



PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỈNH BÌNH PHƯỚC VÀ KIẾN NGHỊ

2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050



I. Nhà ở xã hội là một chủ trương lớn của Đảng và Chính phủ giàu chất nhân văn và là biểu hiện sự ưu việt của chế độ



Là một chủ trương lớn



Giàu chất nhân văn



Là biểu hiện sự ưu việt của chế độ



Là một chủ trương lớn

- ❑ Luật đất đai ngày 29/11/2013
- ❑ Luật nhà ở ngày 25/11/2014
- ❑ Luật đầu tư ngày 17/6/2020
- ❑ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- ❑ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- ❑ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021
- ❑ Quyết định số 337-QĐ/TU' ngày 18/10/2021
- ❑ Quyết định số 420-QĐ/UBND ngày 02/03/2018
- ❑ Quyết định số 1210-QĐ-UB ngày 03/06/2020





Giàu chất nhân văn

Thể hiện ở sự quan tâm đến 10 loại đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

- 1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- 2) Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- 3) Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- 4) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- 5) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- 6) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- 7) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- 8) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;
- 9) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;
- 10) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.



Là biểu hiện sự ưu việt của chế độ

Thể hiện ở việc:

- ❑ Không tính tiền thuê đất
- ❑ Không chế giá nhà (chủ đầu tư chỉ được phép tính lãi tối đa là 10% trên tổng mức đầu tư)
- ❑ Tổng mức đầu tư cũng phải chịu sự kiểm tra, giám sát và kiểm toán của chính quyền
- ❑ Chính quyền kiểm soát việc quy hoạch thiết kế, vật liệu, thi công để giảm thiểu giá thành
- ❑ Chính quyền lập danh sách xét duyệt các đối tượng thụ hưởng
- ❑ Chính quyền có những chủ trương, chính sách hỗ trợ khác nhau:
 - Hỗ trợ tài chính cho chủ đầu tư trong việc quy hoạch thiết kế và xây dựng hạ tầng
 - Bố trí nguồn vay vốn ưu đãi cho các chủ đầu tư và người thụ hưởng
 - Khác



Thế nhưng sau 10 năm triển khai, kết quả đạt được rất khiêm tốn, có nơi chỉ đạt 5% mục tiêu đề ra và Bình Phước cũng không phải là ngoại lệ.



II. Nét đặc thù của NƠXH tỉnh Bình Phước

- ❑ Bình Phước là tỉnh mới được thành lập (năm 1997) đất rộng người thưa và tỷ lệ người già rất thấp.
- ❑ Đến năm 2021 Bình Phước đã có 15 KCN với tổng diện tích trải rộng trên 8000ha, sẽ thu hút 400.000 lao động
- ❑ Dự kiến đến năm 2025 sẽ phát triển mở rộng các cụm CN và KCN có tổng diện tích lên đến 20.000ha; cần đến 1.000.000 lao động.



Bản đồ hành chính

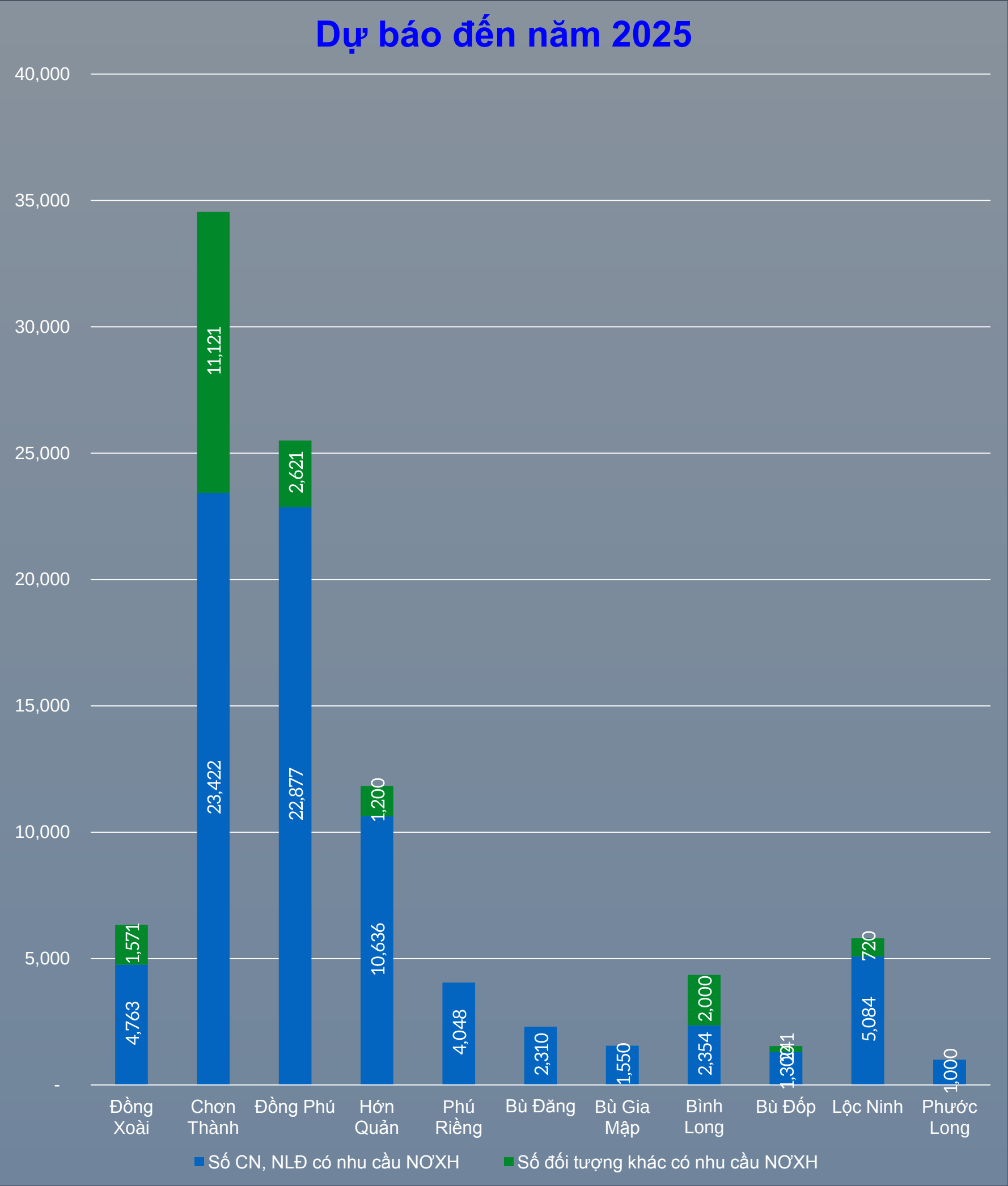
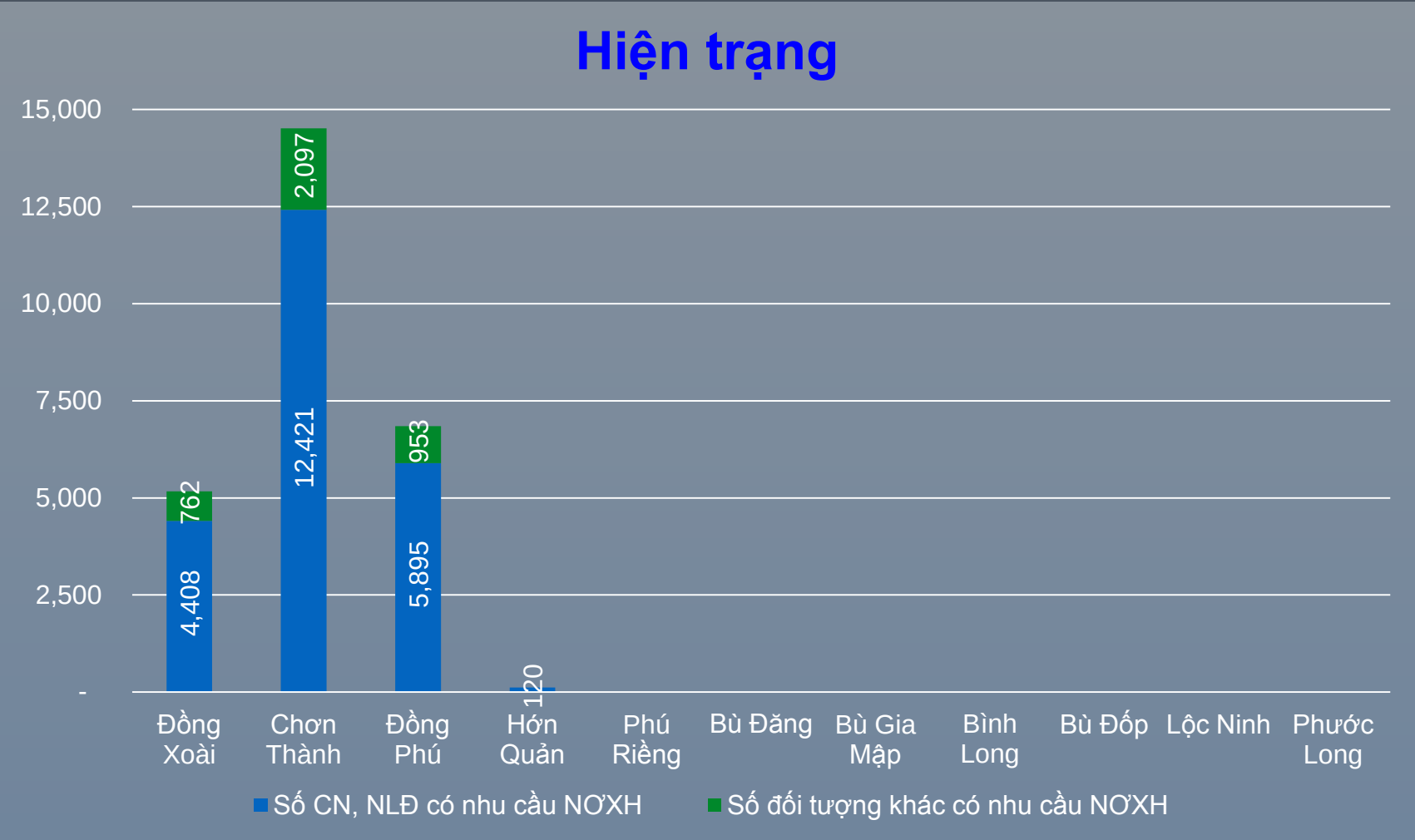


II. Nét đặc thù của NO'XH tỉnh Bình Phước

- 1) Trong 10 đối tượng hưởng lợi thì công nhân, người lao động tại các KCN chiếm đại đa số
- 2) Lượng công nhân chủ yếu đến từ địa phương khác
- 3) Trên 70% là lao động trẻ tuổi (độ tuổi từ 22 → 27 tuổi), còn độc thân và trong giai đoạn trải nghiệm kiếm việc...
- 4) Vì vậy, có thể xem việc phát triển nhà ở xã hội tỉnh Bình Phước là để phục vụ các đối tượng công nhân thuê.
- 5) Việc thực hiện chính sách NO'XH tại tỉnh Bình Phước trong thời gian qua chưa thực sự thành công (đạt 767 căn/52.000 căn) có lẽ do chưa xác định đúng nhu cầu của khách hàng để tạo ra những sản phẩm phù hợp.



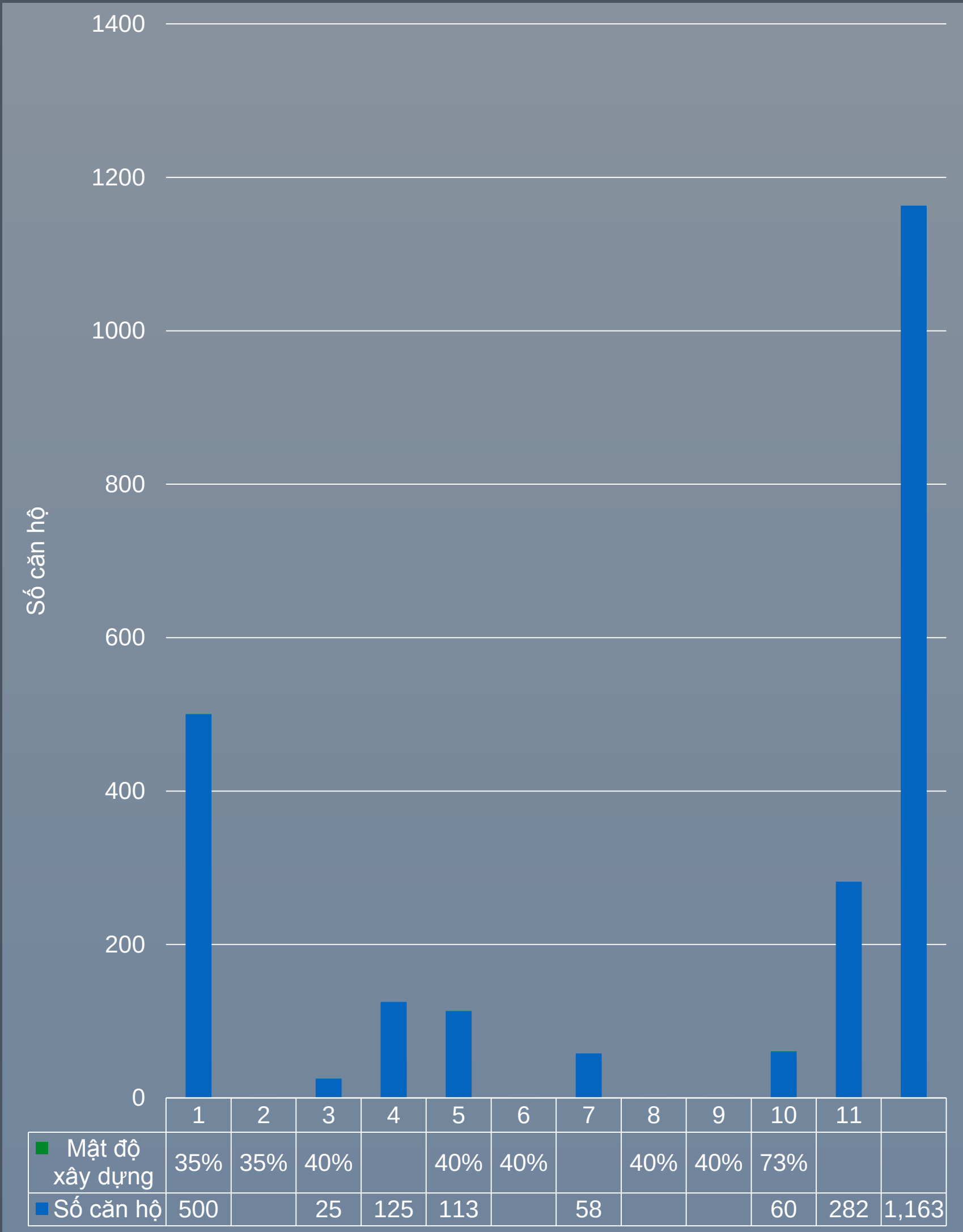
III. Nhu cầu nhà ở cho công nhân tại Bình Phước





IV. Các vị trí phát triển nhà ở xã hội tại Thành phố Đồng Xoài

Stt	Địa điểm xây dựng
1	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu đô thị phức hợp Cát Tường Phú Hưng
2	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu du lịch hồ suối Cam giai đoạn 2
3	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu nhà ở gia đình cán bộ, nhân viên Bình đoàn 16
4	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu thương mại, dịch vụ, dân cư Tân Thành
5	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Tiến Hưng
6	Khu đô thị mới – Công viên trung tâm Đồng Xoài
7	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư thị trấn Tân Phú
8	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Tiến Hưng 1
9	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Tiến Hưng 2
10	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Kiên Cường Phát
11	NOXH thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư liền kề KCN Đồng Xoài





V. Giải pháp cho việc phát triển NOXH tại Bình Phước

- Lựa chọn địa điểm: gần các KCN
- Quy hoạch khu NOXH: phải là 1 dự án độc lập vì không tận dụng được hạ tầng của các khu dân cư có sẵn
- Diện tích phù hợp để phát triển cho 1 khu NOXH là từ 3ha → 10ha
- Kết cấu phân khu NOXH:
 - 20% là nhà ở thương mại cho các đối tượng tự do
 - 30% là nhà ở liên kế cho các đối tượng chính sách
 - 50% là trung tâm lưu trú cho công nhân thuê
- Phát triển sản phẩm phù hợp
- Tạo hệ sinh thái cho khu NOXH:
 - Trung tâm thể thao
 - Trung tâm giáo dục, y tế
 - Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ cưới hỏi
 - Trung tâm ẩm thực, mua sắm, chợ đêm



V. Giải pháp cho việc phát triển NOXH tại Bình Phước

● Các chính sách ưu đãi, hỗ trợ chủ đầu tư, người thụ hưởng

● Một số mô hình nhà mẫu:

Stt	Các loại mô hình nhà	Kích thước (m)		Diện tích(m2)	Ghi chú
		Dài	Rộng		
1	Nhà ở thương mại (A)	17.50	4.00	70.00	
2	Nhà ở liền kề (B1)	16.00	4.00	64.00	
3	Nhà ở liền kề (B2)	8.00	4.00	32.00	
4	Trung tâm lưu trú (C - 1 block)	18.00	14.00	252.00	
5	Trung tâm lưu trú (C1 - 4 block)	33.00	42.00	1.386.00	
6	Trung tâm lưu trú (C2 - 9 block)	57.00	66.00	3.762.00	
7	Trung tâm lưu trú (C3 - 12 block)	90.00	57.00	5.130.00	

Stt	Tên sản phẩm	Khách hàng
1	Nhà ở thương mại (17,5x4 = 70m2)	Thị trường
2	Nhà ở liền kề (16x4=64m2)	Đối tượng NOXH
3	Nhà ở liền kề (8x4=32m2)	Đối tượng NOXH
4	Phòng lưu trú (6x4=24m2)	DN, công nhân
5	Trung tâm thương mại (3.000m2)	Doanh nhân
6	Mặt bằng kinh doanh thương mại, dịch vụ, giải trí, v.v... (10.000m2)	Doanh nhân
7	Gian hàng tại chợ vật liệu xây dựng	Doanh nhân
8	Nước sinh hoạt	Cư dân khu NOXH
9	Điện mặt trời	Nhà nước, cư dân
10	Khác	

CHÍNH QUYỀN

- 1) Lấy khu NO'XH Đồng Xoài (Khu đô thị của tập đoàn Cát Tường) làm thí điểm (dự kiến 2023-2026)
- 2) Cho phép quy hoạch NO'XH như 1 dự án riêng rẽ (gồm các loại nhà ở xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông, cây xanh, cảnh quan, khu mua sắm, dịch vụ...)
- 3) Thí điểm phát triển trung tâm lưu trú để cho thuê trong khu NO'XH
- 4) Kết hợp chặt chẽ trung tâm lưu trú với các chủ doanh nghiệp trong KCN
- 5) Phát triển các dịch vụ gia tăng trong khu NO'XH (mua sắm, giải trí, ...)
- 6) Kết nối, khai thác nguồn lực lao động trẻ với các nguồn tài trợ của chính phủ, xã hội, cộng đồng.
- 7) Ý tưởng quy hoạch sơ bộ khu đô thị NO'XH Đồng Xoài:

➤ Diện tích: 10ha

➤ Dân số: khoảng 5000 người (công nhân chiếm trên 70%)

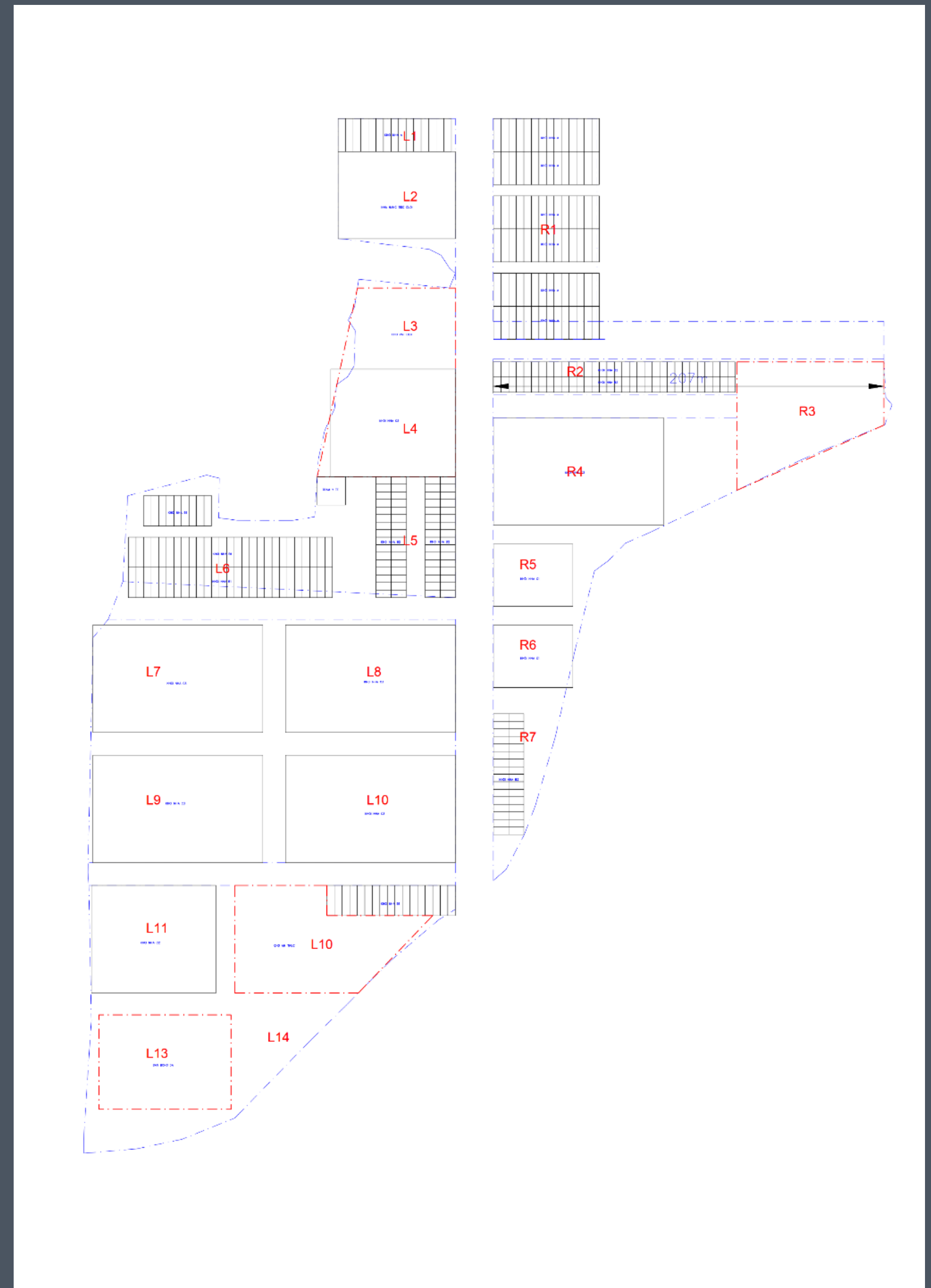
CHỦ ĐẦU TƯ

DOANH NGHIỆP TRONG KCN

VI. Kiến nghị:

Ý tưởng quy hoạch sơ bộ khu đô thị NO'XH Đồng Xoài:

- Diện tích: 10ha
- Dân số: khoảng 5000 người (công nhân chiếm trên 70%)





Xin chân thành cảm ơn!

