	Trường Đại học Tây Nguyên	17.000	1.434	2.234	-800	1.434	17.876,0 0	0	0	0	0	0	0	
8	Trường Sư phạm Mầm non	1.322	793	0	793	0	0,00	0	0	0	2.022	1.213	970	
9	Trường Cao đẳng Nghề Đắk Lắk	1.700	750	318	432	360	2.545,92	1.500	650	520	2.200	1.000	800	
10	Phân hiệu Trường Đại học Đông Á	225	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	
11	Trường Trung cấp Luật Đắk Lắk	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0	0	
Tổng cộng		28.383	8.288	5.890	2.398	5.127	47.130,32	10.740	6.953	5.562	19.722	12.673	10.138	

Như vậy, rà soát lại số nhu cầu sinh đến năm 2015 số sinh viên có nhu cầu ở nội trú tại các dự án nhà ở đã đáp ứng được 60% theo kế hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP

Số TT	Nhóm chỉ tiêu Bảo đảm nhà ở tối thiểu	Đơn vị	Hiện trạng 2010	Hiện trạng 2011	Hiện trạng 2013	Hiện trạng 2015	Kế hoạch 2020
01	Tỷ lệ học sinh, sinh viên được đáp ứng nhu cầu nhà ở	%	37	45	50	60	80

- Ưu điểm: Được sự quan tâm của Trung ương trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đã bố trí từ nguồn vốn trái phiếu chính phủ 03 dự án với diện tích sàn xây dựng: 20.752 m², đáp ứng 2.784 sinh viên thuê ở, tổng số kinh phí trung ương cấp từ nguồn trái phiếu chính phủ: 97 tỷ đồng đã đáp ứng nhu cầu sinh viên trên địa bàn. Tuy nhiên, đến nay nguồn vốn trái phiếu chính phủ không bố trí nên chưa đảm bảo theo kế hoạch.

- Hạn chế: Công tác phát triển nhà ở sinh viên trong thời gian qua trên địa bàn tỉnh chủ yếu là từ nguồn vốn Nhà nước chủ yếu là nguồn vốn từ trái phiếu Chính phủ, chưa huy động được nguồn lực từ các doanh nghiệp. Vì vậy, trong thời gian tới tiếp tục báo cáo Chính phủ và các Bộ, ngành trung ương cấp vốn từ nguồn trái phiếu Chính phủ để triển khai xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh thuê. Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên trong khuôn viên của các cơ sở đào tạo.

7. Nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN, khu chế xuất

Theo quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020 trên toàn tỉnh có 01 khu công nghiệp: khu công nghiệp Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, với diện tích là 191 ha. Các cụm công nghiệp trên địa bàn các huyện được hình thành thì tập chung sử dụng công nhân địa phương, nên chủ yếu sẽ được giải quyết bằng nhà trọ, vì thế nhu cầu về nhà ở công nhân trên địa bàn các huyện không đặt chỉ tiêu về nhà ở công nhân từ nay đến năm 2020. Riêng trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột có 02 khu công nghiệp Tân An 1 và Tân An 2. UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2425/QĐ-UBND ngày 22/9/2010, với tổng diện tích đất 22,69 ha. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An (mở rộng), thành phố Buôn Ma Thuột (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 21/10/2010, với tổng diện tích đất 65 ha.

Hiện nay Công ty Cổ phần cà phê Trung nguyên đã được UBND tỉnh cho phép đầu tư nhà ở công nhân tại khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp Tân An với diện tích 0,95 ha, quy mô nhà 04 tầng, diện tích sàn 15.600 m² (khoảng 300 căn hộ) với mức tổng đầu tư khoảng 129 tỷ.

8. Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn

Trong những năm qua, bên cạnh công tác phát triển kinh tế, tỉnh Đắk Lắk rất chú trọng công tác giảm nghèo, tri ân hộ gia đình chính sách, hộ có công. Bên cạnh đó, cùng với sự chung tay góp sức của cộng đồng, các doanh nghiệp, các cá nhân, các tổ chức từ thiện,... xây dựng, sửa chữa nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết để đảm bảo chỗ ở cho các đối tượng. Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều đối tượng chính sách xã hội có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam...) cần được sự quan tâm trong thời gian tới.

V. Thực trạng diện tích nhà ở tại các đơn vị hành chính của tỉnh

1. Thành phố Buôn Ma Thuột

- Loại đô thị: Loại I
- Tổng dân số: 350.332 người, chiếm 9,5% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn thành phố: 91.716 căn; tổng diện tích nhà ở 8.835.946 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 9.847 căn; nhà ở bán kiên cố 79.802 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 1.772 căn; nhà ở đơn sơ: 295 căn. Diện tích bình quân 25,2 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 81.000 căn; tổng diện tích nhà ở 6.946.715m² diện tích bình quân 21,3 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn thành phố tăng (khoảng 2.140 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,78 m²/người/năm.

2. Thị xã Buôn Hồ

- Loại đô thị: Loại IV
- Tổng dân số: 101.362 người, chiếm 5,5% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn thị xã: 25.092 căn; tổng diện tích nhà ở 2.188.774 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 1.862 căn; nhà ở bán kiên cố 22.488 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 725 căn; nhà ở đơn sơ: 17 căn. Diện tích bình quân 21,6 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 21.473 căn; tổng diện tích nhà ở 1.667.049m² diện tích bình quân 17,24 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn thị xã tăng (khoảng 724 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,87 m²/người/năm.

3. Huyện Cư Kuin

- Loại đô thị: Loại V

- Tổng dân số: 102.819 người, chiếm 5,6% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn thị xã: 24.162 căn; tổng diện tích nhà ở 1.768.456 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 3.090 căn; nhà ở bán kiên cố 19.908 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 724 căn; nhà ở đơn sơ: 440 căn. Diện tích bình quân 17,2 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 22.099 căn; tổng diện tích nhà ở 1.439.541m² diện tích bình quân 14,5 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn thị xã tăng (khoảng 412 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,54 m²/người/năm.

4. Huyện Krông Ana

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 85.010 người, chiếm 4,6% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 20.754 căn; tổng diện tích nhà ở 1.465.915 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 5.232 căn; nhà ở bán kiên cố 14.881 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 529 căn; nhà ở đơn sơ: 112 căn. Diện tích bình quân 17,2 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 18.556 căn; tổng diện tích nhà ở 1.166.491m² diện tích bình quân 14,4 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 440 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,56 m²/người/năm.

5. Huyện Lắk

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 63.659 người, chiếm 3,48% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 15.490 căn; tổng diện tích nhà ở 987.563 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 1.294 căn;

nhà ở bán kiên cố 12.603 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 815 căn; nhà ở đơn sơ: 778 căn. Diện tích bình quân 15,5 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 13.355 căn; tổng diện tích nhà ở 757.705m² diện tích bình quân 12,64 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 430 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,57 m²/người/năm.

6. Huyện Krông Bông

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 93.065 người, chiếm 5,1% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 20.996 căn; tổng diện tích nhà ở 1.502.332 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 4.188 căn; nhà ở bán kiên cố 14.813 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 1.390 căn; nhà ở đơn sơ: 605 căn. Diện tích bình quân 16,1 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 18.450 căn; tổng diện tích nhà ở 1.174.940m² diện tích bình quân 13,48 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 509 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,52 m²/người/năm.

7. Huyện M'Đrăk

- Loại đô thị: Loại V

- Tổng dân số: 69.946 người, chiếm 3,8% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 17.092 căn; tổng diện tích nhà ở 1.113.225 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 8.353 căn; nhà ở bán kiên cố 7.652 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 760 căn; nhà ở đơn sơ: 327 căn. Diện tích bình quân 15,9 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 14.776 căn; tổng diện tích nhà ở 856.519m² diện tích bình quân 13,16 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 463 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,55 m²/người/năm.

8. Huyện Ea Kar

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 148.753 người, chiếm 8,1% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 38.118 căn; tổng diện tích nhà ở 2.668.239 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 15.416 căn; nhà ở bán kiên cố 21.558 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 668 căn; nhà ở đơn sơ: 446 căn. Diện tích bình quân 17,9 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 34.333 căn; tổng diện tích nhà ở 2.138.929m² diện tích bình quân 15,13 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 757 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,55 m²/người/năm.

9. Huyện Krông Pắc

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 205.122 người, chiếm 11,2% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 49.911 căn; tổng diện tích nhà ở 3.555.371 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 10.824 căn; nhà ở bán kiên cố 37.378 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 1.227 căn; nhà ở đơn sơ: 482 căn. Diện tích bình quân 17,3 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 45.374 căn; tổng diện tích nhà ở 2.876.641m² diện tích bình quân 14,53 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 907 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,55 m²/người/năm.

10. Huyện Krông Năng:

- Loại đô thị: Loại V

- Tổng dân số: 123.138 người, chiếm 6,7% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 29.881 căn; tổng diện tích nhà ở 2.359.126 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 6.818 căn; nhà ở bán kiên cố 22.042 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 762 căn; nhà ở đơn sơ: 259 căn. Diện tích bình quân 19,2 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 27.116 căn; tổng diện tích nhà ở 1.905.336m² diện tích bình quân 16,12 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 553 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,62 m²/người/năm.

11. Huyện Krông Búk

- Loại đô thị: Loại V

- Tổng dân số: 61.452 người, chiếm 3,4% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 14.767 căn; tổng diện tích nhà ở 1.129.918 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 1.553 căn; nhà ở bán kiên cố 12.588 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 402 căn; nhà ở đơn sơ: 224 căn. Diện tích bình quân 18,4 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 13.124 căn; tổng diện tích nhà ở 893.739m² diện tích bình quân 15,6 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 328 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,56 m²/người/năm.

12. Huyện Cư M'gar

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 170.957 người, chiếm 9,3% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 39.135 căn; tổng diện tích nhà ở 2.899.631 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 7.909 căn; nhà ở bán kiên cố 28.534 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 2.415 căn; nhà ở đơn sơ: 277 căn. Diện tích bình quân 17 m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 35.269 căn; tổng diện tích nhà ở 2.325.737m² diện tích bình quân 14,22 m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 773 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,56 m²/người/năm.

13. Huyện Buôn Đôn

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 62.969 người, chiếm 3,4% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 14.910 căn; tổng diện tích nhà ở 991.971 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 3.334 căn; nhà ở bán kiên cố 10.383 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 1.023 căn; nhà ở đơn sơ: 170 căn. Diện tích bình quân 15,8m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 13.598 căn; tổng diện tích nhà ở 805.168 m² diện tích bình quân 13,5

m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 262 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,46 m²/người/năm.

14. Huyện Ea Súp

- Loại đô thị: Loại V

- Tổng dân số: 63.514 người, chiếm 3,5% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 15.722 căn; tổng diện tích nhà ở 939.354 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 5.202 căn; nhà ở bán kiên cố 9.367 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 943 căn; nhà ở đơn sơ: 210 căn. Diện tích bình quân 14,8m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 13.806 căn; tổng diện tích nhà ở 734.141 m² diện tích bình quân 12,53m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 383 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,45 m²/người/năm.

15. Huyện Ea H'leo

- Loại đô thị: Loại IV

- Tổng dân số: 126.725 người, chiếm 6,9% dân số toàn tỉnh.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/4/2014 (*Công văn số 250/CTK-DSVX ngày 04/4/2016 của Cục Thống kê tỉnh*) tổng số nhà ở trên địa bàn huyện: 30.007 căn; tổng diện tích nhà ở 2.188.917 m². Trong đó, nhà ở kiên cố: 9.373 căn; nhà ở bán kiên cố 19.711 căn; nhà ở thiếu kiên cố: 767 căn; nhà ở đơn sơ: 156 căn. Diện tích bình quân 17,3m²/người.

Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở vào thời điểm ngày 01/4/2009 tổng số nhà ở là: 28.175 căn; tổng diện tích nhà ở 1.829.198 m² diện tích bình quân 15,10m²/người. Như vậy, so với năm 2009, tổng quỹ nhà ở trên địa bàn huyện tăng (khoảng 366 căn/năm). Diện tích bình quân đầu người tăng 0,44 m²/người/năm.

VI. Thực trạng thị trường bất động sản là nhà ở

1. Giá nhà ở, đất ở

Theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk Ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk từ năm 2015 đến năm 2019, giá đất ở của thành phố Buôn Ma Thuột có sự chênh lệch giữa các vùng. Giá đất cao nhất là 42 triệu đồng/m², tập trung tại thành phố Buôn Ma Thuột (đoạn trung tâm đường Nơ Trang Long, Y Jút, Lý Thường Kiệt). Giá đất thấp nhất tại khu vực đô thị 600 nghìn đồng/m². Có nơi còn thấp hơn so với giá đất

tại khu vực nông thôn. Tại một số xã miền vùng sâu, vùng xa, nhiều nơi giá đất ở chỉ 60 nghìn đồng/m² như khu dân cư còn lại của xã Ya Lốp, huyện Ea Súp. Hiện nay, khung giá đất được ban hành một số nơi, tuy đã điều chỉnh cho phù hợp nhưng vẫn chưa sát giá thị trường, mức độ chênh lệch giữa giá thị trường và giá nhà nước còn khá lớn. Giá xây dựng nhà xây dựng mới trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo Quyết định số 30/2015/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 khoảng 3-4 triệu đồng/m² nhà cấp 4. Đơn giá xây dựng nhà được điều chỉnh hàng năm theo đơn giá vật liệu,.. cho phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của tỉnh.

2. Tình hình giao dịch về nhà ở

Nhìn chung thị trường bất động sản về nhà ở trên tỉnh Đắk Lắk chưa phát triển mạnh. Do tính chất đặc thù của vùng Tây Nguyên người dân chủ yếu mục đích tạo lập chỗ ở riêng biệt, ngại ở những khu chung cư cao tầng nên Nhà đầu tư không bán được căn hộ. Các dự án phát triển nhà ở còn quá ít nên lượng giao dịch bất động sản về nhà ở hàng năm thấp, giao dịch nhà ở còn hạn chế, chủ yếu là giao dịch về đất đai, tập trung chủ yếu tại các đô thị phát triển như Thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ, thị trấn Phước An huyện Krông Pắc...

Các giao dịch mua bán bất động sản thường diễn ra trực tiếp giữa người bán và người mua. Một số giao dịch không thông qua cơ quan quản lý, không phản ánh đúng giá trị thực giữa người bán và người mua, từ đó gây khó khăn trong công tác quản lý thị trường bất động sản, đặc biệt là công tác quản lý tài chính nhà ở và đất đai, gây thất thu ngân sách nhà nước.

V. Thực trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở

1. Đánh giá công tác phát triển nhà ở

Tỉnh Đắk Lắk là một trong những tỉnh thực hiện tốt các chính sách nhà ở cho các đối tượng là người có công với cách mạng, người nghèo và đồng bào dân tộc, góp phần tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho một bộ phận dân cư, khuyến khích và huy động được nguồn lực của các thành phần trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Nhìn chung, các chương trình xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, các phong trào “đền ơn, đáp nghĩa”; “uống nước nhớ nguồn” được thực hiện trên địa bàn tỉnh những năm qua là một chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước và chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo nông thôn theo Quyết định 167 giai đoạn 1, 167 giai đoạn 2 là phù hợp với đạo lý dân tộc, rất có ý nghĩa, được nhân dân, các tổ chức, cá nhân đồng tình ủng hộ.

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn còn một số hạn chế. Điển hình là việc xây dựng quỹ nhà ở công vụ, nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên đang học tập tại các cơ sở đào

tạo của tỉnh trong thời gian qua tuy có rất nhiều cố gắng nhưng thực tế cho thấy số lượng nhà ở do nhà nước đầu tư xây dựng về cơ bản chưa thu hút được cho các đối tượng có nhu cầu ở mà thuê các nhà do người dân xây dựng cho thuê. Ngoài ra, công tác phát triển nhà ở xã hội của tỉnh vẫn chưa được chú trọng. Số lượng dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đến nay chưa có, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của các địa phương. Bên cạnh đó, việc triển khai của các dự án này còn chậm và thiếu hiệu quả.

Số lượng các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk tính tới điểm hiện tại còn ít, phần lớn đều đang dừng lại ở công tác lập quy hoạch chi tiết, hoặc hoàn thành thủ tục đầu tư xây dựng. Tình hình triển khai của các dự án còn rất chậm so với tiến độ đề ra, gây lãng phí tài nguyên đất đai và ảnh hưởng tới nguồn thu ngân sách.

2. Thực trạng công tác quản lý nhà ở

Hiện nay, bộ máy và cơ cấu tổ chức quản lý nhà nước về nhà ở từ tỉnh đến huyện vẫn còn mỏng về số lượng và yếu về chất lượng. Ở tỉnh đầu mỗi quản lý nhà nước về lĩnh vực này là Sở Xây dựng. Tại cấp huyện, chức năng quản lý nhà ở được gộp vào chức năng quản lý giao thông, công thương, xây dựng với số lượng cán bộ kiêm nhiệm về nhà ở và xây dựng chỉ từ 1 đến 2 người. Còn tại cấp xã thì không có cán bộ quản lý nhà ở.

Về trình độ chuyên môn nghiệp vụ của những người làm trong lĩnh vực nhà ở còn yếu, công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ trong lĩnh vực nhà ở mặc dù đã từng bước được Nhà nước quan tâm nhưng nhìn chung vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu và điều kiện thực tế của địa phương.

Qua khảo sát cho thấy, thời gian qua công tác quản lý cấp phép, xây dựng một số khu vực vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập: tình trạng cấp phép xây dựng không tuân thủ quy hoạch được duyệt, không đảm bảo các quy định về chiều cao, khoảng lùi công trình, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng trái phép... vẫn diễn ra gây ảnh hưởng tiêu cực đến không gian, kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực đô thị.

Việc quản lý xây dựng sau cấp phép xây dựng chưa được thường xuyên, cán bộ kiểm tra về xây dựng còn thiếu về số lượng, còn hạn chế trong việc phát hiện và xử lý vi phạm dẫn tới hoạt động xây dựng nhà ở còn tồn tại nhiều sai phạm, việc xử lý vi phạm còn nể nang, chưa nghiêm túc triệt để (nhất là tại khu vực nông thôn, nơi trình độ nhận thức và hiểu biết còn thấp).

Hiện nay, tỉnh Đắk Lắk đang nghiên cứu soạn dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, quy định và chế tài quản lý thực hiện. Quy chế này sẽ làm

cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu trong đô thị, đồng thời là cơ sở để lập các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị riêng cho khu vực đô thị trung tâm và các thành phố, thị xã, thị trấn... góp phần chỉnh trang không gian đô thị tỉnh Đắk Lắk khang trang hơn.

VIII. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Những kết quả đã đạt được

a) Về quy hoạch kiến trúc nhà ở

Tỉnh đã quan tâm đến công tác quản lý, quy hoạch, xây dựng, kiến trúc nhà ở và đã chỉ đạo triển khai các khu nhà ở gắn với xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng, hình thành nên các khu đô thị mới, tạo nên diện mạo mới cho các đô thị của tỉnh. Nhà ở đô thị của tỉnh Đắk Lắk ngày càng được quản lý tốt hơn về cả quy hoạch, kiến trúc. Nhà ở có quy mô ngày một lớn hơn, có hình thức kiến trúc đa dạng kết hợp giữa truyền thống và hiện đại.

Trong những năm gần đây, tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành lập nhiều đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết. Triển khai nhiều dự án các khu dân cư và chỉnh trang đô thị, các chợ xã, các khu tái định cư,... qua đó góp phần huy động được nhiều nguồn vốn đầu tư, thực hiện xã hội hóa nhà ở trên địa bàn.

Tại khu vực nông thôn, UBND tỉnh đã có quyết định 425/QĐ-UBND ngày 04/02/2016 Phê duyệt Đề án xây dựng nông thôn mới tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030. Tỉnh đã chú trọng hơn đến việc thực hiện công tác phát triển nhà ở kết hợp với chương trình xây dựng nông thôn mới, đem lại nhiều kết quả nổi bật, cải thiện chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nông thôn nói riêng và trên địa bàn toàn tỉnh nói chung.

b) Các chính sách về đất đai cho phát triển nhà ở

Căn cứ các quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai, đầu tư, nhà ở ... của Nhà nước, UBND tỉnh Đắk Lắk đã có những tầm nhìn về quy hoạch, đất đai, nhà ở và thực hiện công khai, minh bạch thủ tục hành chính để tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật, đồng thời bố trí quỹ đất thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu nhà để bán nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân về nhà ở.

Ngoài việc bố trí quỹ đất cho phát triển nhà ở theo dự án để kinh doanh thông qua việc đầu tư các khu dân cư mới, dự án khu nhà ở,... UBND tỉnh chỉ đạo chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh dành 20% quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 5, Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Tài chính để phát triển nhà ở

Trong những năm qua do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, các chỉ tiêu về kinh tế của tỉnh Đắk Lắk chưa đạt so với yêu cầu đặt ra tuy nhiên dưới sự quan tâm chỉ đạo, điều hành sát sao của Lãnh đạo Tỉnh cùng với sự hỗ trợ từ các ban, ngành, đoàn thể, tổ chức đã tạo điều kiện cho người dân ổn định cuộc sống, nâng cao thu nhập từ đó việc đầu tư vào sửa chữa, nâng cấp, xây dựng mới nhà ở được chú trọng. Cùng với đó là hệ thống tài chính nhà ở cũng từng bước được hình thành, các chương trình cho vay xây dựng nhà ở của các ngân hàng thương mại; các chương trình tín dụng ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng Phát triển Việt nam cho các đối tượng hộ nghèo vay cải thiện nhà ở theo các chương trình mục tiêu bước đầu cũng đã đạt được những kết quả nhất định.

2. Những điểm còn hạn chế

a) Về kiến trúc nhà ở và quy hoạch xây dựng

Việc quản lý quy hoạch còn gặp nhiều hạn chế, nhiều nhà ở được xây dựng tùy tiện, gây ảnh hưởng xấu đến diện mạo đô thị và nông thôn. Nhiều đô thị đã có quy hoạch khu trung tâm nhưng chưa có thiết kế đô thị làm cơ sở để xây dựng và quản lý nhà ở. Vì vậy công tác quản lý xây dựng đô thị còn gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, một số đồ án quy hoạch có chất lượng chưa cao; chưa phù hợp và phải điều chỉnh trong quá trình lập dự án đầu tư.

b) Về cơ chế, chính sách phát triển nhà ở

Bên cạnh các dự án phát triển nhà ở đã được tỉnh Đắk Lắk thực hiện khá tốt như: Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng (theo Quyết định 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ); Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo (Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008, Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ) thì công tác phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, người thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức vẫn chưa được quan tâm đúng mức.

Các chính sách ưu đãi, hỗ trợ vẫn chưa đủ sức khuyến khích các cá nhân, tổ chức tham gia phát triển nhà ở xã hội, như các cơ chế ưu đãi về thuế, về đất đai, về các thủ tục đầu tư... Bên cạnh đó cũng chưa có chính sách ưu đãi, hỗ trợ phù hợp với thực tế tại các địa phương nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người nghèo, người thu nhập thấp, những cán bộ, công chức, viên chức trẻ chưa có nhà ở có thể tiếp cận để mua nhà ở, ổn định cuộc sống.

c) Công tác giải phóng mặt bằng

Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong thời gian qua triển khai chậm, ngay cả việc thực hiện tái định cư cho những dự án tái định cư trong thời gian qua cũng gặp rất nhiều khó khăn, trong đó nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng là do chính sách đền bù theo các quy định của Luật Đất đai thay đổi làm ảnh hưởng đến các thủ tục đền bù, thu hồi đất và quyền lợi của người dân có đất trong khu vực dự án. Một số quy định về chính sách bồi thường chưa cụ thể, khi áp dụng vào thực tế còn nhiều bất cập gây khó khăn trong việc thực hiện do sự chưa hợp tác của người bị thu hồi đất.

Mặt khác một số hộ dân trong khu vực dự án có đơn khiếu kiện liên quan đến quyền lợi khi bị thu hồi đất; việc khiếu kiện này thường dẫn đến quá trình giải quyết kéo dài, là một trong những nguyên nhân chính khiến cho các dự án chậm triển khai, chưa đáp ứng được tiến độ yêu cầu.

d) Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

Mặc dù thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, như lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch, thẩm định và chấp thuận chủ trương đầu tư, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã có nhiều cải tiến và đổi mới trong thời gian gần đây. Tuy nhiên, do việc đầu tư xây dựng nhà ở có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính, thuế, trong khi các thủ tục hành chính về việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án nhà ở đã có nhiều cải tiến, giảm tối đa các thủ tục, nhưng các lĩnh vực còn lại vẫn chưa được cải tiến nhiều, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai như giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng...nên các nhà đầu tư vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình tiếp cận và thực hiện các thủ tục hành chính khi triển khai các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

3. Nguyên nhân

Mặc dù bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản được phân cấp thực hiện, tuy nhiên số lượng cán bộ thực hiện là chưa nhiều, phải đảm đương một lúc nhiều chuyên môn khác nhau. Dẫn đến, cán bộ thực hiện chưa phát huy hết khả năng của mình cho một lĩnh vực chuyên trách cụ thể.

Tỉnh Đắk Lắk là một trong những tỉnh có tỉ lệ hộ nghèo cao trong cả nước nên mục tiêu hàng đầu của tỉnh là công tác giảm nghèo nên nguồn ngân sách hỗ trợ cho việc giảm nghèo tại địa phương tiêu tốn một phần lớn nguồn ngân sách của tỉnh chính vì thế việc huy động vốn cho công tác phát triển nhà ở gặp rất nhiều khó khăn

Các văn bản pháp quy về đầu tư xây dựng nhiều, thường xuyên thay đổi, bổ sung; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là những dự án có quy mô lớn, quá

trình khảo sát, lập dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của những văn bản nên nhiều khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Các cấp, các ngành chưa tập trung kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc các tổ chức, các nhà đầu tư thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản nên việc triển khai còn nhiều lung túng, vướng mắc.

Do đặc điểm của tỉnh Đắk Lắk có các vùng địa hình khác nhau và có nhiều dân tộc cùng sinh sống với các tập quán, phong tục riêng biệt, điều kiện giao thông không thuận lợi nên việc quản lý, phát triển nhà ở gặp rất nhiều khó khăn cùng với trình độ dân trí của người dân còn ở mức thấp khiến cho việc triển khai những chính sách về nhà ở còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

Đặc biệt, tình trạng di dân ở các huyện như Ea Súp, Krông Năng vẫn diễn ra, ảnh hưởng không nhỏ tới công tác quản lý, Quy hoạch, bảo vệ môi trường cũng như đảm bảo an ninh, chính trị.

PHẦN III: DỰ BÁO NHU CẦU VỀ NHÀ Ở CỦA TỈNH ĐẮK LẮK ĐẾN NĂM 2020 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở

1. Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng thời kỳ, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch (chưa bao gồm nhu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp nhà ở). Cụ thể là:

- 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;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị 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;

- Căn cứ mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh (tốc độ tăng trưởng GDP bình quân hàng năm trong từng giai đoạn phát triển).

2. Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo

Nhu cầu các loại nhà ở được dự báo bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở và nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, trung học chuyên nghiệp; công nhân khu công nghiệp thuê để ở. Cụ thể:

- Nhà ở thương mại là nhà ở do tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng để bán, cho thuê theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

- Nhà ở do dân tự xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình theo các hình thức tự xây dựng nhà ở, thuê các tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở hoặc hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở;

- Nhà ở công vụ cho thuê để phục vụ cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang (của tỉnh) thuộc diện được điều động, luân chuyển công tác trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở và được tính toán theo tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ và số lượng đối tượng có nhu cầu sử dụng nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận công tác.

- Nhà ở xã hội cho các đối tượng xã hội (bao gồm: người có công với cách mạng; hộ nghèo; người thu nhập thấp tại đô thị; công nhân; cán bộ, công chức, viên chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang; học sinh, sinh viên.

- Nhà ở tái định cư được dự báo thông qua định hướng phát triển hạ tầng đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và xây dựng lại các khu tập thể cũ bị hư hỏng, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

3. Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được huy động từ các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế và các đối tượng có nhu cầu cùng đóng góp theo quy định của pháp luật.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ là do các hộ dân tự huy động.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức của địa phương sử dụng bằng nguồn vốn ngân sách. Đối với nhà ở công vụ cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp các lực lượng vũ trang, việc đầu tư các dự án phát triển nhà ở công vụ do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định đầu tư và quản lý cho thuê sau khi được Thủ tướng cho phép đầu tư.

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu sử dụng nguồn vốn của các đối tượng thuê, thuê mua nhà ở xã hội, của các doanh nghiệp, Quỹ phát triển nhà ở xã hội và một phần ngân sách của địa phương hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

- Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho người nghèo được hỗ trợ từ vốn ngân sách trung ương và ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật.

- Vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước do khai thác đầu giá đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất...

Ngoài các nguồn vốn dùng trong phát triển nhà ở nêu trên, còn có nguồn vốn do các tổ chức, cá nhân trên địa bàn sử dụng để chỉnh trang, cải tạo nhà ở.

II. Dự báo nhu cầu nhà ở tỉnh Đắk Lắk

1. Nhu cầu chung

Các số liệu khảo sát và dự báo các chỉ tiêu về nhà ở trong từng giai đoạn của tỉnh Đắk Lắk được tính toán cụ thể như sau:

DỰ BÁO CHỈ TIÊU SỐ LIỆU VỀ NHÀ Ở

Số TT	Đơn vị hành chính	Năm 2014				Dự báo Năm 2020				Dự báo năm 2030			
		Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)	Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)	Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)
(1)	(2)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
I	Toàn tỉnh	1.828.823	447.753	34.594.738	18,9	1.943.062	515.279	43.804.633	25,00	2.133.460	627.823	64.003.800	30,00
1	Khu vực Thành thị	440.769	115.312	10.909.385	24,8	470.635	131.604	13.721.256	29,00	520.411	158.758	18.214.385	35,00
2	Khu vực Nông thôn	1.388.054	332.441	23.685.353	17,1	1.472.427	383.675	30.083.379	22,00	1.613.049	469.065	40.326.325	25,00
II	Các huyện thị xã thành phố												
1	TP. Buôn Ma Thuột	350.332	91.716	8.835.946	25,20	379.368	104.554	11.103.023	29,88	427.762	125.950	14.881.486	37,68
2	Thị xã Buôn Hồ	101.362	25.092	2.188.774	21,60	106.974	29.435	2.814.844	26,83	116.328	36.673	3.858.294	35,55
3	Huyện Ea H'leo	126.725	30.007	2.188.917	17,30	133.633	32.205	2.620.580	19,91	145.147	35.869	3.340.019	24,27
4	Huyện Ea Sup	63.514	15.722	939.354	14,80	69.436	18.021	1.185.610	17,52	79.306	21.853	1.596.036	22,06
5	Huyện Buôn Đôn	62.969	14.910	991.971	15,80	66.581	16.484	1.216.135	18,65	72.601	19.108	1.589.741	23,39
6	Huyện Cư M'gar	170.957	39.135	2.899.631	17,00	179.785	43.774	3.588.304	20,34	194.499	51.506	4.736.093	25,91
7	Huyện Krông Búk	61.452	14.767	1.129.918	18,40	66.330	16.739	1.413.332	21,79	74.460	20.025	1.885.690	27,44
8	Huyện Krông Năng	123.138	29.881	2.359.126	19,20	129.036	33.199	2.903.674	22,90	138.866	38.729	3.811.253	29,07
9	Huyện Ea Kar	148.753	38.118	2.668.239	17,90	157.659	42.660	3.303.411	21,22	172.503	50.230	4.362.031	26,75

10	Huyện M'Đrăk	69.946	17.092	1.113.225	15,90	75.768	19.871	1.421.272	19,19	85.472	24.503	1.934.684	24,67
11	Huyện Krông Bông	93.065	20.996	1.502.332	16,10	100.176	24.051	1.895.202	19,24	112.028	29.143	2.549.986	24,47
12	Huyện Krông Pắc	205.122	49.911	3.555.371	17,30	213.658	55.355	4.369.847	20,63	227.884	64.429	5.727.306	26,17
13	Huyện Krông Ana	85.010	20.754	1.465.915	17,20	89.810	23.392	1.825.224	20,56	97.810	27.788	2.424.072	26,16
14	Huyện Lắk	63.659	15.490	987.456	15,50	68.105	18.052	1.263.157	18,93	75.515	22.322	1.722.659	24,66
15	Huyện Cư Kuin	102.819	24.162	1.768.456	17,20	106.741	26.638	2.163.154	20,49	113.277	30.764	2.820.984	25,97

1.1. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân và tổng diện tích nhà ở

Căn cứ vào tốc độ tăng dân số bình quân tại Niên giám thống kê, dự báo đến năm 2020, dân số của tỉnh là 1.943.062 người; đến năm 2030, con số này dự kiến là 2.133.460 người.

Bảng III.2 - Dân số năm 2014 và dự kiến đến năm 2020 và năm 2030

Năm 2014 (người)	Năm 2020 (người)	Năm 2030 (người)
1.828.823	1.943.062	2.133.460

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

Chỉ tiêu nhà ở của quốc gia đến năm 2020 là 25 m²/người và đến năm 2030 là 30 m²/người. Theo Nghị quyết số 186/NQ-HĐND ngày 07/01/2016 của HĐND tỉnh Đắk Lắk Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đảm bảo an ninh – quốc phòng tỉnh Đắk Lắk 5 năm giai đoạn 2016 -2020 phấn đấu đến năm 2020 diện tích nhà ở bình quân đạt 25 m² sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân đô thị đạt 29 m², diện tích nhà ở bình quân đô thị đạt 22 m². Xét theo tình hình thực tế của tỉnh Đắk Lắk thì đến năm 2020, tỉnh phấn đấu đạt diện tích nhà ở bình quân là 25 m²/người và đến năm 2030 là 30 m²/người, theo mức bình quân cả nước.

Trong giai đoạn từ 2015 - 2020, mỗi năm tăng chỉ tiêu bình quân diện tích 0,87m²/người; giai đoạn từ năm 2021-2030, mỗi năm tăng 0,5 m²/người. Đây là mức tăng tương đốicao trong cả nước, tuy nhiên mức tăng này phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội của tỉnh Đắk Lắk.

Bảng III.3 - Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân

Chỉ tiêu diện tích nhà ở của tỉnh (m²/người)			Chỉ tiêu diện tích nhà ở Quốc gia (m²/người)		
Năm 2014	Đến năm 2020	Đến năm 2030	Đến năm 2014	Đến năm 2020	Đến năm 2030
18,9	25	30	18,6	25	30

1.2. Chỉ tiêu về diện tích nhà ở tối thiểu

- Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2013 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Trong đó đặt ra chỉ tiêu về diện tích nhà ở tối thiểu là 8 m²sàn/người vào năm 2020 và 12 m²sàn/người vào năm 2030.

Nhằm tạo môi trường sống cho người dân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được đảm bảo các điều kiện sống tối thiểu, đồng thời khắc phục được các vấn đề về nhập cư, giãn dân giữa các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh thì đến năm 2020 diện tích tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh phấn đấu đạt 8 m²sàn/người (diện tích nhà ở bình quân chuẩn, không thuộc đối tượng phải hỗ trợ về nhà ở xã hội). Và đến năm 2030, con số này dự kiến đạt 12 m²/người.

2. Nhu cầu và chỉ tiêu nhà ở

2.1. Nhu cầu và chỉ tiêu về diện tích nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU CỦA CÁC NHÓM ĐỐI TƯỢNG,
PHÂN CHIA THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH, TÍNH ĐẾN NĂM 2020**

Số TT	Đơn vị hành chính	Phân loại nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng										Ghi chú
		Năm 2015					Năm 2020					
		Tổng số	Cán bộ, công chức, viên chức	Người có công với cách mạng	Hộ nghèo	Hộ dân tự xây cho thuê (căn)	Tổng số	Cán bộ, công chức, viên chức	Người có công với cách mạng	Hộ nghèo	Hộ dân tự xây cho thuê	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	Tp.Buôn Ma Thuột	15.253	6.337	100	166	8.650	16.809	6.971	190	133	9.515	
2	Huyện Krông Pắc	2.373	155	264	1.578	376	2.348	171	502	1.262	414	
3	Huyện Ea Kar	1.925	228	120	812	765	1.970	251	228	650	842	
4	Huyện M'Drắk	1.520	44	98	790	588	1.513	48	186	632	647	
5	Huyện Krông Năng	1.179	46	60	680	393	1.141	51	114	544	432	
6	Huyện Krông Búk	677	228	18	181	250	705	251	34	145	275	
7	Thị xã Buôn Hồ	1.171	125	37	193	816	1.260	138	70	154	898	
8	Huyện Ea H'leo	1.715	275	61	683	696	1.730	303	116	546	766	
9	Huyện Cư M'gar	1.466	59	77	662	668	1.476	65	146	530	735	
10	Huyện Buôn Đôn	1.060	80	70	891	19	955	88	133	713	21	
11	Huyện Ea Súp	1.212	395	64	729	24	1.166	435	122	583	26	
12	Huyện Krông Ana	689	56	100	439	94	706	62	190	351	103	

13	Huyện Krông Bông	1.570	86	83	1.036	365	1.483	95	158	829	402	
14	Huyện Cư Kuin	896	33	59	647	157	839	36	112	518	173	
15	Huyện Lắk	1.241	30	77	933	201	1.147	33	146	746	221	
Tổng cộng:		33.947	8.177	1.288	10.420	14.062	35.246	8.995	2.447	8.336	15.468	

2.2. Chỉ tiêu nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại phát triển dựa trên cung – cầu thực tế của thị trường. Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk có rất ít dự án nhà ở thương mại, tuy nhiên, phát triển nhà ở thương mại là mục tiêu lâu dài, nếu thực hiện được sẽ thúc đẩy phát triển các lĩnh vực kinh tế liên quan. Vì vậy, dự kiến kêu gọi các chủ đầu tư xây dựng tổng diện tích nhà ở thương mại chiếm 0,5% tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn từ năm 2015 – 2020, chiếm 1,0% tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn từ năm 2021-2032, cụ thể:

DANH MỤC KIÊU GỌI ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK LẮK

(Giai đoạn 2016-2020 và dự kiến đến năm 2030)

STT	TÊN DỰ ÁN	Thông tin về đất	
		Diện tích đất (ha)	Thông tin chung
(1)	(2)	(4)	(5)
I	Khu dự án quy hoạch phát triển nhà ở thương mại thuộc phường Khánh Xuân (đã phê duyệt QHCT 1/2000):	14,81	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Khánh Xuân. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
1	Khu số 1	3,20	Loại nhà ở chung cư, cao: 05 tầng, mật độ XD: 30%
2	Khu số 2	2,66	Loại nhà ở chung cư, cao 05 tầng, mật độ XD: 30%
3	Khu số 3	2,25	Loại nhà ở chung cư, cao: 05 tầng, mật độ XD: 30%
4	Khu số 4	5,24	Loại nhà ở chung cư, cao: 02 tầng, mật độ XD: 50%
5	Khu số 5	1,46	Loại nhà ở biệt thự, cao: 02 tầng, mật độ XD: 25%
II	Khu dự án quy hoạch phát triển nhà ở thương mại thuộc phường Ea Tam (đã phê duyệt QHCT 1/2000):	45,01	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Ea Tam. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>

1	Khu số 1	7,68	Loại nhà ở biệt thự phố cao: 02-03 tầng, mật độ XD: 20%
2	Khu số 2	10,78	Loại nhà ở chung cư cao 05- 09 tầng, mật độ XD: 30%
3	Khu số 3	15,18	Loại nhà ở biệt thự cao cấp 02-03 tầng, mật độ XD: 20%.
4	Khu số 4	11,37	Loại nhà ở BT vườn, cao: 02-03 tầng, mật độ XD: 20%
III	Khu dự án quy hoạch phát triển nhà ở thương mại thuộc phường Tự An (đã phê duyệt QHCT 1/2000):	41,12	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Tự An. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
1	Khu số 1	19,66	Loại nhà ở kết hợp thương mại 03 tầng, mật độ XD: 80%; Công ty HBRE (Tp.HCM) đang thực hiện DA.
2	Khu số 2	10,23	Loại nhà ở chung cư 05 tầng, mật độ XD: 30%
3	Khu số 3	11,23	Loại nhà ở liên kế vườn, cao: 03 tầng, mật độ XD: 70%
IV	Khu dự án quy hoạch phát triển nhà ở thương mại thuộc phường Tân Lợi	3,75	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Tân Lợi. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
a	Đã phê duyệt QHCT 1/2000	1,04	
1	Khu số 4 Nhà ở thương mại	1,04	Nhà ở liên kế, cao: 01 - 03 tầng), mật độ XD: 85%
b	Đã phê duyệt QHCT 1/500	2,71	
1	Khu số 1	1,29	Nhà ở liên kế thương mại 02 - 04 tầng, mật độ XD: 85%

2	Khu số 3 Nhà ở thương mại	1,42	Nhà ở chung cư, cao: 03 tầng , mật độ XD: 55%
V	Khu đô thị dịch vụ cụm công nghiệp mở rộng tại khối 9, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột (04 tầng) đã phê duyệt QHCT 1/2000	65	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Tân Lợi. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
1.1	Nhà ở liên kế thương mại	39	Mật độ xây dựng 80%
1.2	Nhà ở chung cư	26	Mật độ xây dựng 40%
VI	Các dự án nhà ở thương mại thuộc Phường Thành Nhất	17,55	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Thành Nhất. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
a	Đã phê duyệt QHCT 1/500	9,06	
1	Khu số 1	2,29	Nhà ở nhà ở liên kế, cao: 03 tầng, mật độ xây dựng: 30%
2	Khu số 2	1,80	Nhà ở chung cư, 05 tầng, mật độ xây dựng: 30%
3	Khu số 3	1,90	Nhà ở chung cư, 05 tầng, mật độ xây dựng: 30%
4	Khu số 4	3,07	Nhà ở liên kế xã hội, 01-03 tầng, mật độ xây dựng: 85%
b	Đã phê duyệt QHCT 1/2000	8,49	
1	Khu 5	3,22	Nhà ở liên kế, 03 tầng, mật độ xây dựng: 35%
2	Khu 6	3,39	Nhà ở liên kế, 03 tầng, mật độ xây dựng: 35%
3	Khu 7	1,88	Nhà ở liên kế, 03 tầng, mật độ xây dựng: 35%

VII	Các dự án nhà ở thương mại thuộc Phường Tân An (đã phê duyệt QHCT 1/2000):	8,17	<i>Vị trí khu đất chi tiết nằm trong địa giới hành chính của phường Tân An. Chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa thực hiện GPMB</i>
1	Khu số 1	1,60	Nhà chung cư 05, mật độ xây dựng: 40%
2	Khu số 2	1,40	Nhà chung cư 05, mật độ xây dựng: 40%
3	Khu số 3	0,97	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
4	Khu số 4	0,83	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
5	Khu số 5	0,69	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
6	Khu số 6	0,76	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
7	Khu số 7	0,73	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
8	Khu số 8	0,73	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
9	Khu số 9	0,70	Loại nhà ở liên kế 03 tầng, mật độ xây dựng 80%
10	Khu số 10	0,46	Khu đất sạch, đã thực hiện công tác giải tỏa giải phóng mặt bằng, đã được đầu tư cơ sở hạ tầng; Loại nhà ở thương mại kết hợp xã hội 05 tầng, mật độ XD: 60%
VIII	Khu tập thể Công ty CP vận tải ô tô Đắk Lắk, phường Tân Thành, Tp. BMT (đã phê duyệt QHCT 1/500)	0,50	<i>Khu đất sạch, đã thực hiện công tác giải tỏa giải phóng mặt bằng, chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng</i>
1	Khu nhà ở xã hội	0,50	Nhà ở liên kế, 3-4 tầng, không kể chiều cao mái, mật độ xây dựng: 80%
	Tổng cộng:	189,56	

DANH MỤC CÁC NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT

2.3. Chỉ tiêu nhà ở dân tự xây dựng

Tương tự nhà ở thương mại, nhà ở do dân tự xây dựng cũng phụ thuộc vào nhu cầu và năng lực của mỗi gia đình. Để đạt được chỉ tiêu 25 m²/người vào năm 2020, dự kiến tổng diện tích nhà ở do dân tự xây đến năm 2020 tăng thêm 9.100.000 m², chiếm 98% tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2015 – 2020.

2.4. Nhu cầu nhà ở công vụ

Nhà ở công vụ được tính toán dựa theo tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ quy định tại Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/07/2015 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định nguyên tắc thiết kế và tiêu chuẩn sử dụng nhà ở công vụ.

III. Dự báo nhu cầu nhà ở cho các đơn vị hành chính tỉnh Đắk Lắk

1. Chỉ tiêu nhà ở:

DỰ BÁO CHỈ TIÊU SỐ LIỆU VỀ NHÀ Ở

Số TT	Đơn vị hành chính	Năm 2014				Dự báo Năm 2020				Dự báo năm 2030			
		Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)	Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)	Dân số	Số Căn nhà	Diện tích nhà ở (m2)	Diện tích bình quân (m2/người)
(1)	(2)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	TP. Buôn Ma Thuột	350.332	91.716	8.835.946	25,20	379.368	104.554	11.103.023	29	427.762	125.950	14.881.486	37
2	Thị xã Buôn Hồ	101.362	25.092	2.188.774	21,60	106.974	29.435	2.814.844	27	116.328	36.673	3.858.294	35
3	Huyện Ea H'leo	126.725	30.007	2.188.917	17,30	133.633	32.205	2.620.580	20	145.147	35.869	3.340.019	24
4	Huyện Ea Sup	63.514	15.722	939.354	14,80	69.436	18.021	1.185.610	18	79.306	21.853	1.596.036	22
5	Huyện Buôn Đôn	62.969	14.910	991.971	15,80	66.581	16.484	1.216.135	18	72.601	19.108	1.589.741	23
6	Huyện Cư M'gar	170.957	39.135	2.899.631	17,00	179.785	43.774	3.588.304	20	194.499	51.506	4.736.093	25
7	Huyện Krông Búk	61.452	14.767	1.129.918	18,40	66.330	16.739	1.413.332	21	74.460	20.025	1.885.690	27
8	Huyện Krông Năng	123.138	29.881	2.359.126	19,20	129.036	33.199	2.903.674	22	138.866	38.729	3.811.253	29
9	Huyện Ea Kar	148.753	38.118	2.668.239	17,90	157.659	42.660	3.303.411	21	172.503	50.230	4.362.031	26
10	Huyện M'Đrăk	69.946	17.092	1.113.225	15,90	75.768	19.871	1.421.272	19	85.472	24.503	1.934.684	24
11	Huyện Krông Bông	93.065	20.996	1.502.332	16,10	100.176	24.051	1.895.202	19	112.028	29.143	2.549.986	24

12	Huyện Krông Pắc	205.122	49.911	3.555.371	17,30	213.658	55.355	4.369.847	20	227.884	64.429	5.727.306	26
13	Huyện Krông Ana	85.010	20.754	1.465.915	17,20	89.810	23.392	1.825.224	20	97.810	27.788	2.424.072	26
14	Huyện Lắk	63.659	15.490	987.456	15,50	68.105	18.052	1.263.157	20	75.515	22.322	1.722.659	24
15	Huyện Cư Kuin	102.819	24.162	1.768.456	17,20	106.741	26.638	2.163.154	20	113.277	30.764	2.820.984	26

2. Nhà ở người có công với cách mạng:

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở. Tổng số hộ thuộc diện được hỗ trợ theo Đề án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 26/8/2013, Quyết định số 1910/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 và được Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội thẩm định tại Công văn số 4673/LĐTBXH-NCC ngày 09/12/2014 là: 1.288 hộ (xây mới 738 hộ, sửa chữa 550 hộ).

Tổng số căn nhà đã triển khai xây dựng: 1.007/1.288 căn (xây mới: 562 căn, sửa chữa: 445 căn).

Hiện nay việc triển khai hỗ trợ nhà ở đối với người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đang tạm dừng theo Công văn số 901/BXD-QLN ngày 08/5/2014 của Bộ Xây dựng và nguồn vốn ngân sách Trung ương phân bổ chưa đáp ứng đủ nhu cầu vốn để triển khai thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo kế hoạch được duyệt.

* Tổng số căn nhà chưa xây dựng: 281 căn (xây mới: 176 căn, sửa chữa: 105 căn).

- Tổng số vốn cần để hỗ trợ cho 281 căn là: 12.515 triệu đồng. Trong đó:

+ Ngân sách Trung ương: 8.683 triệu đồng.

+ Ngân sách địa phương: 1.794 triệu đồng (đã đảm bảo)

+ Vốn huy động từ quỹ “Đền ơn đáp nghĩa”: 633 triệu đồng (đã đảm bảo)

+ Vốn huy động dòng họ, hộ gia đình: 1.405 triệu đồng.

3. Nhà ở cho hộ nghèo:

Bảng tổng số vốn thực hiện của các huyện, thị xã, thành phố

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ	Tổng số vốn cần để hỗ trợ (triệu đồng)	Trong đó						Ghi chú
				Vốn vay Ngân hàng (25 triệu đồng)	Ngân sách tỉnh (03 triệu đồng)	Ngân sách huyện (0,5-1,5 triệu đồng)	Vốn huy động từ quỹ "Ngày vì người nghèo" (1 -2 triệu đồng)	Vốn huy động dòng họ (05 triệu đồng)	Chi phí quản lý ngân sách tỉnh bố trí (0,5% của vốn vay)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	TP. Buôn Ma Thuột	166	5.913,75	4.150	498	249	166	830	20,75	

2	Thị xã Buôn Hồ	193	6.875,63	4.825	579	289,5	193	965	24,13	
3	Huyện Ea Kar	812	28.927,50	20.300	2.436	1.218	812	4.060	101,50	
4	Huyện Ea Súp	729	25.970,63	18.225	2.187	364,50	1.458	3.645	91,13	
5	Huyện Cư M'gar	662	23.583,75	16.550	1.986	993	662	3.310	82,75	
6	Huyện Cư Kuin	647	23.049,38	16.175	1.941	970,50	647	3.235	80,88	
7	Huyện Krông Ana	439	15.639,38	10.975	1.317	658,50	439	2.195	54,88	
8	Huyện Krông Pắc	1.578	56.216,25	39.450	4.734	2.367	1.578	7.890	197,25	
9	Huyện Krông Bông	1.036	36.907,50	25.900	3.108	518	2.072	5.180	129,50	
10	Huyện Krông Năng	680	24.225,00	17.000	2.040	1.020	680	3.400	85,00	
11	Huyện Buôn Đôn	891	31.741,88	22.275	2.673	445,50	1.782	4.455	111,38	
12	Huyện Ea H'Leo	683	24.331,88	17.075	2.049	1.024,5	683	3.415	85,38	
13	Huyện Lắk	933	33.238,13	23.325	2.799	466,50	1.866	4.665	116,63	
14	Huyện M'Đrăk	790	28.143,75	19.750	2.370	395	1.580	3.950	98,75	
15	Huyện Krông Búk	181	6.448,13	4.525	543	271,50	181	905	22,63	
Tổng số:		10.420	371.212,50	260.500	31.260	11.251	14.799	52.100	1.302,50	

Bảng tiến độ thực hiện của các huyện, thị xã, thành phố

STT	Đơn vị hành chính	Tổng số hộ	Tiến độ thực hiện (hộ)				
			Năm 2016 (10%)	Năm 2017 (20%)	Năm 2018 (25%)	Năm 2019 (25%)	Năm 2020 (20%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

1	TP. Buôn Ma Thuột	166	16	33	42	42	33
2	Thị xã Buôn Hồ	193	19	39	48	48	39
3	Huyện Ea Kar	812	82	162	203	203	162
4	Huyện Ea Súp	729	73	146	182	182	146
5	Huyện Cư M'gar	662	68	132	165	165	132
6	Huyện Cư Kuin	647	65	129	162	162	129
7	Huyện Krông Ana	439	43	88	110	110	88
8	Huyện Krông Păk	1.578	158	316	394	394	316
9	Huyện Krông Bông	1.036	104	207	259	259	207
10	Huyện Krông Năng	680	68	136	170	170	136
11	Huyện Buôn Đôn	891	89	178	223	223	178
12	Huyện Ea H'Leo	683	67	137	171	171	137
13	Huyện Lắk	933	93	187	233	233	187
14	Huyện M'Đrăk	790	78	158	198	198	158
15	Huyện Krông Búk	181	19	36	45	45	36
Tổng số		10.420	1.042	2.084	2.605	2.605	2.084

BẢNG CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH HÀNG NĂM

STT	Năm	Tổng số hộ	Tổng số vốn cần để hỗ trợ (triệu đồng)	Trong đó					
				Vốn vay Ngân hàng (25 triệu đồng/hộ)	Ngân sách tỉnh (03 triệu đồng/hộ)	Ngân sách huyện (0,5-1,5 triệu đồng/hộ)	Vốn huy động từ quỹ "Ngày vì người nghèo" (1-2	Vốn huy động dòng họ (05 triệu đồng/hộ)	Chi phí quản lý từ ngân sách tỉnh (0,5% của vốn

							triệu đồng/hộ)		vay)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Năm 2016	1.042	37.121,25	26.050	3.126	1.126	1.479	5.210	130,25
2	Năm 2017	2.084	74.242,50	52.100	6.252	2.250	2.960	10.420	260,50
3	Năm 2018	2.605	92.803,13	65.125	7.815	2.812,5	3.700	13.025	325,63
4	Năm 2019	2.605	92.803,13	65.125	7.815	2.812,5	3.700	13.025	325,63
5	Năm 2020	2.084	74.242,50	52.100	6.252	2.250	2.960	10.420	260,50
Tổng số:		10.420	371.212,50	260.500	31.260	11.251	14.799	52.100	1.302,50

PHẦN IV: ĐỊNH HƯỚNG, MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH

I. Quan điểm phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là trách nhiệm của toàn Đảng, các cấp chính quyền và cộng đồng nhân dân, là một trong những nội dung quan trọng trong chính sách phát triển kinh tế xã hội của quốc gia và tỉnh Đắk Lắk nhằm đảm bảo an sinh xã hội, góp phần ổn định chính trị, thúc đẩy phát triển kinh tế;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo mục tiêu mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, thích hợp và an toàn nhằm bảo đảm an sinh xã hội, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân và góp phần ổn định chính trị - xã hội.

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nhằm từng bước nâng cao chất lượng chỗ ở cho người dân, góp phần phát triển đô thị, nông thôn bền vững;

- Phát triển nhà ở đảm bảo người dân được an toàn về chỗ ở, đủ khả năng ứng phó được các biến đổi khí hậu xảy ra, góp phần ổn định trật tự xã hội;

- Thúc đẩy sự phát triển của nhà ở bằng đầu tư theo dự án, xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tại các đô thị lớn trong tỉnh.

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội; đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư và người dân; kết hợp nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương cùng sự đóng góp của các tổ chức, đoàn thể, cộng đồng dân cư để phát triển nhà ở cho nhóm đối tượng.

II. Nguyên tắc phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở phải tuân thủ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương;

- Việc hỗ trợ nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc không áp dụng cơ chế, chính sách hỗ trợ chung cho tất cả các đối tượng mà mỗi loại đối tượng khác nhau được áp dụng theo từng hình thức và biện pháp hỗ trợ phù hợp khác nhau;

- Tập trung phát triển nhà ở xã hội thông qua các hình thức Nhà nước đầu tư từ ngân sách để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê; khuyến khích các nhà đầu tư xây dựng nhà ở thông qua cơ chế tạo điều kiện ưu đãi về giao đất, cho thuê đất, giảm thuế, miễn tiền sử dụng đất, cho vay ưu đãi cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và cho phép doanh nghiệp tự định giá trong trường hợp doanh nghiệp tự đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngoài ngân sách theo nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua do Nhà nước quy định;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành;

- Để đảm bảo điều kiện hình thành quỹ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội thì một trong những yếu tố quan trọng là phải có quỹ đất để xây dựng loại hình nhà ở này. Do đó, trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch (gồm quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất) phải xác định rõ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng cần được hỗ trợ.

III. Định hướng phát triển nhà ở

1. Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị

a) Tại các đô thị lớn

- Đẩy mạnh kêu gọi đầu tư, khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án để đáp ứng nhu cầu cho các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường tại thành phố Buôn Ma Thuột và thị xã Buôn Hồ, thị trấn Phước An huyện Krông Pắc, thị trấn Ea Kar huyện Ea Kar.

- Phát triển nhà ở xã hội:

+ Quy mô nhỏ (40 đến 70 m² sàn/căn)

+ Loại hình nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ, cơ cấu mỗi dự án khuyến khích bao gồm 80% để bán, 20% cho thuê (tùy nhu cầu và địa điểm cụ thể).

+ Vị trí: tại các đô thị lớn và có nhu cầu cao về nhà ở xã hội. Khuyến khích chọn các vị trí ở khu vực trung tâm, hoặc các khu vực hạ tầng sẵn có, để nâng cao giá trị nhà ở xã hội, giảm được giá thành đầu tư xây dựng.

+ Đối tượng mục tiêu giải quyết trong giai đoạn 2020: đối tượng cán bộ, công chức, viên chức; đối tượng cần phải bố trí tái định cư, và người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

- Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

- Tăng cường quản lý việc xây dựng nhà ở của người dân tại khu vực đô thị; tuyên truyền tư vấn về văn minh kiến trúc đô thị để người dân hiểu và chấp hành tự giác việc xây dựng đồng bộ, có khoa học theo hệ thống của đô thị.

b) Tại các khu dân cư cũ (khu dân cư hiện hữu)

Trong các khu dân cư cũ đối với những nhà ở cần sửa chữa, cải tạo, xây mới cần quy định rõ chiều cao, hình thức kiến trúc để tạo sự đồng nhất về mặt đứng công trình, tường nhà ..; nâng cấp cải tạo các khu nhà ở hiện có kết hợp với chỉnh trang đô thị;

Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây

xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội của các đô thị kém phát triển;

Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực đô thị.

c) Tại các khu dân cư mới

Các khu dân cư xây dựng mới nhà ở nên khuyến khích xây dựng khoảng 2 đến 4 tầng, kết hợp, theo lối kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển đồng bộ kiến trúc hiện đại tại đô thị, tạo nên hình ảnh một chuỗi các đô thị của tỉnh Đắk Lắk phát triển đồng bộ và hiện đại.

Khuyến khích ứng dụng kỹ thuật, công nghệ, vật liệu xây dựng hiện đại trong phát triển nhà ở như ứng dụng các loại vật liệu xây dựng, loại hình nhà ở sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Xây dựng các khu nhà ở tái định cư phục vụ mục đích đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các công trình xây dựng trên địa bàn.

Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở.

Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong trung tâm các khu dân cư, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng khu dân cư bố trí trong trung tâm khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Đây là nguyên tắc và là mô hình các đô thị thuộc tỉnh Đắk Lắk nên áp dụng từ nay đến năm 2030.

Cần quy hoạch, định hướng phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, tránh tình trạng nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

2. Phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn giai đoạn đến năm 2020 gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại;

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn chặt và thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

Việc phát triển nhà ở nông thôn giai đoạn 2020 chủ yếu dựa vào nhu cầu và năng lực kinh tế của người dân, Nhà nước tập trung chú trọng đến nhóm nhà ở đơn sơ hoặc nhà ở quá khó khăn (không có khu vệ sinh riêng biệt, nhà ở dột nát ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân) để có cơ chế, chính sách hỗ trợ kịp thời.

UBND tỉnh Đắk Lắk tập trung chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng hiện có, làm nền tảng thúc đẩy phát triển kinh tế. Sau khi đảm bảo và ổn định về kinh tế, người dân sẽ xây mới, cải tạo, chỉnh trang theo năng lực và nhu cầu của mình, không thụ động, trông chờ nhà nước hỗ trợ.

Tập trung tăng cường bộ máy quản lý xây dựng ở nông thôn, tuyên truyền định hướng cho người dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch, chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở tự phát, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, môi trường sinh thái.

Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho các hộ gia đình nghèo, hộ gia đình có nguy cơ bị thiên tai và hộ gia đình có nhà ở chất lượng quá kém, ảnh hưởng đến sức khỏe và sinh hoạt.

3. Phát triển nhà ở xã hội

Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê (Khoản 2, Điều 54, Luật Nhà ở 2014).

Khuyến khích các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán.

Tất cả các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Quy định tại điều 49, Luật Nhà ở 2014) đáp ứng đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (Điều 51, Luật Nhà ở 2014) thì được bố trí thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội bao gồm:

- Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội mỗi căn không quá 90 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần. Tỷ lệ số căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng trong dự án phát triển nhà ở xã hội có diện tích đất xây dựng từ 70 m² sàn đến dưới 90 m² sàn không quá 10% tổng số căn nhà.

- Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa không quá 90 m² sàn. Tỷ lệ số căn hộ trong dự án phát triển nhà ở xã hội có diện tích sàn từ 25 m² đến dưới 30 m² và từ trên 70 m² đến dưới 90 m² không quá 20% tổng số căn hộ.

IV. Nhiệm vụ và mục tiêu thực hiện

1. Nhiệm vụ

Chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng xã hội phải được xác định là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh làm căn cứ để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành cho phù hợp với từng giai đoạn của địa phương.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác cải cách hành chính theo hướng tới đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện các dự án nhà ở đặc biệt trong khâu thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng; thực hiện tốt công tác phát triển nhà ở tái định cư phù hợp nhu cầu của từng giai đoạn; sử dụng chính sách đất đai để hỗ trợ, điều tiết thị trường nhà ở đặc biệt là nhà ở cho xã hội.

Tập trung thực hiện tốt công tác lập quy hoạch và rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng cho phù hợp; đẩy mạnh công tác quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, điểm dân cư nông thôn một cách hài hòa, kết hợp hiện đại và truyền thống. Tại các đô thị, tiến hành tổ chức lập, phê duyệt, công bố, ban hành và kiểm tra thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Tập trung giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng thuộc vùng có nguy cơ sạt lở, chịu ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu và người nghèo có chất lượng nhà

ở thấp thông qua việc rà soát tại từng địa phương, điều chỉnh quy hoạch, bố trí quỹ đất và ban hành các cơ chế, chính sách hỗ trợ cho nhóm đối tượng này.

Ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

Tăng cường và củng cố công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực nhà ở, kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy của các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở.

Nghiên cứu ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại thành phố, các thị xã, thị trấn để làm cơ sở để quản lý tốt quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thành phố, thị xã và các huyện.

Chú trọng phát triển nhà ở nông thôn gắn với việc phát triển và nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng chỗ ở của người dân nông thôn.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực thi công tác quản lý phát triển nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch đề ra.

2. Mục tiêu cụ thể

a) Mục tiêu đến năm 2020:

- Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 25m^2 sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 29m^2 sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 22m^2 sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m^2 sàn/người.

- Hoàn thành việc hỗ trợ người có công cách mạng cải thiện nhà ở; triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị; phần đầu xây dựng tối thiểu khoảng 20 ngàn m^2 nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; đáp ứng cho khoảng 80% số sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và 60% công nhân lao động tại các khu công nghiệp có nhu cầu về chỗ ở; hoàn thành việc hỗ trợ cho khoảng 10.420 hộ gia đình (theo chuẩn nghèo quy định của nhà nước) tại khu vực nông thôn được cải thiện nhà ở;

b) Mục tiêu đến năm 2030:

- Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 30m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 35m² sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 25m² sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12m² sàn/người.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện bộ máy quản lý

Bổ sung và ban hành mới các cơ chế chính sách về phát triển nhà ở như: chính sách khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, chính sách phát triển các dự án hạ tầng để đầu giá quyền sử dụng đất và một số chính sách cụ thể theo thẩm quyền phù hợp với các quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục hành chính không hợp lý làm cản trở sự phát triển, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với các mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở. Kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin - cho để đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

Đơn giản hoá thủ tục, giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà ở để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án; có cơ chế, chính sách hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, coi công tác giải phóng mặt bằng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chỉ đạo điều hành để hỗ trợ các chủ đầu tư triển khai nhanh các dự án.

Tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xin phép xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế (nếu có) để người dân biết và tuân thủ.

Ban hành xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, kế hoạch phát triển nhà ở tái định cư hàng năm và 05 năm làm cơ sở cân đối, bố trí quỹ nhà ở phục vụ mục tiêu phát triển nhà ở.

2. Giải pháp về đất ở

Rà soát quy hoạch sử dụng đất trong đó chú trọng đến diện tích đất phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội cho các đối tượng là người có thu nhập thấp, nhà ở nội trú học sinh, nhà ở công vụ cho giáo viên. Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở, đảm bảo tỉ lệ giữa mật độ dân cư với diện tích đất của khu vực phù hợp với tiến trình đô thị hoá, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

Đối với khu vực nội đô mật độ dân cư lớn cần thiết phải từng bước thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà chung cư để bố trí tái định cư, tạm cư cho các hộ dân nằm trong diện phải giải toả.

Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, chủ động điều tiết chênh lệch giá đất do nhà nước đầu tư hạ tầng, thực hiện chủ trương khai thác tiềm năng từ đất đai để phát triển kinh tế; khắc phục được tình trạng xây dựng nhà ở tự phát bám theo quy hoạch giao thông, hạ tầng đô thị.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh Quy hoạch và bố trí quỹ đất ở phù hợp để các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp xây dựng nhà ở cho người lao động trong các cụm công nghiệp.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng đất để ưu tiên phát triển quỹ nhà ở xã hội.

Quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội:

- Đối với thành phố Buôn Ma Thuột, trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào quỹ đất của địa phương bố trí đủ quỹ đất và chỉ đạo cơ quan chức năng xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án phát triển nhà ở xã hội, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để giao cho các chủ đầu tư theo quy định tại Điều 56 của Luật nhà ở triển khai việc đầu tư xây dựng.

- Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT và hình thức BOT) phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

- Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở tỉnh để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

3. Giải pháp về kiến trúc quy hoạch

a) Về kiến trúc nhà ở

Đến năm 2018, hoàn thành và ban hành quản lý quy hoạch, kiến trúc trong đó quy định phân khu cho việc xây dựng nhà ở của từng nhóm, loại nhà ở như: Nhà ở đô thị, nhà ở nông thôn,... làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính.

Tăng cường công tác kiểm tra việc cấp phép xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo việc phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc trên nguyên tắc kết hợp giữa nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương.

Đối với nhà ở nông thôn, ban hành các chính sách quản lý, định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà giai đoạn mới hiện nay. 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, sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn và bảo tồn bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc, văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh.

Là địa phương có nhiều dân tộc cùng sinh sống vì vậy kiến trúc nhà ở cần phải có những mẫu nhà phù hợp với tập quán, phong tục của người dân đồng thời phù hợp với cuộc sống, với điều kiện kinh tế trong tương lai.

b) Về quy hoạch xây dựng

Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước, phát triển nhà ở đô thị, điểm dân cư nông thôn một cách hài hoà, kết hợp hiện đại và truyền thống trên cơ sở quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Khi lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đánh giá hiện trạng sử dụng đất, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của đô thị, của khu vực lập quy hoạch để có giải pháp bổ sung, điều chỉnh hợp lý nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, bảo đảm yêu cầu sử dụng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giữ gìn, phát huy được bản sắc, không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.

Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội làm cơ sở để thu hút đầu tư, tăng trưởng kinh tế và thúc đẩy đô thị phát triển. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng quỹ đất dọc hai bên tuyến giao thông nhằm hạn chế phát triển nhà ở tự phát không theo quy hoạch.

Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị, đặc biệt là tại các đô thị lớn. Đồng thời tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất công. Thực hiện phân cấp, phân cấp và giao trách nhiệm quản lý xây dựng theo quy hoạch cho từng địa bàn.

Tại khu vực nông thôn, từng bước thực hiện phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở

- Lập kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở; đặc biệt là nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương để làm căn cứ quản lý, điều hành việc phát triển nhà ở;

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của cả nhà đầu tư và người thuê nhà ở; quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

- Nghiên cứu cơ chế, chính sách và mô hình phát triển, quản lý nhà ở tái định cư phục vụ cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đai để thực hiện các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị;

- Đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở (sở hữu lâu dài, sở hữu có thời hạn) theo từng khu vực và từng thời kỳ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân và yêu cầu quản lý nhà nước;

- Đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hoàn thiện hệ thống thể chế thị trường nhà ở, đảm bảo thị trường nhà ở phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch; xây dựng và tin học hóa hệ thống thông tin về nhà ở.

5. Giải pháp về nguồn vốn

5.1. Nguồn vốn phát triển nhà ở

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

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Ban hành những cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở.

Tận dụng vốn từ tiền ngân sách nhà nước cho việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người nghèo, người có công, nhà công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư từ vốn ngân sách và cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản, vốn từ người dân, vốn từ nguồn viện trợ, nguồn vốn hỗ trợ từ các mạnh thường quân thành đạt xa quê hương có lòng hảo tâm xây dựng quê hương, đóng góp để xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu vực nông thôn.

5.2 Nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

- Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ phát triển đất ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở. UBND tỉnh có kế hoạch hoàn trả toàn bộ số tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê vào Quỹ phát triển nhà ở tỉnh để phát triển nhà ở xã hội.

- Ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh; phát hành trái phiếu chính quyền địa phương, công trái nhà ở; huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí (khoảng 30%) đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội,

- Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách Trung ương; vốn trái phiếu Chính phủ (nếu có).

- Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).

Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) huy động:

- Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân.
- Vay từ nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội.
- Vay của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.
- Vay từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

6. Giải pháp về thủ tục hành chính

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và phát triển nhà ở tại địa phương từ cấp tỉnh xuống đến huyện để tăng cường lực lượng quản lý phát triển nhà ở, thực hiện vai trò điều tiết, định hướng và kiểm soát lĩnh vực phát triển nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý và phát triển nhà ở cho cán bộ làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp để đảm bảo đáp ứng đòi hỏi ngày càng cao của công tác phát triển và quản lý nhà ở trong thời gian tới.

- Tiếp tục phổ biến, tuyên truyền chính sách, pháp luật của nhà nước về lĩnh vực nhà ở (Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các nghị định kèm theo); tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc thực hiện, tổ chức triển khai phát triển nhà ở đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Hình thành doanh nghiệp với mô hình tổ chức và phương hướng hoạt động phù hợp để đảm nhận chức năng phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở cho thuê.

PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các thành phố, thị xã, các huyện trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; Chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ; Bố trí ngân sách hàng năm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua.

- Tổ chức, chỉ đạo việc quy hoạch, bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu thấp, người nghèo trên phạm vi địa bàn;

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, tổ chức, chỉ đạo việc lập các Đề án, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cụ thể cho các đối tượng cán bộ,

công chức, lực lượng vũ trang, công nhân, sinh viên, các hộ nghèo trên địa bàn để triển khai thực hiện.

- Chỉ đạo UBND cấp huyện phối hợp với các Sở, ngành liên quan rà soát quỹ nhà đất, trụ sở cơ quan làm việc dôi dư, sử dụng không hiệu quả để chuyển đổi phù hợp quy hoạch và nhu cầu thực tế của địa phương.

- Chỉ đạo các UBND các huyện, thị xã, thành phố nghiên cứu lập 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 hàng năm;

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của các Sở, Ban ngành; UBND thành phố, thị xã và các Huyện.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

- 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 theo định kỳ;

- 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 kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội...;

- Thành lập Ban chỉ đạo thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, trong đó đặc biệt quan tâm đến các đối tượng là người nghèo, người có công với cách mạng, để tổ chức thực hiện hỗ trợ nhà ở. Tổng hợp và phê duyệt danh sách các đối tượng là người nghèo; người có công; cán bộ công chức, viên chức; học sinh sinh viên; công nhân... có khó khăn về nhà ở trên địa bàn;

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

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường để cân đối, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở thương mại, xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở nội trú học sinh, sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Phối hợp với Sở Xây dựng tiến hành lập các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị để phục vụ cho công tác quản lý xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng đối với chính quyền các cấp để tạo môi trường phát triển đô thị nhất quán trong tất cả các lĩnh vực, nhất là tại các đô thị lớn như thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ, thị trấn Ea Kar, thị trấn Phước An..;

- Thanh tra, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo các điều khoản được quy định trong luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết 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;

- Vào cuối quý III hàng năm, UBND các huyện, thị xã và thành phố có trách nhiệm lập báo cáo đánh giá, tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo, trình UBND tỉnh.

II. Trách nhiệm của các Sở, Ban, Ngành

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Sở, Ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện 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 hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có

thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;

- Phối hợp với Sở Lao động Thương binh và Xã hội lập kế hoạch xây dựng nhà ở hàng năm cho các đối tượng chính sách như người có công với cách mạng, người nghèo, người có thu nhập thấp và các đối tượng khác;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét phê duyệt; tổ chức xây dựng nhà công vụ; nhà ở cho sinh viên, công nhân cho các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh trên cơ sở phù hợp với quy hoạch ngành và quy hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn;

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; sửa đổi bổ sung các văn bản theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng;

- Phối hợp với các Sở, Ngành liên quan tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, lựa chọn hình thức phù hợp để triển khai các chính sách hỗ trợ tín dụng, thuế, quỹ đất... liên quan đến vấn đề nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu vay vốn đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở.

- Phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan đến kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh. Xem xét, đánh giá năng lực của chủ đầu tư, cân nhắc khả năng đáp ứng nhu cầu của các dự án trình UBND tỉnh để có kế hoạch phê duyệt bổ sung, loại bỏ hoặc có các hình thức chuyển đổi phù hợp với nhu cầu thực tế của các địa phương trong từng giai đoạn cụ thể;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở đến 2020, định hướng đến 2030 và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho sinh viên, công nhân... theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt;

- Phối hợp với các địa phương và các Ngành liên quan rà soát lại quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu phát triển nhà trên địa bàn để có điều chỉnh bố trí quỹ đất cho phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương;

- Rà soát, cải cách lại thủ tục hành chính, đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Chỉ đạo các trung tâm phát triển quỹ đất của các địa phương tiếp cận nguồn vốn phát triển quỹ đất nhằm đẩy nhanh tiến độ đầu tư của các dự án tái định cư;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh;

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;

- Phối hợp với Quỹ đầu tư phát triển để lập kế hoạch đầu tư từ Quỹ phát triển nhà ở hàng năm theo quy định hiện hành;

- Nghiên cứu, bổ sung chính sách để đơn giản hóa thủ tục đầu tư nhà ở, ban hành hướng dẫn cụ thể việc xây dựng nhà ở theo các hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) và hình thức hợp tác công tư (PPP); bổ sung danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở thuộc danh mục dự án khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Lập kế hoạch bố trí nguồn vốn ngân sách, vốn ODA và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên, nhà ở nội trú học sinh hàng năm và từng thời kỳ, trong đó đặc biệt quan tâm đến các địa phương còn nhiều khó khăn;

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

4. Sở Tài chính

- Bố trí ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ theo kế hoạch trình UBND tỉnh Đắc Lắc trước khi thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng xây dựng giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ trình UBND tỉnh quyết định.

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng kế hoạch vốn, cân đối, bố trí vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho dự án về nhà ở và bất động sản.

- Hướng dẫn quản lý, cấp phát, thanh toán, quyết toán các nguồn vốn; các ưu đãi có liên quan đến chính sách tài chính, thuế cho các dự án về nhà ở và bất động sản theo quy định hiện hành.

- Tham mưu UBND tỉnh trong việc hướng dẫn các cơ chế chính sách về tài chính, thuế liên quan đến phát triển nhà ở.

5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Phối hợp cùng Ban chỉ đạo, Sở Xây dựng tiến hành triển khai các chương trình, đề án hỗ trợ về xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, trong đó đặc biệt quan tâm đến các đối tượng là người có công với cách mạng, người nghèo, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn;

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Mặt trận Tổ quốc tỉnh Đăk Lăk rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ gia đình chính sách, hộ có công, hộ nghèo và các đối tượng chính sách khác cần hỗ trợ nhà ở;

- Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan thẩm định các đối tượng được hỗ trợ nhà ở trên địa bàn tỉnh;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng trong việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo, hộ gia đình chính sách, có công; người có thu nhập thấp... có khó khăn về nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh.

6. Sở Nội vụ

- Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của Tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trình UBND Tỉnh xem xét, quyết định;

- Phối hợp với các Sở ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở công vụ, nhà ở cho giáo viên và nhà ở xã hội.

7. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên

tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

8. Sở Giao thông - Vận tải

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông nông thôn, gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn Tỉnh.

9. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đắk Lắk

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 thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

10. Trách nhiệm của các Sở, ngành liên quan

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

11. Các Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

Có trách nhiệm lập, trình duyệt dự án nhà ở và triển khai thực hiện dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt.

PHẦN VI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Thông qua việc khảo sát, tổng hợp đánh giá các số liệu của địa phương và các cơ quan chức năng của tỉnh Đắk Lắk, chương trình đã tiến hành phân tích, tổng hợp, đồng thời đánh giá thực trạng nhà ở và các vấn đề có liên quan trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Chương trình đã xác định cơ sở khoa học, đề ra phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở trong từng thời kỳ phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của địa phương.

Đặc biệt chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng

chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để địa phương tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở để trình Ủy ban nhân dân ban hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Ngọc Nghị