

Số: 209/BC-LHH

Bắc Giang, ngày 29 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO

Kết quả tư vấn, phản biện “Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030”

Căn cứ Quyết định số 75/2011/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của UBND tỉnh quy định hoạt động tư vấn, phản biện và giám định xã hội của Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh; Công văn số 302/UBND-KT ngày 05/02/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh giao nhiệm vụ tư vấn, phản biện năm 2013; ngày 28/8/2013 Liên hiệp các hội Khoa học và Kỹ thuật tỉnh tổ chức họp Hội đồng tư vấn, phản biện “Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030” (sau đây gọi tắt là Chương trình), Hội đồng tư vấn, phản biện nhận xét và kiến nghị như sau:

1. Nhận xét chung

- Hội đồng tư vấn, phản biện nhất trí cao việc ban hành Chương trình là hết sức cần thiết, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 và nhu cầu thiết yếu của địa phương, nhất là nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Hội đồng tư vấn, phản biện cơ bản nhất trí với dự thảo Chương trình; trên cơ sở phân tích thực trạng, dự báo nhu cầu của từng giai đoạn, dự thảo Chương trình đã nêu được mục tiêu chung, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp cụ thể trong từng giai đoạn về nhà ở đối với khu vực, nhóm đối tượng và phân công tổ chức thực hiện.

- Về bố cục chưa hợp lý, tổng thể nội dung Chương trình 86 trang, thực trạng chiếm 2/3 nội dung, phần mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp chỉ chiếm 1/3 (27 trang), **Chương trình mới chủ yếu tập trung đánh giá phần thực trạng, ít quan tâm tới phần thực hiện**, cần kết cấu hợp lý, đánh giá ngắn gọn, tập trung vào phần mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp. Về số liệu chưa được cập nhật, một vài số liệu còn sai sót, thiếu cơ sở khoa học (số liệu quy hoạch khu, cụm công nghiệp, dân tộc thiểu số ít người, diện tích đất chưa sử dụng, số thu ngân sách, dự báo số lượng công nhân trong các KCN...), độ tin cậy của số liệu chưa cao; đề nghị thống nhất lấy số liệu theo niên giám thống kê năm 2012. Cơ quan ban hành Chương trình là UBND tỉnh, nhưng dự thảo Chương trình viết theo chủ thể là Sở Xây dựng, không đúng tầm về chỉ đạo và tổ chức thực hiện.

- **Chương trình chỉ chú trọng xác định nhu cầu mà ít quan tâm đến việc bằng cách nào đáp ứng nhu cầu đó.** Chương trình đưa ra danh sách các dự án phát triển nhà, nhưng chưa xác định rõ nguồn dân cư tương lai định cư tại khu

vực này; tỷ lệ % đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường... cần được nghiên cứu sâu hơn, bảo đảm đưa ra một kịch bản chương trình khả thi.

2. Nhận xét cụ thể

2.1 Về căn cứ pháp lý, khoa học

- Hiện nay, UBND tỉnh đang giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, trình Chính phủ phê duyệt; nếu Chương trình phát triển nhà ở ban hành trước sẽ không bảo đảm chính xác và tính khả thi; đề nghị xem xét thời điểm ban hành Chương trình cho phù hợp, tránh việc sửa đổi không cần thiết.

- Chương trình cần cập nhật một số quy định về chính sách ưu đãi và cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP, ngày 07/01/2013 của Chính phủ và Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê.

- GDP bình quân đầu người là một tiêu chí quan trọng trong tính toán phát triển nhà ở, nhưng Chương trình không đề cập đến. Cần căn cứ tiêu chí này, để tính toán từng giai đoạn cho chính xác.

2.2. Về đánh giá thực trạng

- Chương trình mới tập trung đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay là chưa đủ; trong khi tháng 6/1998, Tỉnh đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2000 và 2010, nhưng Chương trình này không đề cập đến; đề nghị bổ sung việc đánh giá hơn 10 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã ban hành, rút ra những mặt được, chưa được và kinh nghiệm; đánh giá thực trạng công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch nhà ở, đô thị, công tác quản lý và cấp phép xây dựng.... để làm cơ sở xây dựng Chương trình này có tính kế thừa, bảo đảm khoa học, chặt chẽ.

- Chương trình đánh giá thực trạng còn chung chung, ***chưa nêu ra được vấn đề cần giải quyết là gì?*** cần có chính sách cho nhóm đối tượng nào, loại hình nhà ở nào? Chương trình chưa đề cập đến vấn đề chênh lệch (mức thấp, mức trung bình, mức cao là bao nhiêu) nên chưa đưa ra được chính sách xác đáng. Cần đánh giá rõ thực trạng nhà ở đô thị và nông thôn, nêu rõ được khó khăn (thách thức) để giải quyết.

- Chương trình cũng cần quan tâm đánh giá về nhu cầu nhà ở, kiến trúc nhà ở đối với từng vùng miền, nét văn hoá riêng của từng dân tộc trong tỉnh.

- Cần tiến hành khảo sát điều tra xã hội học về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh theo từng nhóm đối tượng, qua đó, xác định đúng nhu cầu thực tế, để đề ra chính sách phát triển trong giai đoạn tới.

2.3. Về xác định nhu cầu

- Việc xác định nhu cầu về nhà ở trong dự thảo Chương trình mới dựa trên lý thuyết là chính như: dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế, tăng dân số tự nhiên,

chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người theo định hướng chung của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia; chưa tính đến di dân cơ học, chưa tính toán cân đối giữa nhà tái định cư, nhà mới với nhà đã xóa bỏ do giải phóng mặt bằng; dự báo số lượng công nhân trong các Khu công nghiệp, số lượng sinh viên... chưa đúng tình hình thực tiễn của tỉnh. Đề nghị xác định đúng nhu cầu thực sự của các đối tượng, để đề ra chỉ tiêu phát triển nhà ở và giải pháp, nguồn lực thực hiện cho từng loại hình nhà ở phù hợp. Tránh tình trạng cung vượt cầu, gây lãng phí, nhất là đối với loại nhà thuộc nguồn ngân sách nhà nước đầu tư.

- Cần đánh giá rõ nhu cầu nhà ở đô thị, gắn Chương trình này với Chương trình phát triển đô thị, nhằm thực hiện mục tiêu tỷ lệ dân số đô thị 14-16% vào năm 2015.

2.4. Về mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp

- Về mục tiêu nhà ở mới thiên về tính toán m^2 /đầu người. **Chương trình mới tính đến nhà ở, chưa tính đến chỗ ở.** Thực tế nhu cầu người dân là "chỗ ở", tức là nhà ở gắn với hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội, thiếu các hạ tầng này, thì sẽ xảy ra tình trạng có nhà ở nhưng không có người ở. Chỉ tiêu xử lý nước thải và xử lý rác thải tập trung đến năm 2030 đạt 65% là thấp, không phù hợp. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, đến năm 2030, các khu nhà ở phải đảm bảo đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, mới phù hợp với kiến trúc hiện đại.

- Về nhiệm vụ phát triển nhà của Chương trình đưa ra còn chung chung, phát triển nhà tại khu vực nông thôn thiếu cụ thể. Đề nghị cần gắn kết với đầu tư xây dựng khu dân cư, nhà chung cư, nhà xã hội... cụ thể đã được phê duyệt quy hoạch hoặc đã dự kiến quy hoạch, nhằm nâng cao giá trị và tính thực tiễn của chương trình này.

- Về các giải pháp thực hiện chương trình chủ yếu bám theo các giải pháp chung của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia (được phê duyệt theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ) thiếu cụ thể; Mục tiêu đưa ra cho từng giai đoạn, có các chỉ tiêu về chất lượng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhưng phần giải pháp không đề cập việc thực hiện như thế nào; chính sách đưa ra nhưng chưa có căn cứ và nguồn lực thực hiện. Cần đưa ra được giải pháp về chính sách đất đai, về vốn, về cơ chế đối với từng loại hình nhà ở, phù hợp với điều kiện của tỉnh, nâng cao tính khả thi của Chương trình.

2.5. Về tổ chức thực hiện:

- Đề nghị bổ sung nhiệm vụ cho Sở Giáo dục và Đào tạo trong phối hợp thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở cho sinh viên.

3. Đề xuất và kiến nghị

3.1. Đề nghị ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang sau khi được Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, để bảo đảm căn cứ pháp lý.

3.2. Đề nghị Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy định về tiêu chuẩn nhà ở cho công nhân thuê, có đủ các điều kiện tối thiểu, nhằm bảo đảm sức khỏe cho công nhân. Cần có chính sách tín dụng ưu đãi cho Doanh nghiệp vay để làm nhà ở cho công nhân.

3.3. Giải pháp về chính sách tài chính: Có chính sách quan tâm đến người thu nhập thấp - đối tượng không có khả năng thanh toán nhà ở theo cơ chế thị trường, nhất là cán bộ, công chức, theo hướng xây nhà chung cư, có đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Nhà nước hỗ trợ làm tăng khả năng thanh toán (theo phương thức trả dần hoặc cho thuê).

Đối với cải tạo nhà chung cư cũ, cần có cơ chế chính sách tài chính đặc biệt, khuyến khích các nhà đầu tư tham gia.

3.4. Giải pháp về đất đai: Hội đồng tư vấn đề xuất: tại các khu đô thị, Tỉnh nên đứng ra giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng, sau đó đấu giá dự án theo quy hoạch, như vậy mọi chênh lệch địa tô sẽ sử dụng để điều tiết: xây công trình hạ tầng xã hội, phúc lợi công cộng và điều tiết cho chính sách nhà ở xã hội.

Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng nghiên cứu, tiếp thu những ý kiến tư vấn, phản biện của Hội đồng, để Chương trình có tính khả thi cao, đạt được mục tiêu của Chương trình đặt ra./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ
- TT UBND tỉnh
- Sở Xây dựng;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu TVPB, VT, CT.

(để
bc)

1

10 39

**TM. BAN THƯỜNG VỤ
CHỦ TỊCH**

N. Thi

Nguyễn Văn Thi