

Số: 08 /BC-SXD

Trà Vinh, ngày 12 tháng 01 năm 2021

## **BÁO CÁO**

### **Công tác thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản năm 2020, phương hướng nhiệm vụ năm 2021 của tỉnh Trà Vinh**

Thực hiện Công văn số 6217/BCĐNƠ&TTBĐS ngày 25/12/2020 của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Sở Xây dựng Trà Vinh (Thường trực Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Trà Vinh) xin báo cáo kết quả hoạt động năm 2020, như sau:

#### **I. KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH**

- Nhìn chung thị trường nhà đất tỉnh Trà Vinh nói chung và nhà đất tại các đô thị của tỉnh nói riêng đang phát triển, tuy nhiên không sôi động như các tỉnh, thành phố lớn khác trong nước.

- Tỉnh Trà Vinh đã bắt đầu hình thành thị trường bất động sản nhỏ lẻ theo hình thức tự phát và theo dự án đầu tư. Thị trường nhà ở đất ở tại thành phố Trà Vinh khá sôi động, giá nhà ở, đất ở tăng cao, tác động đến một bộ phận người thu nhập thấp làm họ khó có khả năng tiếp cận để sở hữu nhà ở, đặc biệt là các đối tượng như CBCNV trẻ tuổi, công nhân, sinh viên. Vì vậy, tại đô thị này có nhu cầu lớn về nhà ở giá rẻ và đặc biệt là nhà ở cho thuê.

- Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Trà Vinh đã có một số nhà đầu tư quan tâm xây dựng các dự án nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 nên giao dịch bất động sản trên địa bàn toàn tỉnh lắng đọng, ít giao dịch bất động sản. Dự đoán trong thời gian tới, thị trường bất động sản tại Trà Vinh sẽ phát triển hơn những năm trước đây.

#### **II. CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH**

##### **1. Chỉ đạo, điều hành của cấp ủy, chính quyền:**

a) *Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, tập huấn chính sách pháp luật:*

Sở Xây dựng đã triển khai, phổ biến Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg của ngày 30/11/2011, Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội,... đến các cơ quan, ban ngành và các thành phần kinh tế trong tỉnh, nhằm kêu gọi các

thành phần kinh tế tham gia phát triển quỹ nhà ở cho người thu nhập thấp, học sinh, sinh viên và công nhân ở các khu công nghiệp.

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Trà Vinh đã tuyên truyền nội dung các văn bản: Quyết định số 1776/QĐ-TTg ngày 21/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình bố trí dân cư các vùng: thiên tai, đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo, di cư tự do, khu rừng đặc dụng giai đoạn 2013-2015 và định hướng đến năm 2020 và Quyết định số 923/QĐ-TTg ngày 28/6/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình mục tiêu tái cơ cấu kinh tế nông nghiệp và phòng chống giảm nhẹ thiên tai, ổn định đời sống dân cư.

*b) Xây dựng ban hành các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện các chính sách pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản.*

- Để bảo đảm minh bạch thông tin về nhà ở và thị trường BĐS, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của tỉnh Trà Vinh phát triển theo hướng bền vững; Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS trên địa bàn tỉnh Trà Vinh (Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 30/7/2018). Hiện nay, Sở Xây dựng đã phối hợp với đơn vị tư vấn thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Trà Vinh. Đang hoàn thiện, nghiệm thu sản phẩm và chuẩn bị công bố thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Tổ chức công bố, công khai thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các dự án BĐS đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường bất động sản.

- Tham mưu ban hành các văn bản hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc địa phương thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo và gia đình có công với cách mạng.

*c) Xây dựng bổ sung Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ.*

- Để đẩy nhanh việc phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà ở cho người thu nhập thấp, trong thời gian tới, nhằm hoàn thành cơ bản các mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội đã được đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của ngày 30/11/2011. Sở Xây dựng đã tham mưu trình UBND tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 30/01/2019, về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Trà Vinh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Với các mục tiêu chung như sau:

- Phấn đấu đến năm 2030 đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở của các tầng lớp dân cư với chất lượng, tiện nghi, giá cả phù hợp với điều kiện kinh tế và khả năng thu nhập của từng hộ gia đình, cá nhân;

- Tập trung giải quyết nhà ở cho người nghèo, đồng bào dân tộc, người có công với cách mạng, phấn đấu đến năm 2020 giảm tỷ lệ nhà ở tạm xuống còn 18% đến 2030 không còn nhà tạm.

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân thuê, thuê mua.

**\* Kết quả cụ thể như sau:**

- Phát triển nhà ở của tỉnh Trà Vinh, nhất là tại các đô thị đã được quan tâm và quản lý tốt hơn cả về quy hoạch và kiến trúc. Nhà ở có quy mô ngày một lớn hơn, có hình khối kiến trúc đa dạng. Nhà ở do dân tự xây dựng bước đầu được quản lý theo chỉ giới xây dựng; đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Nhà ở khu vực nông thôn đã có bước phát triển mạnh mẽ. Người dân khu vực nông thôn ngày càng quan tâm đến việc xây dựng nhà ở nhằm có nơi ở ổn định để tạo lập cuộc sống. Chất lượng nhà ở khu vực nông thôn ngày càng được nâng cao. Nhà ở có quy mô hiện đại, kiên cố xuất hiện ngày càng nhiều. Nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở tạm ngày càng ít.

- Các chương trình hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ đã phát huy hiệu quả, giúp các hộ gia đình nghèo có điều kiện tạo lập nhà ở. Việc thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới đã tạo bộ mặt mới cho khu vực nông thôn. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được quan tâm đầu tư xây dựng và ngày càng hoàn thiện, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân ở khu vực nông thôn. Các chính sách hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, cho hộ nghèo được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống cho hộ nghèo, hộ chính sách có công với cách mạng. Qua thực hiện hỗ trợ, cuộc sống hộ nghèo, hộ chính sách và người có công với cách mạng gặp khó khăn về nhà ở từng bước ổn định nâng cao mức sống ngang bằng với mức sống trung bình của người dân địa phương nơi cư trú, đặc biệt là vùng có đông đồng bào dân tộc Khmer, góp phần giữ vững tình hình an ninh chính trị, an sinh xã hội.

- Nhà ở sinh viên: Đã triển khai xây dựng 01 khu ký túc xá sinh viên tại Trường Đại học Trà Vinh, quy mô 3.500 sinh viên bằng nguồn vốn trái phiếu chính phủ và đưa vào sử dụng từ tháng 9/2014 gồm 05 khối nhà với 288 phòng ở và 24 phòng tự học.

- Nhà ở xã hội: Được sự quan tâm chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; đồng thời rà soát, tổng hợp nhu cầu nhà ở xã hội, đặc biệt đối với người lao động có thu nhập thấp, công nhân, sinh viên, đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế phát triển của địa phương. Đến nay, trên địa bàn tỉnh Trà Vinh có 02 nhà đầu tư đang đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

+ Công ty cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ địa ốc Hoàng Quân đang đầu tư dự án nhà ở xã hội tại Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh. Quy mô dự án: khoảng 18 ha, đầu tư khoảng

1.251 căn nhà liên kế. Hiện Công ty Hoàng Quân đang triển khai thực hiện Dự án.

+ Nhà đầu tư Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh đang đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại Khu Công nghiệp Long Đức. Quy mô: Khu nhà ở xã hội (chung cư 3 tầng với 972 căn hộ); Khu nhà ở thương mại (Nhà liên kết số lượng 46 căn) và siêu thị mini, nhà điều hành và các hạng mục công trình hạ tầng,...

+ Ngoài ra, Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng thiết chế của Công đoàn tại Khu Công nghiệp Long Đức, thành phố Trà Vinh. Theo quyết định, sẽ xây dựng Dự án thiết chế Công đoàn khoảng 2 ha tại Khu Công nghiệp Long Đức, thành phố Trà Vinh, với tổng mức đầu tư 210 tỷ đồng, dự kiến xây dựng khoảng 376 căn hộ; công trình được triển khai trong giai đoạn 2019 - 2021 nhằm góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân tại Khu Công nghiệp Long Đức.

- Về phát triển Nhà ở thương mại: Trong thời gian qua, có 02 Dự án nhà ở Thương mại đang triển khai thực hiện:

\* Khu nhà ở thương mại tại Đường 2/9, khóm 1, phường 1, TX Duyên Hải của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Trà Vinh: Quy mô 5.142,6 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư: 16.157.425.854 đồng; tiến độ thực hiện dự án 2016-2017; tổng số căn: 98 căn (mỗi căn khoảng 84m<sup>2</sup>).

\* Khu nhà ở thương mại Công ty cổ phần Vincom Retail tại Khóm 3, phường 2, thành phố Trà Vinh: Quy mô 2.277 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư: 258.636.000.000 đồng; tiến độ thực hiện dự án 2016-2017; tổng số căn: 34 căn.

*d) Công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản:*

Trong năm 2020, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh đã thành lập Đoàn giám sát công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Trà Vinh giai đoạn 2015-2019 theo Quyết định số 06/QĐ-ĐDBQH ngày 30/6/2020 và Kế hoạch số 03/KH-ĐDBQH ngày 03/7/2020. Qua giám sát việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2015-2019, Đoàn giám sát của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh đã chỉ ra những mặt tích cực, hạn chế. Trên cơ sở đó, đưa ra những đề xuất và kiến nghị để phát triển nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Trà Vinh trong thời gian tới.

## **2. Hoạt động của Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương.**

- Ngày 09/7/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 1378/QĐ-UBND về việc thành lập Ban Chỉ đạo thực hiện các chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Đến ngày 04/10/2018, Trưởng Ban Chỉ đạo thực hiện các chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 04/QĐ-BCĐ về việc thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo thực hiện các chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Kết quả tham mưu cấp ủy thực hiện những chính sách nhà ở và thị trường bất động sản:

+ Tổ chức công bố, công khai thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các dự án BĐS đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường bất động sản.

+ Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh, để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những dự án đưa thông tin sai sự thật hoặc bán nhà khi chưa đủ điều kiện pháp lý theo quy định, và đề nghị các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh và môi giới bất động sản.

+ Để bảo đảm minh bạch thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội của tỉnh Trà Vinh phát triển theo hướng bền vững; Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Trà Vinh (Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 30/7/2018). Hiện nay, Sở Xây dựng đã hoàn thành việc thu thập các thông tin liên quan đến nhà ở và Thị trường Bất động sản. Trong Quý I/2021 sẽ đưa vào hoạt động công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Đánh giá kết quả thực hiện công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản: Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh, để có biện pháp xử lý kịp thời đối với những dự án đưa thông tin sai sự thật hoặc bán nhà khi chưa đủ điều kiện pháp lý theo quy định, và đề nghị các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh và môi giới bất động sản.

### **III. KẾT QUẢ THỰC HIỆN**

#### **1. Kết quả thực hiện pháp luật về nhà ở:**

*a) Đánh giá kết quả thực hiện mục tiêu của Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh Trà Vinh phê duyệt:*

- Kết quả thực hiện chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân:

Sau hơn 5 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Trà Vinh đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, UBND tỉnh đã chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung, chỉ tiêu đặt ra theo Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ cũng như kế hoạch, mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và đã đạt được một số kết quả nhất định như diện tích nhà ở bình quân đầu người ở khu vực đô thị và nông thôn đều đạt chỉ tiêu trong Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. Tuy nhiên, do nguồn lực của tỉnh còn hạn chế và đặc điểm dân cư, điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của người dân nên việc thực hiện Chiến lược, Chương trình phát triển nhà ở vẫn chưa đáp ứng nhu cầu thực tế của các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở trong xã hội.

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố: Đạt 91,87%.

- Đầu tư 03 dự án<sup>1</sup> phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

*b) Kết quả thực hiện Chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg:*

- Năm 2020, theo kế hoạch đề án (điều chỉnh) được duyệt cần hỗ trợ cho vay ưu đãi là **2.729** hộ (50% Đề án) tương ứng vốn NHCS-XH Trung ương phân bổ với tổng kinh là **68,225** tỷ đồng.

**\* Tiến độ triển khai thực hiện.**

- Trong năm 2020, NHCS-XH Trung ương đã phân bổ về NHCS-XH chi nhánh tỉnh Trà Vinh **25** tỷ đồng (tương ứng 1.000 căn) và địa phương đối ứng cho các hộ vay 15 triệu/căn tương ứng kinh phí là **15** tỷ đồng đã phân bổ vốn về cho các địa phương.

Hiện nay, các căn nhà còn lại tiến độ xây dựng đạt 30-40% địa phương đang khẩn trương xây dựng hoàn thiện.

*c) Kết quả thực hiện bố trí, sắp xếp ổn định dân cư theo Quyết định 1776/QĐ-TTg trong trung hạn giai đoạn 2016 – 2020:*

- Về dự án bố trí, sắp xếp ổn định dân cư: Kết quả bố trí dân cư giai đoạn 2016-2020 với tổng số 468 hộ, vốn đầu tư 63,26 tỷ đồng; trong đó:

+ Dự án hoàn thành gồm 02 dự án: Di dân khẩn cấp vùng ven biển xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, (quy mô 52 hộ, vốn đầu tư 18,5 tỷ đồng); Kè chống sạt lở bảo vệ khu vực thị trấn Tiểu Cần, huyện Tiểu Cần, (quy mô là 261 hộ, vốn đầu tư 42,3 tỷ đồng).

+ Dự án đang thực hiện dở dang gồm 02 dự án: Di dân sạt lở áp Cồn Phụng, xã Long Hòa, huyện Châu Thành, (quy mô 94 hộ, tổng mức đầu tư được duyệt 28,5 tỷ đồng); Di dân sạt lở xã Đại Phước, huyện Càng Long giai đoạn 2 (quy mô 46 hộ, tổng mức đầu tư được duyệt 15 tỷ đồng).

- Về số hộ: Tổng số 4.614 hộ cần bố trí ổn định theo các đối tượng (bố trí dân cư thiên tai).

Hình thức bố trí: Tập trung 1.728 hộ, ổn định tại chỗ 2.886 hộ.

- Về vốn được giao trong kế hoạch và thực hiện: Tổng vốn được giao 65,08 tỷ đồng; kết quả thực hiện là 63,26 tỷ đồng, trong đó:

+ Ngân sách trung ương: 40,51 tỷ đồng (vốn đầu tư 38,53 tỷ đồng, vốn sự nghiệp 1,98 tỷ đồng).

+ Ngân sách địa phương: 22,75 tỷ đồng (vốn đầu tư).

*d) Lĩnh vực di dân tái định cư các dự án thủy lợi, thủy điện: Không có*

---

<sup>1</sup> Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh. Quy mô dự án: khoảng 18 ha, đầu tư khoảng 1.251 căn nhà liên kế; Khu Công nghiệp Long Đức. Quy mô: Khu nhà ở xã hội (chung cư 3 tầng với 972 căn hộ); Dự án thiết chế Công đoàn khoảng 2 ha tại Khu Công nghiệp Long Đức, thành phố Trà Vinh, với tổng mức đầu tư 210 tỷ đồng, dự kiến xây dựng khoảng 376 căn hộ.

e) Về quản lý nhà chung cư: Sở Xây dựng thực hiện quản lý 02 chung cư đúng theo quy định, hiện nay, Sở Xây dựng đang thực hiện khảo sát, lập kế hoạch cải tạo sửa chữa nhà công vụ (nhà chung cư) trình UBND tỉnh xem xét, cho chủ trương.

## **2. Kết quả thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản**

- Kết quả thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 13/4/2019:

+ Sở Xây dựng đã tổ chức chấn chỉnh các nhà đầu tư trong việc bán nhà ở hình thành trong tương lai, phân lô bán nền trên địa bàn tỉnh. Trên địa bàn không xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

+ Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở địa phương trên địa bàn tỉnh.

+ Trong quá trình thực hiện quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới đã đưa vào nội dung quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các khu chức năng dịch vụ giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao... đúng theo quy định của pháp luật.

+ Nguồn lực về ngân sách tỉnh còn yếu do đó chưa đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội.

+ Tỉnh sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án đô thị mới, dự án nhà ở thương mại do các chủ đầu tư một cách hợp lý, theo quy định hiện hành.

+ Sở Xây dựng đã tiến hành kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh. Hiện nay trên địa bàn tỉnh không có dự án bất động sản nhà ở cao cấp. Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan giải quyết các vướng mắc, khó khăn của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện để triển khai đúng theo chủ trương được phê duyệt.

+ Về rà soát, kiểm tra tình hình triển khai các dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ ngân sách nhà nước: Trên địa bàn tỉnh có 01 dự án nhà ở sinh viên, hiện nay đang triển khai hiệu quả. Do đó dự án không chuyển đổi sang làm nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp.

+ Sở Xây dựng đã được UBND tỉnh bố trí đủ nguồn lực, kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương. Hiện nay, đã cập nhật số liệu kết nối hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP.

+ Sở Xây dựng đã thực hiện thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm các chủ đầu tư quy phạm về đầu tư kinh doanh bất động sản. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có chủ đầu tư chậm trễ tron việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người dân.

- Đánh giá về tình hình thị trường bất động sản tại địa phương năm 2020:

+ Chương trình phát triển nhà ở đã đạt được một số kết quả nhất định phù hợp mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh năm 2020 và giai đoạn 2016-2020: Như diện tích nhà ở bình quân đầu người ở khu vực đô thị và nông thôn

đều đạt chỉ tiêu trong Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. Tuy nhiên, do nguồn lực của tỉnh còn hạn chế và đặc điểm dân cư, điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của người dân nên việc thực hiện Chiến lược, Chương trình phát triển nhà ở vẫn chưa đáp ứng nhu cầu thực tế của các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở trong xã hội.

+ Về tình hình thị trường bất động sản: Năm 2020, nhu cầu về nhà ở giá trung bình, nhà bán trả góp đáp ứng được nhu cầu của người thu nhập trung bình, cán bộ công chức, viên chức vẫn là xu thế tất yếu. Không có loại hình bất động sản mới. Trên địa bàn hiện nay có một dự án nhà ở xã hội đang xin chuyển nhượng dự án (dự án nhà ở xã hội).

- Dự báo tình hình thị trường bất động sản tại địa phương năm 2021:

+ Tỉnh Trà Vinh đã bắt đầu hình thành thị trường bất động sản nhỏ lẻ theo hình thức tự phát và theo dự án đầu tư. Thị trường nhà ở đất ở tại thành phố Trà Vinh khá sôi động, giá nhà ở, đất ở tăng cao, tác động đến một bộ phận người thu nhập thấp làm họ khó có khả năng tiếp cận để sở hữu nhà ở, đặc biệt là các đối tượng như CBCNV trẻ tuổi, công nhân, sinh viên. Vì vậy, tại các đô thị này có nhu cầu lớn về nhà ở giá rẻ và đặc biệt là nhà ở cho thuê.

+ Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Trà Vinh đã có một số nhà đầu tư quan tâm xây dựng các dự án nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Dự đoán trong thời gian tới, thị trường bất động sản tại Trà Vinh sẽ phát triển hơn những năm trước đây.

\* Những khó khăn, vướng mắc:

- Các chương trình hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tuy đã được quan tâm chỉ đạo quyết liệt, song do nguồn vốn ngân sách trung ương cấp chưa kịp thời và chưa đảm bảo tiến độ theo quy định, dẫn đến tiến độ triển khai một số chương trình bị chậm hơn so với kế hoạch.

- Việc phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa có nhiều khu đất sạch để kêu gọi nhà đầu tư quan tâm xây dựng nhà ở xã hội.

- Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, nếu dự án có sử dụng đất đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua đấu giá hoặc đấu thầu thì không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư mà thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Theo đó, đối với các dự án nhà ở thương mại trúng đấu giá hoặc đấu thầu các cơ quan có thẩm quyền sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc kiểm tra, theo dõi tiến độ, xem xét giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện dự án do quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư chưa nêu tiến độ cụ thể thời gian thực hiện dự án, diện tích xây dựng, diện tích sàn dự án...



- Đối với các dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP sau khi trúng đấu giá; tổ chức trúng đấu giá có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền trong dự án trúng đấu giá thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan. Trường hợp căn cứ quy định pháp luật về đất đai tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan đặc biệt theo Khoản 7, Điều 4, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về đầu tư phát triển đô thị thì hồ sơ trình xin ý kiến Bộ Xây dựng về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Theo quy định này, tổ chức trúng đấu giá có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền trong dự án trúng đấu giá sẽ mất rất nhiều thời gian để thực hiện dự án.

- Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Luật có liên quan chưa quy định chế tài để xử lý việc đặt cọc giữ chỗ tại các dự án nhà ở khi nhà đầu tư chưa đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai nên địa phương gặp nhiều khó khăn trong việc xử lý các trường hợp này.

- Chưa có hướng dẫn cụ thể việc bán nhà ở cũ thuộc Sở hữu nhà nước được bố trí sử dụng từ ngày 19/01/2007 để Sở Xây dựng có cơ sở thực hiện.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG**

##### **1. Kết quả:**

- Phát triển nhà ở của tỉnh Trà Vinh, nhất là tại các đô thị đã được quan tâm và quản lý tốt hơn cả về quy hoạch và kiến trúc. Nhà ở có quy mô ngày một lớn hơn, có hình khối kiến trúc đa dạng. Nhà ở do dân tự xây dựng bước đầu được quản lý theo chỉ giới xây dựng; đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Nhà ở khu vực nông thôn đã có bước phát triển mạnh mẽ. Người dân khu vực nông thôn ngày càng quan tâm đến việc xây dựng nhà ở nhằm có nơi ở ổn định để tạo lập cuộc sống. Chất lượng nhà ở khu vực nông thôn ngày càng được nâng cao. Nhà ở có quy mô hiện đại, kiên cố xuất hiện ngày càng nhiều. Nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở tạm ngày càng ít.

- Các chương trình hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ đã phát huy hiệu quả, giúp các hộ gia đình nghèo có điều kiện tạo lập nhà ở. Việc thực hiện Chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới đã tạo bộ mặt mới cho khu vực nông thôn. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được quan tâm đầu tư xây dựng và ngày càng hoàn thiện, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân ở khu vực nông thôn. Các chính sách hỗ trợ về nhà ở cho người có công với cách mạng, cho hộ nghèo được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống cho hộ nghèo, hộ chính sách có công với cách mạng. Qua thực hiện hỗ trợ, cuộc sống hộ nghèo, hộ chính sách và người có công với cách mạng gặp khó khăn về nhà ở từng bước ổn định nâng cao mức sống ngang bằng

với mức sống trung bình của người dân địa phương nơi cư trú, đặc biệt là vùng có đông đồng bào dân tộc Khmer, góp phần giữ vững tình hình an ninh chính trị, an sinh xã hội.

- Nhà ở xã hội: Được sự quan tâm chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; đồng thời rà soát, tổng hợp nhu cầu nhà ở xã hội, đặc biệt đối với người lao động có thu nhập thấp, công nhân, sinh viên, đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế phát triển của địa phương. Đến nay, trên địa bàn tỉnh Trà Vinh có 02 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện<sup>2</sup>. Ngoài ra, Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam đã phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng thiết chế của Công đoàn tại Khu Công nghiệp Long Đức, thành phố Trà Vinh.

- Phát triển Nhà ở thương mại 02 dự án: Khu nhà ở thương mại tại Đường 2/9, khóm 1, phường 1, TX Duyên Hải và Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh

## **2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân:**

- Hiện nay các dự án phát triển nhà ở triển khai thực hiện tương đối chậm so với chủ trương được phê duyệt. Nguồn vốn để hỗ trợ cho nhà đầu tư và cá nhân vay mua nhà ở còn hạn chế.

\* Nguyên nhân chủ quan.

- Do nhà đầu tư còn trông chờ vào nguồn vốn của các ngân hàng thương mại, vốn vay của khách hàng từ Ngân hàng chính sách xã hội (lãi suất thấp).

- Nhà đầu tư chưa đủ thiết bị máy móc, nguồn vốn để triển khai dự án đúng theo tiến độ đã được duyệt.

\* Nguyên nhân khách quan.

- Do tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài, giãn cách xã hội gây khó khăn đời sống của người dân và doanh nghiệp, giảm sút nhu cầu mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại của người dân.

- Trước diễn biến đổi khí hậu ngày càng rõ nét, thiên tai diễn biến phức tạp đòi hỏi cần có những ứng phó trước mắt cũng như lâu dài để hạn chế thấp nhất thiệt hại cho sản xuất và tài sản của nhân dân. Một số dự án trong vùng có nguy cơ sạt lở bờ sông, bờ biển, cần phải di dời cấp bách nhưng khi triển khai thực hiện dự án thì thiếu vốn đầu tư; do đó dự án đầu tư kéo dài nhiều năm chưa hoàn thành theo kế hoạch được phê duyệt.

- Nguyên nhân khách quan: Các dự án triển khai thực hiện ở vùng có nguy cơ sạt lở, vùng thiên tai, đặc biệt khó khăn..., cần huy động nội lực để đầu tư còn nhiều hạn chế, những hộ dân sống ở ven sông, rạch khi bị thiên tai không còn đất sản xuất.

- Nguyên nhân chủ quan: Ngân sách nhà nước phân bổ kinh phí Chương trình bố trí dân cư hàng năm còn hạn chế, vì thế thực hiện không đồng bộ các

<sup>2</sup> Khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu tái định cư, dân cư và dịch vụ thương mại phường 4, thành phố Trà Vinh; Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức.

hạng mục công trình; dẫn đến đầu tư dự án thời gian kéo dài nhiều năm, làm ảnh hưởng đến tâm lý và đời sống của nhân dân. Các điểm bố trí dân cư thực hiện tại các vùng thiên tai đời sống các hộ dân gặp rất nhiều khó khăn; nên việc huy động vốn từ nội lực của hộ dân chưa cao, phần lớn các dự án chủ yếu do nguồn vốn ngân sách nhà nước đầu tư.

## **V. GIẢI PHÁP, NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2021**

### **1. Những giải pháp chủ yếu:**

- Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hàng năm, 05 (năm) năm và dài hạn trên phạm vi địa bàn. Phối hợp với các sở, ngành lập kế hoạch phát triển nhà ở xã hội; hướng dẫn, đôn đốc, tổng hợp kết quả thực hiện và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền.

- Tổ chức rà soát, thống kê, đánh giá định kỳ về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh;

- Tổ chức thực hiện thu thập thông tin, xây dựng cơ sở dữ liệu và duy trì hoạt động thường xuyên của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, minh bạch.

- Một số giải pháp thực hiện kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 lĩnh vực bố trí ổn định dân cư và dự án sau tái định cư thủy lợi, thủy điện:

+ Tăng cường tổ chức tuyên truyền về Chương trình bố trí dân cư, vận động sự tham gia của các tổ chức đoàn thể, quần chúng nhân dân, các tổ chức xã hội nhằm tuyên truyền, vận động nhân dân hiểu rõ chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước, từ đó người dân đồng thuận di dời vào khu di dân tập trung, hạn chế thiệt hại tính mạng và tài sản của nhân dân do ảnh hưởng của triều cường, mưa bão, từ đó người dân an tâm sinh sống phát triển sản xuất, ổn định cuộc sống.

+ Triển khai thực hiện các chính sách hỗ trợ di dời dân; đào tạo nghề cho lao động, phát triển sản xuất thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi; tăng cường công tác chuyển giao tiến bộ kỹ thuật, nâng cao năng suất để hộ dân có điều kiện phát triển sản xuất, ổn định cuộc sống.

+ Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường: Bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu; bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, duy trì đa dạng sinh học; chọn vị trí khu vực dự án, cơ sở hạ tầng, hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường và an toàn thực phẩm theo tiêu chí Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới.

+ Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực: tiếp tục đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng nghiệp vụ cho các cán bộ, công chức các cấp thực hiện công tác Chương trình bố trí dân cư.

## **2. Nhiệm vụ trọng tâm năm 2021.**

- Đề đẩy mạnh việc phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội nhằm hoàn thành cơ bản các mục tiêu về phát triển nhà ở đã được đề ra tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh; trong thời gian tới cần thực hiện một số giải pháp như sau:

+ Rà soát, điều chỉnh bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm cơ sở triển khai các dự án phát triển nhà ở xã hội.

+ Tăng cường chỉ đạo thực hiện Chỉ thị số 03/CT - TTg ngày 25/1/2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trong đó, tập trung vào việc bố trí quỹ đất, huy động nguồn vốn để phát triển NOXH cho công nhân, cán bộ, công chức, viên chức, người có thu nhập thấp.

+ Đồng thời, khai thác và huy động có hiệu quả các nguồn lực tài chính, đặc biệt là nguồn thu từ quỹ đất 20% đối với các dự án có quy mô dưới 10 ha để phát triển nhà ở xã hội; tạo điều kiện cho người dân được vay vốn trung hạn và dài hạn để mua, thuê mua nhà ở và cho doanh nghiệp vay để phát triển nhà ở xã hội. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ tiên tiến trong thiết kế, xây dựng nhà ở, vật liệu xây dựng để giảm giá thành đầu tư xây dựng các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, tăng cường công tác quản lý chất lượng xây dựng nhà ở.

- Mục tiêu và định hướng đầu tư lĩnh vực bố trí, sắp xếp ổn định dân cư và di dân, tái định cư các dự án thủy lợi, thủy điện giai đoạn 2021 - 2025:

+ Mục tiêu: Từ nay đến năm 2025, ưu tiên đầu tư các dự án bố trí dân cư trong vùng nguy cơ sạt lở bờ sông, bờ biển, sạt lở đất cần phải di dời cấp bách, đồng thời tiếp tục triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, phục vụ dân sinh.

+ Định hướng: Tiếp tục bố trí dân cư trong vùng có nguy cơ sạt lở bờ sông, bờ biển, sạt lở đất cần phải di dời khẩn cấp; bố trí dân cư cho hộ gia đình sinh sống ở vùng ven biển cần bố trí ổn định, để ứng phó với biến đổi khí hậu, vùng khó khăn, vùng xung yếu và rất xung yếu của rừng phòng hộ, khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng, . . . đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố an ninh quốc phòng và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh.

## **VI. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT (nếu có).**

- Kiến nghị Chính phủ, Bộ xây dựng quy định rõ:

+ Quy định cụ thể trong Luật Nhà ở và các Nghị định hướng dẫn đối với các dự án nhà ở thương mại trúng đấu giá hoặc đấu thầu có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền trong dự án trúng đấu giá để địa phương có cơ sở hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định và nhanh chóng hơn.

+ Quy định chế tài để xử lý việc đặt cọc giữ chỗ tại các dự án nhà ở khi nhà đầu tư chưa đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai để có cơ sở xử lý theo đúng quy định.

+ Quy định cơ chế ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cụ thể trong Luật, Nghị định đề địa phương có cơ sở thực hiện nhằm đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp trong tỉnh.

+ Đề xuất Chính phủ có hướng dẫn cụ thể việc bán nhà ở cũ thuộc Sở hữu nhà nước được bố trí sử dụng từ ngày 19/01/2007.

+ Các Bộ ngành Trung ương tiếp tục tham mưu Chính phủ có các chính sách mới như hỗ trợ nhà ở, đất ở...nhằm nâng cao đời sống cho người có công với cách mạng; hàng năm cần có các chính sách rà soát, bổ sung các đối tượng người có công khó khăn về nhà ở trình Chính phủ xem xét, bổ sung ngân sách để hỗ trợ nhằm đảm bảo nhà ở cho người có công.

+ Cần tăng mức vay để hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà đảm bảo “3 cứng” theo quy định.

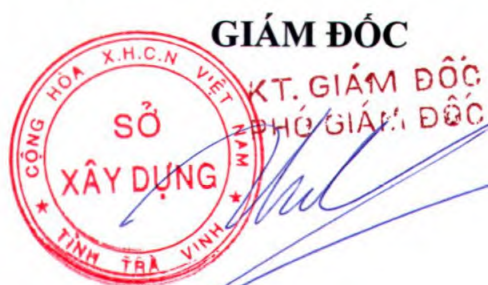
- Kiến nghị Bộ, ngành Trung ương xem xét hỗ trợ nguồn vốn thực hiện Chương trình bố trí dân cư vào kế hoạch trung hạn và dài hạn; hỗ trợ nguồn vốn ngân sách trung ương để thực hiện đầu tư các dự án Chương trình bố trí dân cư, góp phần di dời ổn định đời sống nhân dân vùng thiên tai, sạt lở.

- Hiện nay còn 02 dự án bố trí dân cư thực hiện dở dang gồm dự án Di dân sạt lở áp Cồn Phụng xã Long Hòa, huyện Châu Thành và Di dân sạt lở xã Đại Phước, huyện Càng Long (giai đoạn 2), nhu cầu nguồn vốn là 39,52 tỷ đồng, để tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án để đủ điều kiện di dời 140 hộ dân chịu ảnh hưởng sạt lở vào khu dân cư tập trung, góp phần ổn định đời sống người dân vùng thiên tai, sạt lở.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động năm 2020, Sở Xây dựng Trà Vinh (Thường trực Ban chỉ đạo) xin báo cáo Văn phòng thường trực Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản biết và tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng thường trực BCD Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản;
- UBND tỉnh Trà Vinh;
- BGĐ Sở;
- Lưu: VT, QL.N.



*Lăng Chi Đẹp*