A collage of a city

Description automatically generated

MỤC LỤC

[MỞ ĐẦU 1](#_Toc153803871)

[1. Sự cần thiết phải lập chương trình phát triển nhà 1](#_Toc153803872)

[2. Căn cứ pháp lý 2](#_Toc153803873)

[3. Phạm vi nghiên cứu 3](#_Toc153803874)

[4. Mục tiêu và yêu cầu 3](#_Toc153803875)

[PHẦN I: KHÁI QUÁT ĐIỂU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH LẠNG SƠN 5](#_Toc153803876)

[1. Điều kiện tự nhiên 5](#_Toc153803877)

[2. Đặc điểm xã hội 8](#_Toc153803878)

[3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển 12](#_Toc153803879)

[4. Hệ thống quy hoạch 14](#_Toc153803880)

[5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật 15](#_Toc153803881)

[6. Hệ thống hạ tầng xã hội 22](#_Toc153803882)

[PHẦN II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH 25](#_Toc153803883)

[1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh 25](#_Toc153803884)

[2. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở 28](#_Toc153803885)

[3. Hiện trạng nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 33](#_Toc153803886)

[4. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh 38](#_Toc153803887)

[PHẦN III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2021-2030 44](#_Toc153803888)

[1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh 44](#_Toc153803889)

[2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở 45](#_Toc153803890)

[3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở 45](#_Toc153803891)

[4. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (Nhu cầu nhà ở xã hội) 50](#_Toc153803892)

[5. Nhu cầu nhà ở công vụ 55](#_Toc153803893)

[PHẦN IV: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở 56](#_Toc153803894)

[1. Quan điểm phát triển nhà ở 56](#_Toc153803895)

[2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn 56](#_Toc153803896)

[3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở 63](#_Toc153803897)

[4. Mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở 64](#_Toc153803898)

[5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở 69](#_Toc153803899)

[6. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở 73](#_Toc153803900)

[7. Mục tiêu phát triển nhà ở 75](#_Toc153803901)

[8. Tầm nhìn phát triển nhà ở đến năm 2045 77](#_Toc153803902)

[9. Các giải pháp thực hiện 78](#_Toc153803903)

[PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN 84](#_Toc153803904)

[1. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành 84](#_Toc153803905)

[2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện 86](#_Toc153803906)

[3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể 87](#_Toc153803907)

[4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở 87](#_Toc153803908)

[PHỤ LỤC 88](#_Toc153803909)

[PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI 88](#_Toc153803910)

[PHỤ LỤC 2. KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÂN THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH CẤP HUYỆN 102](#_Toc153803911)

[PHỤ LỤC 3. DỰ KIẾN NHU CẦU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG 103](#_Toc153803912)

# MỞ ĐẦU

## 1. Sự cần thiết phải lập chương trình phát triển nhà

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/03/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở: trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Căn cứ vào Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ; ngày 06/8/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 1071/QĐ-UBND; điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 14/08/2019. Tuy nhiên, đến nay Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 thay thế Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011.

Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1: “*Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở,...”.* Như vậy, tính đến năm 2020, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đã hết giai đoạn thực hiện. Do đó, để có căn cứ thực hiện việc quản lý và phát triển nhà ở trong thời gian tới cần đưa ra các chỉ tiêu và định hướng phát triển nhà ở đến năm 2025 và năm 2030.

Trong thời gian tới, để đảm bảo cho việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Nhà ở quy định các hành vi bị nghiêm cấm bao gồm *"Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt"* và khoản 4, Điều 108, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ quy định: *“Dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng điều kiện thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”* thì cần phải lập mới: ***Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045*** để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

## 2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư Công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện Lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự.

- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 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](https://vanbanphapluat.co/van-ban-lien-quan?id=100/2015/N%C4%90-CP) ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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

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

- Chỉ thị số [03/CT-TTg](https://vanbanphapluat.co/van-ban-lien-quan?id=03/CT-TTg) ngày 25 tháng 01 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030.

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

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

- Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 06 tháng 08 năm 2012 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương và dự toán kinh phí xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045

## 3. Phạm vi nghiên cứu

a) Phạm vi về không gian: nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh với diện tích 8.310,18km2.

b) Phạm vi về thời gian: tham khảo các số liệu có liên quan giai đoạn 2009 – 2022 để dự báo nhu cầu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.

## 4. Mục tiêu và yêu cầu

***a) Mục tiêu***

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh.

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội: 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, trí 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.

- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, năm 2030.

- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh.

- Làm cơ sở dự báo nguồn vốn đầu tư để phát triển nhà ở của tỉnh.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác 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.

***b) Yêu cầu***

- Công tác phát triển nhà ở của tỉnh phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

# PHẦN I: KHÁI QUÁT ĐIỂU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH LẠNG SƠN

## 1. Điều kiện tự nhiên

### *1.1. Vị trí địa lý*

Lạng Sơn là tỉnh miền núi biên giới, thuộc vùng Đông Bắc Bắc Bộ, với diện tích tự nhiên 8.310,18 km2, tọa độ địa lý là 21°51’14’’ độ vĩ Bắc và 106°45’40’’ độ kinh Đông. Lạng Sơn là điểm đầu tiên của Việt Nam trên 2 tuyến hành lang kinh tế Nam Ninh (Trung Quốc) - Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng và Lạng Sơn - Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài (tham gia hành lang xuyên Á: Nam Ninh - Singapore), là cửa ngõ quan trọng nối Trung Quốc và các nước ASEAN. Lạng Sơn có đường biên giới với Quảng Tây - Trung Quốc dài trên 231 km. Lạng Sơn cách Nam Ninh là thủ phủ của Quảng Tây, Trung Quốc khoảng 230 km, cách thủ đô Hà Nội khoảng 150 km. Vị trí địa lý của tỉnh:

- Phía Bắc giáp tỉnh Cao Bằng;

- Phía Đông giáp Khu tự trị dân tộc Choang Quảng Tây Trung Quốc và tỉnh Quảng Ninh;

- Phía Tây giáp tỉnh Bắc Kạn và tỉnh Thái Nguyên;

- Phía Nam giáp tỉnh Bắc Giang.

**Hình 1: Bản đồ hành chính tỉnh Lạng Sơn**

A map of the country

Description automatically generated

Tỉnh Lạng Sơn cũng là tỉnh có các tuyến quốc lộ quan trọng đi qua tất cả 11 huyện, thành phố nối sang các tỉnh bạn đó là các quốc lộ 1 (Lạng Sơn - Mũi Cà Mau), 1B (Lạng Sơn - Thái Nguyên), 3B (Lạng Sơn – Bắc Kạn), 4A (Lạng Sơn - Cao Bằng), 4B (Lạng Sơn - Quảng Ninh), QL.31 (Đình Lâp - Bắc Giang), QL.279 (Lạng Sơn - Bắc Giang - Bắc Cạn). Năm 2019, đoạn tuyến đường cao tốc Bắc Giang - Chi Lăng đoạn Km108+500 - km45+100 thuộc tuyến đường cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn được hoàn thành. Với 2 cửa khẩu quốc tế (cửa khẩu đường bộ Hữu Nghị và cửa khẩu đường sắt Đồng Đăng), 1 cửa khẩu chính Chi Ma và 9 cửa khẩu phụ. Đây là điều kiện và cơ hội rất lớn để tỉnh Lạng Sơn đẩy mạnh thương mại quốc tế, là một động lực quan trọng phát triển kinh tế - xã hội và phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn.

Trong quy hoạch phát triển tuyến hành lang kinh tế Việt - Trung, Lạng Sơn là một điểm quan trọng nằm trên tuyến hành lang kinh tế Nam Ninh - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và trong Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng Trung du miền núi Bắc bộ đến năm 2020 cũng xác định trước mắt Lạng Sơn là vùng đệm của tam giác kinh tế phát triển vùng đồng bằng Sông Hồng là Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và trong tương lai không xa Lạng Sơn sẽ trở thành một cực của tứ giác phát triển: Lạng Sơn - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

### *1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai*

Lạng Sơn có địa hình phức tạp, bị chia cắt mạnh, độ phân tầng lớn hình thành giữa hai dãy núi chính là dãy núi Mẫu Sơn có đỉnh núi cao 1.541m so với mực nước biển và cánh cung đá vôi Bắc Sơn có hướng Tây Bắc - Đông Nam nằm phía Đông và phía Tây tạo ra các vùng đất thấp trung bình giữa hai dãy núi. Địa hình chia cắt, độ phân tầng lớn nên phân đai cao thấp khá rõ rệt, trong đó độ cao từ 150 m - 250 m chiếm phần lớn diện tích toàn tỉnh.

Lạng Sơn bao gồm vùng núi cao, núi thấp, núi đá vôi và vùng đất canh tác nằm xen kẽ ở các thung lũng. Phía Đông Bắc là những dãy núi kế tiếp nhau thuộc vùng biên giới Việt Trung. Phía Tây Nam là vùng núi đá vôi, có độ dốc lớn, nhiều hang động, khe rãnh. Do đó tại khu vực này, quỹ đất phát triển nhà ở không nhiều, việc phát triển nhà ở tập trung theo dự án lớn hạn chế. Ngoài ra, chi phí xây dựng nhà ở của người dân lớn do chi phí vận chuyển vật liệu xây dựng và nhân công cao (giao thông đi lại khó khăn và địa hình đồi núi không sử dụng được xe chuyên dụng có trọng tải lớn).

Phía Đông Nam là vùng đồi bát úp chủ yếu thuộc hai huyện Lộc Bình và Đình Lập phù hợp hình thành các dự án phát triển nhà ở có quy mô nhỏ.

Địa hình Lạng Sơn thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc tạo thành các lòng máng, với 2 con sông lớn là sông Kỳ Cùng và sông Thương. Liền kề với các dãy núi có các thung lũng tương đối bằng phẳng, trong đó cánh đồng Thất Khê là vùng bằng phẳng lớn nhất tỉnh. Là khu vực có tiềm năng hình thành quỹ đất lớn để hình thành dự án phát triển nhà ở tại điểm nhấn đô thị.

### *1.3. Đặc điểm khí hậu*

Khí hậu của Lạng Sơn thể hiện rõ nét [khí hậu cận nhiệt đới ẩm](https://vi.wikipedia.org/wiki/Kh%C3%AD_h%E1%BA%ADu_c%E1%BA%ADn_nhi%E1%BB%87t_%C4%91%E1%BB%9Bi_%E1%BA%A9m) của miền Bắc Việt Nam. Khí hậu phân mùa rõ rệt, ở các mùa khác nhau nhiệt độ phân bố không đồng đều do sự phức tạp của địa hình miền núi và sự biến tính nhanh chóng của không khí lạnh trong quá trình di chuyển ở vùng nội chí tuyến đã gây nên những chênh lệch đáng kể trong chế độ nhiệt giữa các vùng.

Nhiệt độ trung bình năm: 17-23 °C. Nền nhiệt không quá cao là nét đặc trưng của khí hậu Lạng Sơn. Mùa đông tương đối dài và khá lạnh, lượng mưa trung bình năm là 1.400 - 1.500 mm, với số ngày mưa là 135 ngày trong năm. Lạng Sơn là khu vực có tổng lượng mưa trung bình năm thấp nhất khu vực Bắc bộ. Khu vực thành phố Lạng Sơn trở sang đến khu vực Đình Lập lượng mưa trung bình ở các trạm quan trắc thường dưới 1.400mm.

Nền địa hình cao trung bình là 251 m, do vậy tuy nằm ở khu vực nhiệt đới gió mùa, nhưng khí hậu ở Lạng Sơn có nét đặc thù của khí hậu á nhiệt đới. Độ ẩm cao (trên 82%) và phân bố tương đối đều trong năm. Sự phân bố khí hậu này đã cho phép Lạng Sơn có thể phát triển đa dạng phong phú các loại cây trồng ôn đới, á nhiệt đới, và nhiệt đới. Đặc biệt là các loại cây trồng dài ngày như hồi, trám, quýt, hồng, đào, lê, thông, chè, và các cây lấy gỗ…

Hướng gió và tốc độ gió của Lạng Sơn vừa chịu sự chi phối của yếu tố hoàn lưu và địa hình. Mùa lạnh thịnh hành gió Bắc, mùa nóng thịnh hành gió Nam và Đông Nam. Tốc độ gió nói chung không lớn, trung bình 0,8-2 m/s song phân hoá không đều giữa các vùng trong tỉnh.

Trong thời gian qua, biến đổi khí hậu làm tăng nguy cơ xảy ra lũ quét, sạt lở đất, gió lốc và mưa đá gây ảnh hưởng lớn đến nhà ở, tài sản và tính mạng của người dân. Đặc biệt, biến đổi khí hậu đã làm ảnh hưởng lớn tới các hoạt động kinh tế - xã hội, sản xuất cũng như đời sống của người dân trên địa bàn. Để chủ động phòng chống thiên tai, Tỉnh đã có những biện pháp để phát triển nhà ở trong vùng đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu như: các hộ dân sống trong vùng nguy hiểm đã được di dời, hỗ trợ và bố trí chỗ tái định cư, ổn định cuộc sống. Sở Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn đã công bố kế hoạch hành động ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của tỉnh Lạng Sơn với mục tiêu chung là tăng cường ứng phó với biến đổi khí hậu cho tỉnh, phòng tránh và giảm thiểu những hiểm hoạ do thiên tai, bảo vệ cuộc sống của nhân dân. Bên cạnh đó, người dân trong vùng đã cố gắng kiên cố hóa nhà ở để giảm thiểu thiệt hại về tài sản và đảm bảo an toàn tính mạng.

## 2. Đặc điểm xã hội

### *2.1. Đơn vị hành chính*

Ngày 21/11/2019, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ban hành Nghị quyết số 818/NQ-UBTVQH14 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Lạng Sơn. Theo đó sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã tại 10 huyện (huyện Tràng Định, Văn Lãng, Lộc Bình, Đình Lập, Cao Lộc, Chi Lăng, Hữu Lũng, Bắc Sơn, Bình Gia, Văn Quan). Như vậy, tỉnh Lạng Sơn có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố và 10 huyện với 200 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 5 phường, 14 thị trấn và 181 xã. Trong đó thành phố Lạng Sơn là đô thị - trung tâm cấp tỉnh, là một Thành phố trẻ, thành phố thương mại cửa khẩu đang trên đà phát triển sôi động, là cửa ngõ giao lưu Kinh tế - Văn hoá của cả nước với đất nước Trung Quốc và các nước Đông Âu, là địa bàn quan trọng có mối quan hệ mật thiết với vùng tam giác kinh tế trọng điểm của miền bắc Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Bảng 1.1: Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đơn vị hành chính** | **Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới** | | |
| **Phường** | **Thị trấn** | **Xã** |
|  | **Toàn tỉnh** | **5** | **14** | **181** |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 5 |  | 3 |
| 2 | Huyện Tràng Định |  | 1 | 21 |
| 3 | Huyện Bình Gia |  | 1 | 18 |
| 4 | Huyện Văn Lãng |  | 1 | 16 |
| 5 | Huyện Cao Lộc |  | 2 | 20 |
| 6 | Huyện Văn Quan |  | 1 | 16 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn |  | 1 | 17 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng |  | 1 | 23 |
| 9 | Huyện Chi Lăng |  | 2 | 18 |
| 10 | Huyện Lộc Bình |  | 2 | 19 |
| 11 | Huyện Đình Lập |  | 2 | 10 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

### *2.2. Đặc điểm phân bố dân cư*

*a) Đặc điểm chung*

Dân số trung bình sơ bộ năm 2022 là 802.090 người, tăng 0,65% so với năm 2021. Dân số nam có 410.335 người, chiếm 51,16% tổng dân số toàn tỉnh, tăng 0,86% so với cùng kỳ. Dân số nữ có 391.755 người, chiếm 48,84% tổng dân số toàn tỉnh, tăng 0,43% so với năm 2021. Tổng số dân thành thị có 185.870 người, chiếm 23,17% dân số toàn tỉnh, tăng 1,08%; dân số nông thôn có 616.220 người, chiếm 76,83 % tổng dân số toàn tỉnh, tăng 0,52% so với năm 2021. Mật độ dân số là 96,5 người/km2 cao hơn so với 2 tỉnh tiếp giáp là Cao Bằng, Bắc Kạn và thấp hơn so với tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang, Quảng Ninh.

Bảng 1.2: Phân bố dân cư trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Diện tích**  (Km2) | **Dân số trung bình**  (Người) | **Mật độ dân số**  (Người/km2) |
|  | **Toàn tỉnh** | **8.310,18** | **802.090** | **96,52** |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 77,94 | 106.879 | 1.371,33 |
| 2 | Huyện Tràng Định | 1.016,71 | 60.885 | 59,88 |
| 3 | Huyện Bình Gia | 1.094,15 | 53.572 | 48,96 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | 567,41 | 50.245 | 88,55 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | 619,09 | 82.587 | 133,40 |
| 6 | Huyện Văn Quan | 547,57 | 57.417 | 104,86 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | 699,41 | 73.847 | 105,58 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | 807,63 | 124.541 | 154,21 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | 704,29 | 76.265 | 108,29 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | 986,43 | 86.598 | 87,79 |
| 11 | Huyện Đình Lập | 1.189,55 | 29.254 | 24,59 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

Có thể thấy, Thành phố Lạng Sơn là cửa ngõ giao lưu Kinh tế - Văn hoá của cả nước với đất nước Trung Quốc và các nước Đông Âu tạo điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế nên thu hút được người dân tập trung sinh sống và xây dựng nhà. Vì vậy, mật độ dân số thành phố Lạng Sơn cao đột biến (đạt khoảng 1,4 nghìn người/km2). Khu vực các huyện như huyện Đình Lập, Bình Gia, Tràng Định, Lộc Bình, Văn Lãng có mật độ dân cư thấp do mức độ phát triển kinh tế chưa cao, cơ hội nghề nghiệp việc làm chưa đủ thu hút lao động tại địa phương và từ nơi khác về sinh sống và làm việc, bên cạnh đó một bộ phận người dân của các đơn vị trên chuyển đến những thành phố lớn để sinh sống, làm việc và học tập.

Có thể thấy, mật độ dân số ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở, khu vực có mật độ dân số cao sẽ có nhu cầu về nhà ở lớn, tạo điều kiện tiên quyết cho thị trường nhà ở và bất động sản phát triển. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong kêu gọi đầu tư, cũng như phát triển nâng cao chất lượng nhà ở, diện mạo đô thị địa phương.

*b) Phân bố dân cư tại khu vực đô thị*

Phân bố dân cư khu vực đô thị tương đối đồng đều (trừ thành phố Lạng Sơn có mật độ cao nhất so với toàn tỉnh), đã cơ bản hình thành đô thị trung tâm hành chính - chính trị tại các huyện thị, các đô thị chuyên ngành kinh tế. Dân cư tập trung khu vực thuận lợi về giao thông. Tập trung nguồn lực để phát triển thành phố Lạng Sơn, thị trấn Đồng Đăng, tạo điều kiện thuận lợi để các công ty phát triển đầu tư xây dựng các khu đô thị mới phát triển nhà ở, các công trình dịch vụ hạ tầng đô thị, nâng cấp đô thị, phát triển các đô thị hiện tại và phát triển 1 số đô thị mới.

*c) Phân bố dân cư nông thôn*

- Phân bố dân cư theo cụm: Phát triển thành các thị tứ: bao gồm các trung tâm xã thuận lợi về giao thông đường bộ, bám theo các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ.

Phân bố dân cư theo các cụm điểm, xóm, ấp, các trung tâm xã và theo đường liên xã, liên cấp. Kinh tế chủ yếu là kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại, kinh tế vườn.

- Phân bố dân cư phân tán: Dân cư sống phân tán ở các huyện miền núi và vùng sâu, vùng xa kết hợp với vườn cây ăn trái hay ở rải rác trong ruộng đồng, không có nhiều thuận lợi phát triển kinh tế. Hình thái phân bố dạng cụm, mỗi điểm từ 10 - 15 hộ xen lẫn trong đất nông nghiệp, chủ yếu tập trung ở các huyện miền núi.

Đặc điểm phân bố dân cư theo từng khu vực cũng tương đồng với đặc điểm phát triển nhà ở. Khu vực phân bố dân cư lớn thì mật độ nhà ở cao và ngược lại: Chất lượng nhà ở khu vực đô thị và nông thôn có nhiều điểm khác nhau trong đó chất lượng, diện tích nhà ở khu vực đô thị cao hơn khu vực nông thôn; chất lượng nhà ở khu vực nông thôn tại khu vực trung tâm xã, đường giao thông chính cao hơn so với khu vực trong nội đồng.

### *2.3. Lao động và việc làm*

Nguồn nhân lực lao động tại tỉnh Lạng Sơn khá dồi dào, theo số liệu thống kê, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên năm 2022 sơ bộ toàn tỉnh có 346,7 nghìn người, tăng 7,28% (23,5 nghìn người) so với năm 2021, lao động nam chiếm 55,33%, lao động nữ chiếm 44,67%; lực lượng lao động ở thành thị chiếm 27,11%, lực lượng lao động ở nông thôn chiếm 72,89%.

Bảng 1.3: Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên

*Đơn vị: Người*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Năm 2018** | **Năm 2019** | **Năm 2020** | **Năm 2021** | **Năm 2022** |
| **Phân theo giới tính** | 493.928 | 500.033 | 500.365 | 323.197 | 346.721 |
| Nam | 258.167 | 259.859 | 259.753 | 176.443 | 191.844 |
| Nữ | 235.761 | 240.174 | 240.612 | 146.754 | 154.877 |
| **Phân theo thành thị, nông thôn** | 493.928 | 500.033 | 500.365 | 323.197 | 346.721 |
| Thành thị | 95.142 | 88.035 | 106.580 | 87.277 | 94.006 |
| Nông thôn | 398.786 | 411.998 | 393.785 | 235.920 | 252.715 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế trên địa bàn tỉnh năm 2022 có 306,2 nghìn người, tăng 2,08% so với năm 2021.

Bảng 1.4: Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc hàng năm

phân theo ngành kinh tế

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Ngành Kinh tế** | **Năm 2018** | **Năm 2019** | **Năm 2020** | **Năm 2021** | **Năm 2022** |
|  | **Tổng số** | **481.312** | **487.326** | **479.690** | **299.976** | **306.222** |
| 1 | Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản | 259.153 | 280.308 | 271.178 | 121.725 | 117.570 |
| 2 | Khai khoáng | 1.109 | 713 | 1.567 | 2.104 | 2.662 |
| 3 | Công nghiệp chế biến, chế tạo | 28.514 | 43.919 | 27.218 | 36.358 | 40.759 |
| 4 | Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí | 987 | 1.497 | 1.195 | 1.737 | 889 |
| 5 | Cung cấp nước; hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải | 627 | 971 | 920 | 1.247 | 1.519 |
| 6 | Xây dựng | 24.312 | 26.457 | 15.842 | 27.731 | 16.573 |
| 7 | Bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy | 58.053 | 42.445 | 57.343 | 35.953 | 44.131 |
| 8 | Vận tải kho bãi | 20.991 | 26.964 | 22.958 | 12.883 | 14.323 |
| 9 | Dịch vụ lưu trú và ăn uống | 23.167 | 13.117 | 15.722 | 10.474 | 16.033 |
| 10 | Thông tin và truyền thông | 2.397 | 1.312 | 2.084 | 1.838 | 1.058 |
| 11 | Hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm | 1.472 | 2.479 | 2.851 | 2.370 | 2.221 |
| 12 | Hoạt động kinh doanh bất động sản | 1.010 | 922 | 336 | 342 | 446 |
| 13 | Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ | 560 | 316 | 1.662 | 1.550 | 1.368 |
| 14 | Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ | 865 | 580 | 1.450 | 819 | 417 |
| 15 | Hoạt động của Đảng Cộng sản, tổ chức chính trị-xã hội; quản lý Nhà nước, an ninh quốc phòng; đảm bảo xã hội bắt buộc | 20.014 | 16.426 | 20.134 | 13.360 | 15.478 |
| 16 | Giáo dục và đào tạo | 24.907 | 17.528 | 24.713 | 20.574 | 20.305 |
| 17 | Y tế và hoạt động trợ giúp xã hội | 4.703 | 4.734 | 4.941 | 2.978 | 3.830 |
| 18 | Nghệ thuật, vui chơi và giải trí | 1.401 | 1.253 | 1.241 | 508 | 592 |
| 19 | Hoạt động dịch vụ khác | 6.473 | 4.716 | 5.967 | 4.971 | 5.782 |
| 20 | Hoạt động làm thuê các công việc trong các hộ gia đình, | 597 | 669 | 368 | 454 | 266 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

Trong giai đoạn 2018-2022, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong nhiều ngành nhưng tăng mạnh nhất là các ngành công nghiệp chế biến, Bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác, Giáo dục và đào tạo. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Năm 2022, tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đã qua đào tạo đạt 28,5%, trong đó: lao động đang làm việc đã qua đào tạo khu vực thành thị là 57,07%, khu vực nông thôn là 17,86% (tăng 0,7% so với năm 2021).

**Bảng 1.5. Tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đã qua đào tạo**

*Đơn vị: %*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Năm** | **Tổng số** | **Phân theo giới tính** | | **Phân theo thành thị, nông thôn** | |
| Nam | Nữ | Thành thị | Nông thôn |
| Năm 2018 | 16,7 | 19,0 | 14,1 | 41,6 | 10,8 |
| Năm 2019 | 16,5 | 16,2 | 16,9 | 46,9 | 10,0 |
| Năm 2020 | 21,0 | 23,3 | 18,6 | 44,4 | 15,8 |
| Năm2021 | 27,8 | 29,8 | 25,4 | 56,4 | 17,2 |
| Năm *2022* | 28,5 | 30,5 | 26,1 | 57,1 | 17,9 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

Trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng giai đoạn 2021 - 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp.

## 3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

### *3.1. Tình hình kinh tế*

Năm 2022, kinh tế tỉnh Lạng Sơn phục hồi đà tăng trưởng, tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) ước đạt 7,22%, trong đó: nông lâm nghiệp tăng 5,01%, công nghiệp – xây dựng tăng 11,03%, dịch vụ tăng 6,6%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 3,53%[[1]](#footnote-1).

**Bảng 1.6: Tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành**

*Đơn vị: Triệu đồng*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Năm** | **Tổng số** | **Chia ra** | | | | |
| **Nông, lâm nghiệp và thuỷ sản** | **Công nghiệp và xây dựng** | | **Dịch vụ** | **Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm** |
| **Tổng số** | **Trong đó: Công nghiệp** |
| Năm 2018 | 107.75 | 101.54 | 122.37 | 116.82 | 105.45 | 102.56 |
| Năm 2019 | 106.57 | 98.51 | 114.90 | 111.91 | 106.27 | 108.58 |
| Năm 2020 | 103.90 | 104.39 | 104.27 | 107.22 | 103.75 | 101.50 |
| Năm 2021 | 106.65 | 106.12 | 107.83 | 107.06 | 106.39 | 105.71 |
| Sơ bộ 2022 | 107.14 | 104.86 | 110.76 | 110.97 | 106.65 | 103.44 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

### *3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế*

Năm 2022, quy mô nền kinh tế của tỉnh đạt 41.392,4 tỷ đồng. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiến 21,06%; công nghiệp - xây dựng chiếm 24,42%; dịch vụ chiếm 49,99%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp chiếm 4,53%. GRDP bình quân đầu người năm 2022 đạt 51,7 triệu đồng/người, cao hơn mức 47 triệu đồng/người của năm 2021.

Giai đoạn 2018 - 2022, cơ cấu nền kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng, giảm các ngành dịch vụ, nông, lâm nghiệp và thủy sản, thuế sản phẩm từ trợ cấp sản phẩm. Trong giai đoạn này, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 đã tác động xấu đến nhiều ngành kinh tế, đặc biệt là ngành dịch vụ. Giai đoạn tới khi dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát, cùng với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021 - 2025 của tỉnh, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng mạnh tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng và dịch vụ, tạo điều kiện phát triển kinh tế mạnh mẽ, giúp tăng cao thu nhập người dân, từ đó có khả năng tích lũy xây dựng, sửa chữa nhà ở… Để giải quyết nhu cầu này, một mặt cần triển khai các quy hoạch chi tiết đối với đô thị hiện có và các vùng phát triển trong tương lai, mặt khác phải hướng dẫn người dân khi xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở phải chú ý xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp chỉnh trang đô thị để đảm bảo phát triển đô thị văn minh, bền vững.

**Bảng 1.7. Cơ cấu GRDP theo giá hiện hành giai đoạn 2018** - **2022**

***ĐVT: %***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Năm** | **Tổng số** | **Nông, lâm nghiệp và thuỷ sản** | **Công nghiệp và xây dựng** | **Dịch vụ** | **Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm** |
| Năm 2018 | 100,00 | 22,85 | 21,00 | 51,44 | 4,71 |
| Năm 2019 | 100,00 | 21,75 | 22,50 | 51,01 | 4,75 |
| Năm 2020 | 100,00 | 23,24 | 21,89 | 50,20 | 4,67 |
| Năm 2021 | 100,00 | 22,06 | 22,86 | 50,42 | 4,66 |
| Năm 2022 | 100,00 | 21,06 | 24,42 | 49,99 | 4,53 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn 2022)*

## 4. Hệ thống quy hoạch

Toàn tỉnh hiện tại có 15 đô thị hiện hữu và 10 đô thị dự kiến hình thành mới trong tương lai. Trong đó, toàn bộ 15 đô thị hiện hữu đã được lập đồ án quy hoạch chung đô thị, và 02 trong 10 đô thị dự kiến hình thành mới trong tương lai đã được lập đồ án quy hoạch chung. Như vậy, tỷ lệ đô thị hiện hữu tại tỉnh Lạng Sơn đã được lập quy hoạch chung đô thị là 100%, tỷ lệ đô thị dự kiến hình thành mới trong tương lai đã được lập quy hoạch chung đô thị là 20%.

Trong thời gian tới, tỉnh cần quan tâm đến công tác rà soát điều chỉnh các quy hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế.

**Bảng 1.8: Hiện trạng hệ thống đô thị tỉnh Lạng Sơn**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đơn vị** | **Quyết định phê duyệt quy hoạch chung[[2]](#footnote-2)** |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | - Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng sơn về phê duyệt độ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 |
| 2 | Huyện Tràng Định | - Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 26/01/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Thất Khê, huyện Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000 |
| 3 | Huyện Bình Gia | - Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 22/02/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Bình Gia, huyện Bình Gia, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | - Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 10/03/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | - Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 31/01/2012 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đồng Đăng, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2025  - Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh Lạng sơn về phê duyệt độ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025 |
| 6 | Huyện Văn Quan | - Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 13/07/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | - Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/5.000 đến năm 2035 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | - Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 13/08/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035 tỷ lệ 1/5.000 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | - Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 13/08/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Chi Lăng, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | - Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 05/02/2007 của UBND tỉnh Lạng Sơn về quy hoạch chung thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn- Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |
| 11 | Huyện Đình Lập | - Quyết định số 1840/QĐ-UBND ngày 11/09/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035- Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 09/03/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Nông trường Thái Bình huyện Đình Lập, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 |

## 5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật[[3]](#footnote-3)

### *5.1. Giao thông*

**\* Đường Sắt[[4]](#footnote-4)**

Trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn có 2 tuyến đường sắt với tổng chiều dài 120,3km, trong đó:

- Tuyến đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng dài 91,3 km, với vai trò là tuyến liên vận quốc tế. Hiện nay khối lượng vận chuyển trên tuyến không cao, chủ yếu vận chuyển các loại hàng hóa như đạm, sắt thép, vật liệu,...

- Tuyến đường sắt Mai Pha - Na Dương dài 29 km, hiện nay ít được sử dụng.



|  |  |
| --- | --- |
| *Hình 3: Đường sắt Hà Nội - Đồng Đăng* | *Hình 4: Ga Đồng Đăng* |

**\* Giao thông đường thuỷ[[5]](#footnote-5)**

Tỉnh Lạng Sơn có 7 con sông chính, đó là sông Kỳ Cùng, sông Thương, Sông Trung, sông Hoá, sông Bắc Giang, sông Bắc Khê, sông Lục Nam. Hoạt động vận tải thuỷ nội địa chủ yếu gồm vận chuyển nông lâm sản, thuyền khai thác cát trên các sông Kỳ Cùng, sông Bắc Khê, sông Bắc Giang. Phương tiện vận chuyển chủ yếu là bè, mảng có tải trọng nhỏ, khối lượng vận chuyển không đáng kể. Chưa hình thành tuyến vận thuỷ.



|  |
| --- |
| *Hình 6: Sông Thương* |

**\* Giao thông đường bộ[[6]](#footnote-6)**

Trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn hiện nay đã hoàn thành xây dựng 01 đoạn tuyến cao tốc là đoạn Bắc Giang – Lạng Sơn (đoạn TP. Bắc Giang – Chi Lăng) thuộc tuyến cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn với chiều dài 61,55 km, đoạn qua tỉnh Lạng Sơn dài 43,2 km, quy mô 4 làn xe, 2 làn dừng khẩn cấp.

Hệ thống quốc lộ trên địa bàn tỉnh bao gồm 7 tuyến: Quốc lộ 1, 1B, 3B, 4A, 4B, 279 và 31 với tổng chiều dài 553,9 km. Các tuyến quốc lộ được đầu tư cải tạo, nâng cấp đạt tiêu chuẩn từ cấp III đến cấp V miền núi; Hệ thống đường tỉnh bao gồm 23 tuyến với tổng chiều dài 714,8 km. Quy mô đường từ cấp III miền núi đến cấp A-GTNT, cơ bản là cấp IV, V; Có 226 tuyến đường đô thị với tổng chiều dài 201km; 110 tuyến đường huyện với tổng chiều dài 1.408,6km và 126,3km đường tuần tra biên giới. Đến tháng 10/2023, số xã có đường ôtô đến trung tâm xã được rải nhựa hoặc bê tông nhựa đạt 169/181 xã (đạt 93,37%); số thôn có đường ôtô đến trung tâm thôn được cứng hoá đạt 1.189/1.478 thôn (đạt 80,45%).

*Hình 7: Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn*



Đến tháng 10/2023, trên địa bàn tỉnh có 09 bến xe khách và 09 bến xe hàng. Tổng số các tuyến hiện nay đang hoạt động: 141 tuyến (liên tỉnh: 134 tuyến, nội tỉnh: 07 tuyến) hoạt động ổn định phục vụ nhu cầu đi lại và kinh doanh buôn bán của người dân trên địa bàn tỉnh."



|  |  |
| --- | --- |
| *Hình 8: Quốc lộ 1* | *Hình 9: Quốc lộ 279* |

### *5.2.* *Cấp điện và chiếu sáng công cộng*

**\* Nguồn điện**

Hiện nay, tỉnh Lạng Sơn được cấp điện từ lưới điện quốc gia bằng đường dây 110 KV lộ 173 E.1 - 173 E13.1 Bắc Giang - Đồng Mỏ có chiều dài 158km; lộ 174 E13.1 - 174 E13.2 Đồng Mỏ - Lạng Sơn có chiều dài 40 km và lộ 171, 172 A13.0 - 172 E13.2 Na Dương - Lạng Sơn mạng kép có chiều dài 38,2 km. Đường điện 110KV Na Dương - Tiên Yên - Móng Cái. Hiện nay đang xây dựng đường dây 110 KV Lạng Sơn - Cao Bằng.

Về nguồn điện được cấp từ 2 trạm biến áp 110 KV là:

- Trạm 110KV tại thành phố Lạng Sơn được kéo từ Bắc Giang, có 02 máy biến áp 25 MVA - 115/38,5/23 KV có thông số kỹ thuật đảm bảo điều hoà hai máy biến áp làm việc song song, có nhiệm vụ cấp điện cho các phụ tải của thành phố Lạng Sơn và các huyện Cao Lộc, Lộc Bình, Đình Lập, Văn Lãng, Tràng Định thông qua các trục 35 KV lộ 372 E13.2, lộ 374 E13.2 và 376 E13.2.

- Trạm 110KV Đồng Mỏ: có 01 máy biến áp 25 MVA - 115/38,5/11 KV, có nhiệm vụ cấp điện cho các phụ tải của các huyện Hữu Lũng, Chi Lăng, Bình Gia, Văn Quan, Bắc Sơn thông qua các trục 35 KV lộ 373 E13.1, lộ 375 E13.1, lộ 377 E13.1 và 975 E13.1.

**\* Lưới điện**

Hệ thống lưới điện của tỉnh bao gồm các cấp điện áp: 110 KV; 35 KV; 10 KV, 6 KV và lưới hạ thế 0,4 KV trải khắp trên địa bàn 10 huyện và thành phố Lạng Sơn, trong đó: đường dây 110 KV dài 136,47 km; đường dây 35 KV dài 1.241,44 km; đường dây 10 KV dài 251,88 km; đường dây 6 KV dài 48,05 km; đường dây 380/220 KV dài 1.593,09 km.

**\* Trạm biến áp**

Trạm biến áp trung gian: Toàn tỉnh có 9 máy biến áp trung gian 35/10 KV và 8 máy biến áp trung gian 35/6 KV với tổng công suất 43.500 KVA, trong đó có 5 máy biến áp 35/6 KV của khách hàng với công suất 9.200 KVA.

Trạm biến áp phân phối: có 548 trạm biến áp 35/0,4 KV với tổng công suất 71.587,5 KVA; 178 trạm biến áp 10/0,4 KV với tổng công suất 25.968 KVA; 134 trạm biến áp 6/0,4 KV với tổng công suất 2.575 KVA.

Lưới điện phát triển kịp thời với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; tuy nhiên nguồn điện chưa đáp ứng được nhu cầu chung của tỉnh, tại các huyện tình trạng mất điện thường xuyên xảy ra.

**\* Nhà máy nhiệt điện, thủy điện**

Lạng Sơn có nhà máy nhiệt điện Na Dương công suất phát điện 100MW được hòa vào lưới điện quốc gia từ năm 2005.



*Hình 10: Nhà máy nhiệt điện Na Dương*

Nhà máy thuỷ điện: Có 6 dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư đó là: Khánh Khê, Thác Xăng, Bản Nhùng, Bắc Giang, Bắc Khê I và Pò Háng, với tổng công suất lắp máy là 55,8MW. Hiện nay đã đi vào hoạt động 02 nhà máy thủy điện là nhà máy thủy điện Thác Xăng và nhà máy thủy điện Bắc Khê I.

### *5.3.* *Cấp nước*

Đối với thành phố Lạng Sơn: Hệ thống cấp nước thành phố Lạng Sơn được xây dựng qua nhiều giai đoạn, qua quá trình khai thác, vận hành, hiện tại bao gồm 12 trạm xử lý nước ngầm và 03 trạm xử lý nước mặt với tổng công suất thiết kế của toàn bộ thành phố Lạng Sơn là 27.210 m3/ngày đêm. Tổng chiều dài tuyến ống truyền tải khoảng 76 km (ống gang, thép, uPVC, HDPE), tổng chiều dài tuyến ống dịch vụ khoảng 124 km (ống thép, HDPE). Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước đã bao phủ tới các hộ khách hàng đạt tỷ lệ 99% dân số của thành phố.

Đối với hệ thống cấp nước các thị trấn thuộc các huyện: Hệ thống cấp nước tại các thị trấn đều có nhà máy xử lý tập trung cung cấp tới 100% các hộ khách hàng của Công ty đáp ứng sử dụng nước sạch tại trung tâm các thị trấn. Hệ thống tuyến ống cấp nước là hệ thống cấp nước không hoàn chỉnh, được bổ sung và chắp nối với hệ thống cũ để bảo đảm nhu cầu cấp nước trước sự phát triển mạnh về đô thị hóa. Đối với các vùng lân cận, vùng ven tại các thị trấn một số khu dân cư vẫn còn sử dụng nước mạch ngầm, nước khe, nước giếng khoan. Tổng chiều dài tuyến ống truyền tải tại các huyện khoảng 185km, tổng chiều dài tuyến ống dịch vụ tại các huyện khoảng 221km. Tỷ lệ dân cư thành thị được sử dụng nước sạch tăng từ 92% năm 2010 lên 99% năm 2020. Tỷ lệ dân số đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung là 99,71%. Tổng công suất thiết kế của nhà máy nước là 50.020m3/ngày đêm, tổng công suất khai thác của nhà máy nước là 39.700 m3/ngày đêm, tổng lượng nước thực tế cấp cho địa bàn đo qua đồng hồ tổng bình quân là 28.500 m3/ngày đêm.

### *5.4.* *Hệ thống viễn thông và công nghệ thông tin*

Hoạt động bưu chính - viễn thông phát triển nhanh, đa dạng, cung cấp các dịch vụ tiện ích và thuận lợi cho khách hàng và người dân, tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội. Hiện trên địa bàn tỉnh có 41 bưu cục; 136 điểm bưu điện văn hoá xã, 214/226 xã, phường, thị trấn có báo đến trong ngày; 100% số xã có sóng di động 2G, 3G; 100% xã, phường, thị trấn có sóng di động 3G, 4G.

Tổng số xã có đài truyền thanh lên 89/226 xã, phường, thị trấn (chiếm 39.3%).

Ước tính số thuê bao điện thoại trên địa bàn toàn tỉnh là: 814.592 thuê bao, mật độ khoảng 104 thuê bao/100 dân; Thuê bao Internet ước đạt khoảng 126.228 thuê bao, mật độ khoảng 16 TB/100 dân; truyền hình trả tiền đạt 53.988 thuê bao.

### *5.5.* *Thoát nước, xử lý nước thải*

Nước thải sinh hoạt hiện đang là nguồn thải chiếm tỷ trọng lớn trong tổng lượng nước thải phát sinh trên địa bàn tỉnh. Trong khi đó, hệ thống thu gom, xử lý nước thải lại chưa đáp ứng được nên phần lớn nước thải sinh hoạt phát sinh từ các khu vực đô thị, khu dân cư hầu như không được xử lý (chỉ khoảng một phần nước đen được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể tự hoại xả trực tiếp và hệ thống cống, rảnh, kênh mương thoát nước rồi thải vào các sông trong khu vực). Các đô thị của tỉnh sử dụng hệ thống cống thoát nước để thoát nước chung cho cả nước mưa và nước sinh hoạt. Ngoại trừ thành phố Lạng Sơn có nhà máy xử lý nước thải, các đô thị còn lại của tỉnh sử dụng hệ thống cống thoát nước để thoát nước chung cho cả nước mưa và nước sinh hoạt. Tháng 9/2021 hạng mục nhà máy xử lý nước thải thuộc dự án hệ thống xử lý nước thải thành phố Lạng Sơn chính thức được đưa vào vận hành. Đây là nhà máy sử dụng công nghệ tiên tiến việc xử lý nước thải được thực hiện tự động hoá tất cả các khâu, từ hệ thống thu gom và bơm nước thải tại các khu dân cư vào hệ thống xử lý tại nhà máy. Sau hơn 1 năm đưa nhà máy xử lý nước thải vận hành đã giúp cho thành phố Lạng Sơn ngày càng xanh, sạch hơn. Đặc biệt, các nguồn thải gây ô nhiễm môi trường trước đây như khu vực chợ Giếng Vuông, suối Lao Ly, chợ bờ sông, chợ Đông Kinh đã cơ bản được xử lý. Ngoài ra, từ hoạt động của hệ thống thu gom xử lý nước thải được đầu tư đồng bộ đã cơ bản chấm dứt hoạt động xả thải nước sinh hoạt trực tiếp xuống sông Kỳ Cùng tại 5 phường, 3 xã.

*5.6.* *Thu gom, xử lý chất thải rắn và quản lý nghĩa trang[[7]](#footnote-7)*

Trong nhiều năm qua, công tác quản lý chất thải luôn được tỉnh quan tâm, chú trọng. Tỉnh đã tập trung nhiều nguồn lực để kiểm soát tốt công tác quản lý chất thải bên cạnh việc thường xuyên tổ chức thanh, kiểm tra giám sát hằng năm và đột xuất. Tỷ lệ các loại chất thải được thu gom, quản lý, xử lý ngày càng tăng cả về khối lượng, phạm vi và chủng loại. Tỷ lệ thu gom rác đạt 92,7%; xử lý đạt 98,6% số thu gom; chất thải rắn được thu gom đạt 97,04%.

Trên địa bàn tỉnh có khoảng 15 đơn vị tham gia thực hiện dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt, các cơ sở cũng đã trang bị máy móc, thiết bị phục vụ công tác thu gom, xử lý rác thải sinh hoạt ngày một hiện đại hơn. Trên địa bàn tỉnh đang vận hành 05 bãi chôn lấp xử lý rác thải sinh hoạt (gồm: bãi rác Văn Quan, bãi rác Lộc Bình, bãi rác Đình Lập, bãi rác Tân Lang, bãi rác Lân Tắng) và 3 lò đốt rác thải sinh hoạt (lò đốt rác của Công ty TNHH một thành viên Áo Xanh tại huyện Đình Lập; lò đốt rác quy mô liên xã của Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tân Minh tại huyện Văn Quan; lò đốt rác thải sinh hoạt được lắp đặt tại xã Nhân Lý, huyện Chi Lăng của Công ty TNHH Xây dựng Thành Linh).

Việc thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt đã cơ bản được triển khai hiệu quả tại khu vực đô thị. Các khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa đã triển khai thu gom và xử lý tại các hộ gia đình hoặc tập hợp tại một số cụm để đốt bằng bể đốt rác tự xây dựng. Việc thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt đã được 6 cơ sở (được cấp phép) gồm Công ty TNHH Huy Hoàng, Công ty TNHH MTV Môi trường và dịch vụ thương mại Phúc Lộc, Công ty CP Thương mại dịch vụ Tân Minh, Công ty TNHH MTV Áo Xanh, Công ty TNHH Thành Linh, Hợp tác xã Tiến Đạt tiến hành thu gom, xử lý theo đúng quy định, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Chất thải rắn công nghiệp thông thường trên địa bàn tỉnh do số lượng phát sinh không lớn nên chủ yếu được tận dụng làm sản phẩm phụ (từ hoạt động các mỏ khai thác đá vôi). Lượng phát sinh chất thải rắn công nghiệp đáng kể nhất hiện nay là tro xỉ của Công ty Nhiệt điện Na Dương cũng được tỉnh đã triển khai nghiên cứu sử dụng tro xỉ thải làm đường giao thông nông thôn, vật liệu san lấp.

Chất thải nguy hại với tổng khối lượng phát sinh trên địa bàn khoảng 297,491 tấn/năm, khối lượng xử lý 287,484 tấn/năm, tỷ lệ chất thải nguy hại đạt khoảng 96,64%. Trên địa bàn tỉnh không có cơ sở có chức năng làm dịch vụ xử lý chất thải nguy hại, các đơn vị làm dịch vụ môi trường chủ yếu thuê các đơn vị có chức năng ngoài tỉnh để thu gom, vận chuyển, xử lý.

Chất thải y tế nguy hại phát sinh trên địa bàn khoảng 198,291 tấn/năm. Khối lượng xử lý 193,284 tấn/năm (chiếm 97,45%).

## 6. Hệ thống hạ tầng xã hội

### *6.1. Về Y tế*

Trên địa bàn tỉnh có 4 bệnh viện tuyến tỉnh với tổng số 2.663 giường bệnh, 11 trung tâm y tế huyện với tổng số 1.583 giường bệnh, 226 trạm y tế xã với 678 giường bệnh. Trong đó có 187 trạm y tế có bác sỹ, 160 trạm y tế có YHCT, 236 trạm y tế có NHS/YSN, 2001 thôn bản có nhân viên y tế hoạt động, 28 thôn bản có cô đỡ được đào tạo.

Về nhân lực, toàn tỉnh có 499 bác sỹ, 56 dược sỹ có trình độ đại học, 3.488 cán bộ có trình độ trung học trở lên, tỷ lệ cán bộ có trình độ cao đẳng trở lên đạt 53,22%.

Tỷ lệ bác sỹ/vạn dân đạt 10,8 bác sỹ và tỷ lệ giường bệnh/vạn dân đạt 30,3 giường bệnh/vạn dân; tỷ lệ trạm y tế xã/phường/thị trấn có bác sĩ làm việc đạt 100%, trong đó tỷ lệ TYT có bác sĩ định biên đạt 80,97%. Tỷ lệ trạm y tế xã đạt chuẩn quốc gia về y tế đạt 66,3%. Tỷ lệ thôn, bản, khối phố có nhân viên y tế đạt 95,87%.

Năm 2019: nghiệm thu và đưa vào sử dụng Bệnh viện Y học cổ truyền; Bệnh viện đa khoa tỉnh Lạng Sơn. Sửa chữa và nâng cấp Bệnh viện Phổi; Bệnh viện Phục hồi chức năng; xây mới và cải tạo nâng cấp 13 trạm y tế xã.

Từ năm 2019, Sở Y tế triển khai ứng dụng công nghệ thông tin, chỉnh đốn kết nối mạng để quản lý hoạt động kinh doanh thuốc trên địa bàn tỉnh. Lắp đặt và sử dụng hệ thống thực hiện giao ban trực tuyến giữa sở Y tế với các đơn vị trực thuộc.

|  |
| --- |
|  |
| *Hình 15: Bệnh viện đa khoa Tỉnh Lạng Sơn* |

### *6.2. Về giáo dục - đào tạo*

Toàn tỉnh hiện có 670 đơn vị trường học, trong đó có: 225 trường mầm non (MN), 175 trường tiểu học (TH), 140 trường THCS, 73 trường TH&THCS, 26 trường THPT, 01 trường THCS&THPT, 10 trường PTDTNT THCS&THPT, 02 Trung tâm giáo dục thường xuyên, 09 Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên, 01 trường Cao đẳng Sư phạm và 08 trường ngoài công lập (07 trường MN, 01 trường MN và TH)

Số điểm trường là 693, trong đó, 385 điểm trường MN, 249 điểm trường TH và 59 điểm trường TH&THCS. Số trường phổ thông có cấp học MN là 04 trường.Tổng số trường được công nhận đạt chuẩn quốc gia trong toàn tỉnh là 207/680 (30,44%).

Tổng số trẻ/học sinh/sinh viên (tính đến tháng 1/2023) là 206.037 học sinh. Tổng số cán bộ quản lý, giáo viên, nhân viên (CBQL, GV, NV) toàn ngành là 20.413 người, trong đó: 1.805 CBQL, 14.449 GV và 4.159 NV.[[8]](#footnote-8)

Tỷ lệ số phòng học kiên cố/lớp còn thấp (đến nay toàn tỉnh có 8012 phòng (MN, TH, THCS, THPT), trong đó: Kiên cố có 5559 phòng chiếm 69,4%; bán kiên cố: có 1875 phòng chiếm 23,4%; tạm, mượn: có 578 phòng chiếm 7,2%).[[9]](#footnote-9)



|  |  |
| --- | --- |
| Hình 16: Trường cao đẳng Sư phạm Lạng Sơn | Hình 17: Trường cao đẳng Y tế Lạng Sơn |

### *6.3.* *Về văn hóa, thể thao*

**\* Về văn hóa**

Năm 2019, tỷ lệ hộ gia đình đạt danh hiệu “Gia đình văn hóa” là 78,4%, vượt 2,4% so với chỉ tiêu kế hoạch năm (chỉ tiêu kế hoạch là 76%); tỷ lệ khu dân cư đạt danh hiệu khu dân cư văn hóa là 70,2%, vượt 16,2% so với chỉ tiêu kế hoạch năm; tỷ lệ đạt cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp văn hóa là có 94,3%, vượt 0,3% so với chỉ tiêu kế hoạch năm.

Năm 2019 quyết định công nhận “Hát Sli của người Nùng Lạng Sơn” được đưa vào danh mục di sản văn hóa phi vật thể Quốc gia; Duy trì mở cửa Nhà trưng bày bảo tàng và Phòng triển lãm chuyên đề phục vụ học sinh các trường, Nhân dân và khách du lịch. Tổng số có hơn 25.100 lượt khách tham quan, nghiên cứu, học tập.

Trên địa bàn thành phố Lạng Sơn có một số công trình văn hóa cấp tỉnh như: Bảo tàng tổng hợp Lạng Sơn, Thư viện Tỉnh, Trung tâm văn hóa Tỉnh, Cung văn hóa thiếu nhi tỉnh Lạng Sơn.

**\* Thể dục, thể thao**

Trong những năm qua, các công trình thể dục thể thao phục vụ nhân dân trên địa bàn được quan tâm đầu tư. Trên địa bàn thành phố Lạng Sơn có nhà thi đấu thể dục thể thao Tỉnh, trung tâm thi đấu thể dục thể thao Tỉnh và sân vận động Đông Kinh với tổng diện tích 37.655 m2. Các huyện, thị trấn đều có sân vận động và các sân bóng mini, ngoài ra còn có nhiều sân cầu lông, sân bóng chuyền, phòng tập, bãi tập xen kẽ trong các khu dân cư giúp cho phong trào thể dục thể thao ngày càng phát triển.

Hiện nay toàn tỉnh có 24,7% dân số tham gia tập luyện TDTT thường xuyên; có 14,4% số hộ gia đình tập luyện TDTT thường xuyên; có hơn 1000 điểm, nhóm hoạt động TDTT, trong đó có 420 câu lạc bộ thể thao cơ sở đã có quyết định thành lập; 230 câu lạc bộ TDTT thành lập theo Thông tư của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Nhiều công trình nhà tập luyện thi đấu được đầu tư 100% kinh phí từ nguồn xã hội hóa, toàn tỉnh có 57 sân quần vợt, 42 sân bóng đá cỏ nhân tạo, 13 bể bơi xây dựng kiên cố, 35 bể bơi lắp ghép và nhiều công trình thể dục thể thao khác.

# PHẦN II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

## 1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

### *1.1. Số lượng và diện tích nhà ở*

Dựa trên kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở và kết quả điều tra khảo sát, báo cáo của các đơn vị hành chính về công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, hiện trạng chung về nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến hết năm 2022 như sau:

- Trên địa bàn tỉnh có khoảng 227.610 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở là 20.703.646 m².

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn là 25,8m² sàn/người. Trong đó khu vực thành thị là 32,2 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 23,7 m² sàn/người.

**BIỂU ĐỒ 2.1: DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI TOÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2012 ĐẾN NAY[[10]](#footnote-10)**

A graph with numbers and a bar

Description automatically generated

**BIỂU ĐỒ 2.2: TỔNG DIỆN TÍCH NHÀ Ở TOÀN TỈNH GIAI ĐOẠN 2012 ĐẾN NAY [[11]](#footnote-11)**

**A graph with numbers and a bar

Description automatically generated**

Có thể thấy trong giai đoạn 10 năm, nhu cầu phát triển nhà ở ngày càng tăng cao; lượng nhà ở tăng thêm sau 10 năm giai đoạn 2012-2022 gần bằng với lượng nhà ở có tại thời điểm năm 2012, qua đó cho thấy tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập người dân trên địa bàn tỉnh ngày càng được cải thiện. Nhu cầu về nhà ở tập trung vào khu vực đô thị, khả năng tích lũy để đầu tư vào căn nhà ở ngày càng được chú trọng, các căn nhà cũ kỹ xuống cấp dần dần được nâng cấp hoặc tháo dỡ xây dựng mới thành những căn nhà khang trang kiên cố theo quy hoạch, hình thành lên các dự án phát triển nhà ở khang trang, đa dạng về kiến trúc, góp phần cải tạo bộ mặt các khu dân cư đô thị, các tuyến điểm dân cư, hệ thống hạ tầng kĩ thuật, hạ tầng xã hội ngày càng đẹp và hiện đại.

**Bảng 2.1: Hiện trạng nhà ở tại trên địa bàn tỉnh**

| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Dân số** | **DTBQ**  **(m2sàn/người)** | **Số căn** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Toàn tỉnh** | **802.090** | **25,8** | **227.610** | **20.703.646** |
|  | *Khu vực đô thị* | *198.626* | *32,2* | *67.860* | *6.403.702* |
|  | *Khu vực nông thôn* | *603.464* | *23,7* | *159.750* | *14.299.943* |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 106.879 | 36,4 | 26.376 | 3.885.771 |
| 2 | Huyện Tràng Định | 60.885 | 26,1 | 23.236 | 1.591.423 |
| 3 | Huyện Bình Gia | 53.572 | 22,9 | 13.385 | 1.227.944 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | 50.245 | 22,1 | 15.908 | 1.109.826 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | 82.587 | 24,9 | 25.372 | 2.055.542 |
| 6 | Huyện Văn Quan | 57.417 | 24,4 | 17.779 | 1.403.399 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | 73.847 | 30,5 | 18.097 | 2.255.435 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | 124.541 | 23,7 | 31.494 | 2.950.887 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | 76.265 | 23,5 | 19.030 | 1.795.377 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | 86.598 | 21,1 | 27.969 | 1.825.977 |
| 11 | Huyện Đình Lập | 29.254 | 20,6 | 8.964 | 602.064 |

### *1.2. Chất lượng nhà ở*

Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chủ yếu là loại hình nhà ở kiên cố và bán kiên cố, một phần nhỏ là nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ. Đến hết năm 2022, nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm 94,8%, tương ứng khoảng 212.702 căn nhà và 19.165.748 m2 sàn, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm khoảng 5,2%, tương ứng khoảng 14.161 căn nhà và 1.086.198 m2 sàn. Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn tỉnh chủ yếu tập trung tại khu vực nông thôn, của các hộ gia đình nghèo, cận nghèo và người có thu nhập thấp. Cụ thể tại các đơn vị hành chính như sau:

**Bảng 2.2: Chất lượng nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Kiên cố và bán kiên cố (i)** | | **Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ (ii)** | |
| Số căn | Diện tích (m2 sàn) | Số căn | Diện tích  (m2 sàn) |
|  | **Toàn tỉnh** | **212.702** | **19.165.748** | **14.161** | **1.086.198** |
|  | *Khu vực đô thị* | *66.925* | *5.942.520* | *188* | *11.771* |
|  | *Khu vực nông thôn* | *145.777* | *13.223.228* | *13.973* | *1.074.427* |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 26.376 | 3.885.771 | - | - |
| 2 | Huyện Tràng Định | 22.602 | 1.563.386 | 634 | 28.037 |
| 3 | Huyện Bình Gia | 11.234 | 1.035.720 | 2.151 | 192.224 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | 15.742 | 1.093.691 | 166 | 16.135 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | 24.896 | 2.037.002 | 476 | 18.540 |
| 6 | Huyện Văn Quan | 15.595 | 1.228.919 | 2.184 | 174.480 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | 15.843 | 1.787.202 | 2.254 | 200.438 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | 29.229 | 2.812.131 | 2.265 | 138.756 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | 15.613 | 1.370.690 | 2.670 | 243.520 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | 26.684 | 1.754.189 | 1.285 | 71.788 |
| 11 | Huyện Đình Lập | 8.888 | 597.046 | 76 | 2.280 |

*(Nguồn: Báo cáo của các đơn vị và tính toán của HRC)*

Trong khoảng thời gian 03 năm trở lại đây, lượng nhà ở phát triển mới trên địa bàn tỉnh chủ yếu là loại hình nhà ở kiên cố, một phần nhỏ là nhà ở thiếu kiên cố, không xây dựng mới loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, bên cạnh đó tỉnh đã áp dụng các chính sách cũng như huy động thêm nhiều nguồn vốn xã hội hóa giúp các hộ dân sửa chữa, cải thiện thêm về chất lượng nhà ở. Vì vậy đến năm 2022, lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng từ 94,1% lên 94,8%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sở giảm từ 5,9% năm 2020 còn 5,2% năm 2022.

**Bảng 2.3: Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2022**

*Đơn vị: căn nhà*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Thời gian** | **Nhà ở kiên cố và bán kiên cố** | **Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ** |
| 1 | Năm 2020[[12]](#footnote-12) | 94,1% | 5,9% |
| 2 | Năm 2022 | 94,8% | 5,2% |

## 2. Hiện trạng công tác phát triển và quản lý nhà ở

Quá trình phát triển tới nay, nhà ở xây mới trên địa bàn tỉnh chủ yếu được phát triển theo loại hình nhà ở riêng lẻ, bao gồm nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án nhà ở thương mại.

### *2.1. Nhà ở dân tự xây*

Nhà ở do dân tự xây dựng chiếm chủ yếu trong tổng số nhà ở hiện hữu và xây mới trên địa bàn tỉnh. Trung bình mỗi năm hiện nay diện tích nhà ở do dân tự xây hoàn thành được khoảng hơn 1 triệu m2  sàn nhà ở, phát triển chủ yếu theo các trục đường giao thông, được xây dựng từ 1-3 tầng, được xây dựng chủ yếu là nhà ở có chất lượng kiên cố, một số ít là nhà ở bán kiến cố, trong 3 năm gần đây không phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

**Bảng 2.4: Diện tích nhà ở dân tự xây hoàn thành trong năm**

Đvt: m2 sàn

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại nhà ở** | **Năm 2018** | **Năm 2019** | **Năm 2020** | **Năm 2021** | **Năm 2022** |
|  | **TỔNG SỐ** | **975.436** | **963.961** | **997.567** | **1.120.776** | **1.291.934** |
| 1 | Nhà riêng lẻ dưới 4 tầng | 975.436 | 959.028 | 997.567 | 1.096.642 | 1.266.342 |
|  | *Nhà kiên cố* | *801.105* | *808.904* | *963.482* | *1.078.298* | *1.245.864* |
|  | *Nhà bán kiên cố* | *169.124* | *141.255* | *34.085* | *18.344* | *20.478* |
|  | *Nhà thiếu kiên cố* | *1.684* | *8.629* | *-* | *-* | *-* |
|  | *Nhà đơn sơ* | *3.523* | *240* | *-* | *-* | *-* |
| 2 | Nhà riêng lẻ từ 4 tầng trở lên | - | 4.933 | - | 24.135 | 25.592 |

Nhà ở tự xây được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng. Nhà ở dân tự xây chủ yếu xây dựng tự phát nên nhiều khu vực có kiến trúc cảnh quan đô thị chưa được hài hòa, các khu nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thể hiện sự chắp vá, đủ mọi hình khối, đường nét, màu sắc.

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, các đối tượng chưa có nhà ở để phục vụ công tác, nhà trọ do các dân tự xây dựng cũng đã đáp ứng được một phần nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh, theo số liệu báo cáo của các địa phương, hiện nay trên địa bàn tỉnh có khoảng 3.531 phòng trọ, với 63.272m2 sàn, nhà trọ được xây dựng trung bình từ 12-30m2 sàn, hiện nay các đối tượng cho thuê chủ yếu là học sinh, gia đình trẻ chưa có nhà ở và người lao động có thu nhập thấp.

**Bảng 2.5. Hiện trạng nhà trọ do người dân xây dựng**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **Số phòng trọ** | **Diện tích sàn(m2)** | **Số người đang thuê trọ** |
|  | **Toàn tỉnh** | **3.531** | **63.272** | **6.173** |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 726 | 15.118 | 1.819 |
| 2 | Huyện Tràng Định | 380 | 4.560 | 445 |
| 3 | Huyện Bình Gia | 243 | 10.990 | 937 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | 1.065 | 9.602 | 1.072 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | 93 | 1.563 | 145 |
| 6 | Huyện Văn Quan | 137 | 1.538 | 207 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | 257 | 8.560 | 689 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | 256 | 4.360 | 164 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | 102 | 1.940 | 220 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | 234 | 4.740 | 450 |
| 11 | Huyện Đình Lập | 131 | 1.864 | 170 |

### *2.2. Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư*

Trong những năm qua, cùng với những chính sách về phát triển các loại hình nhà ở trên địa bàn cả nước, tỉnh Lạng Sơn cũng đã quan tâm, kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở nhằm giải quyết nhu cầu ở của người dân. Tuy nhiên, do đặc điểm địa hình gồm nhiều đồi, núi chia cắt và còn khó khăn nên việc phát triển các loại hình nhà ở gặp nhiều khó khăn. Một số dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân lô, bán nền; một số dự án phát triển nhà ở thương mại theo hình thức xây dựng nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư. Các dự án phát triển nhà ở góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân. Qua quá trình kêu gọi đầu tư và phát triển, đến nay trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai thực hiện 41 dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị khu dân cư, trong đó:

- Trong giai đoạn 2012-2022 trên địa bàn tỉnh có 03 dự án hoàn thành cung ứng ra thị trường với tổng quy mô đất toàn dự án là 9,08 ha, tổng diện tích xây dựng hoàn thành là 121.817 m2 sàn.

**Bảng 2.6. Danh mục dự án thương mại hoàn thành**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Nhà đầu tư** | **Địa điểm** | **Tổng diện tích đất của dự án(ha)** | **Nhà ở riêng lẻ (\*\*)** | | **Nhà chung cư** | |
| **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **9,08** | **482** | **121.817** | **-** | **-** |
| **I** | **Thành phố Lạng Sơn** |  |  | **9,08** | **482** | **121.817** | **-** | **-** |
| 1 | Tổ hợp Trung tâm thương mại, khách sạn | Tập đoàn Vingroup- Công ty Cổ phần | Thành phố Lạng Sơn | 0,58 | 69 | 27.600 |  |  |
| 2 | Khu đô thị APEC Diamond Park Lạng Sơn | Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam | Thôn Phai Duốc, xã Mai Pha | 5,50 | 229 | 20.617 |  |  |
| 3 | Tổ hợp thương mại dịch vụ Shophouse và Biệt thự Lạng Sơn. | *Công ty Cổ phần Catalan* | Thành phố Lạng Sơn | 3,00 | 184 | 73.600 |  |  |

- Đang triển khai thực hiện 38 dự án với tổng quy mô 895,02 ha, dự kiến sau khi hoàn thành sẽ cung ứng ra thị trường khoảng 15.600 lô nền với tổng diện tích đất xây dựng là 2.300.000 m2 sàn và 2.452 căn nhà ở riêng lẻ với tổng diện sàn nhà ở là 617.719 m2 sàn, 2.285 căn hộ chung cư với tổng diện tích sàn nhà ở là 215.570 m2 sàn *(chi tiết tại Phụ lục 1)*

**Tỷ trọng các loại loại hình sản phẩm của các dự án đang triển khai thực hiện**

Nhà ở thương mại hiện nay chỉ chiếm một phần nhỏ so với lượng nhà ở hiện có trên toàn tỉnh, chủ yếu phát triển dưới dạng nhà ở riêng lẻ, một số dự án hỗn hợp cùng với kinh doanh dịch vụ. Phát triển nhà ở thương mại theo dự án tạo cảnh quan khang trang, hiện đại; hình thành các khu đô thị mới, đồng bộ, có hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh. Nhà ở thương mại phát triển đa dạng về kiểu dáng, không gian kiến trúc cũng như nâng cao tính thẩm mỹ về nội thất và ngoại thất, kiến trúc đẹp, hiện đại và công năng khá hoàn chỉnh.

### *2.3. Nhà ở xã hội*

Việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn rất nhiều hạn chế. Trên địa bàn tỉnh chỉ có 02 dự án nhà ở xã hội, trong đó:

- Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 01 dự án từ năm 2014 là dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị phía Đông thành phố Lạng Sơn có 94 căn hộ, với tổng diện tích sàn là 6.426,0 m2, chung cư thuộc sở hữu của nhà nước, hiện đang thực hiện cho thuê theo quy định.

- Đang triển khai thực hiện 01 dự án là Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn tại Khu đô thị phía Đông, khối 8, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 51.740m2, trong đó có 796 căn hộ chung cư.

Việc phát triển dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thời gian qua đã nhận được sự đồng tình và ủng hộ của các cấp, bộ ngành, địa phương và người dân. Tuy nhiên, kết quả phát triển nhà ở xã hội đến nay không cao do gặp phải hạn chế từ nguồn vốn đầu tư và quỹ đất sạch hình thành dự án và không nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn chưa đáp ứng được kịp thời so với nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

### *2.4. Nhà ở công vụ*

\* Nhà ở công vụ cho cán bộ, chiến sỹ công an: Hiện nay, trên địa bàn có 20/21 xã, thị trấn biên giới được Bộ Công an xây dựng nhà ở công vụ (nhà tiến chế) cho cán bộ, chiến sỹ. Ngoài ra, các xã còn lại không có nhà ở doanh trại cho cán bộ chiến sỹ. Do đó, cán bộ chiến sỹ Công an xã chưa được bố trí nơi ăn ở, sinh hoạt ổn định, chủ yếu phải đi thuê, mượn, đa số ở nhờ trong và ngoài trụ sở UBND xã, một số xã cán bộ chiến sỹ ăn, ở sinh hoạt tại phòng làm việc, điều kiện sinh hoạt gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến chất lượng, hiệu quả công việc.

\* Nhà ở công vụ cho giáo viên: Trên địa bàn tỉnh hiện nay có 444 căn nhà ở công vụ cho giáo viên. Theo đánh giá thì chất lượng nhà ở công vụ nhiều nơi chưa đảm bảo do xây dựng từ lâu, nhà ở đã xuống cấp, hết niên hạn sử dụng, các công trình phụ trợ không đảm bảo. Ngoài ra một số trường chưa bố trí nhà ở công vụ cho giáo viên.

### *2.5. Công tác quản lý nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư*

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn có tổng số 02 nhà chung cư đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, cụ thể như sau:

-Chung cư Khòn Lải, đường Nguyễn Du, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn đưa vào sử dụng năm 2003; Chung cư (nhà ở xã hội) tại khu đô thị phía Đông, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, đưa vào sử dụng năm 2014. Hiện nay, UBND tỉnh Lạng Sơn đã giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư cho UBND thành phố Lạng Sơn quản lý tại Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 28/01/2019.

Cả 02 chung cư nêu trên là nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước, được UBND thành phố Lạng Sơn quản lý vận hành, nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư được trích từ nguồn thu từ tiền thuê nhà của các hộ gia đình theo quy định, định kì hàng năm được bảo trì, sửa chữa nhỏ. Chất lượng các cấu kiện kết cấu chính của công trình, gồm: móng, cột, tường, dầm, xà vẫn đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường.

## 3. Hiện trạng nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

### *3.1. Nhà ở cho hộ người có công với cách mạng*

Thực hiện Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh đã ban hành các văn bản tổ chức triển khai thực hiện như: Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/6/2014 sửa đổi, bổ sung số liệu trong Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở; Quyết định số 2310/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 về việc phê duyệt sửa đổi bổ sung số liệu trong Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở ban hành kèm theo Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh; Kế hoạch số 162/KH-UBND ngày 18/9/2017 về thực hiện Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở địa bàn tỉnh Lạng Sơn năm 2017, 2018 theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg và các văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện Đề án.

Theo đó, kết quả thực hiện Đề án như sau:

+ Tổng số hộ theo Đề án được phê duyệt, thẩm tra là: 4.581 hộ, trong đó xây mới: 1.982 hộ; cải tạo sửa chữa: 2.599 hộ.

+ Tổng số hộ đã hoàn thành hỗ trợ: 4.247 hộ, trong đó: 1.939 hộ xây mới và 2.308 hộ sửa chữa.

+ Số hộ cần hỗ trợ về nhà ở phát sinh ngoài Đề án đã thẩm tra: 1.075 hộ (395 hộ xây mới nhà; 680 hộ cải tạo, sửa chữa nhà).

Ngoài ra, sau khi kết thúc Đề án, tỉnh đã sử dụng nguồn vốn ngân sách tỉnh và triển khai thực hiện hỗ trợ được 1.175 hộ (437 hộ xây mới, 738 hộ sửa chữa), tổng kinh phí hỗ trợ 32.240 triệu đồng, trong đó năm 2021 hỗ trợ được 584 hộ (xây mới 184 hộ, sửa chữa 400 hộ) và trong năm 2022 thực hiện hỗ trợ được 591 hộ (xây mới 253 hộ, sửa chữa 338 hộ.

Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở với mục tiêu hỗ trợ cải thiện nhà ở đối với người có công với cách mạng bằng hình thức xây dựng mới nhà ở hoặc sửa chữa nhà ở, góp phần cải thiện điều kiện sống, từng bước cải thiện nhà ở cho người có công với cách mạng. Qua triển khai thực hiện các chính sách đã mang lại lợi ích thiết thực, góp phần ổn định cuộc sống đối với các hộ gia đình người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

### *3.2. Nhà ở cho hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn*

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 về phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ và kiện toàn Ban Chỉ đạo về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 06/11/2020; Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung số liệu trong Đề án Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 ban hành kèm theo Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của UBND tỉnh; Quyết định 1750/QĐ-UBND ngày 11/9/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung số liệu trong Đề án Hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 ban hành kèm theo Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Trong đó, tổng số hộ nghèo đăng ký vay vốn làm nhà ở là 5.450 hộ (bao gồm cả bổ sung), tổng số vốn thực hiện Đề án là 316.829 triệu đồng; Quyết định số 64/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 ban hành quy chế quản lý và sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương ủy thác qua NHCSXH để cho vay đối với người nghèo và các đối tượng chính sách khác trên địa bàn tỉnh; và hệ thống các văn bản liên quan chỉ đạo, điều hành.

Kết quả thực hiện: tổng số lượng nhà ở được hỗ trợ: 2.848 căn *(tương đương 52,25% so với số lượng nhà ở đã được phê duyệt tại Đề án rà soát, điều chỉnh lần cuối cùng của tỉnh)*, trong đó: số căn hộ được xây dựng mới: 2.056 căn. số căn hộ được cải tạo lại: 792 căn.

### *3.3. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu*

Trên địa bàn tỉnh có 833 hộ sống trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, tập trung tại các huyện. Hiện nay, có 186 hộ cần được di dời khỏi vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, trong đó có 163 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời.

**Bảng 2.7: Thống kê số lượng nhà ở thiệt hai do thiên tai**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng (tính đến tháng 12/2022)(hộ)** | | | **Dự báo số hộ có nhu cầu về nhà ở (hộ)** | |
| **Tổng số hộ trong vùng thường xảy ra thiên tai** | **Số hộ cần di dời** | **Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời** | **Đến năm 2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* |
| 1 | Huyện Bắc Sơn | 199 | 27 | 41 | 27 | 31 |
| 2 | Huyện Chi Lăng | 128 | 30 | 30 | 15 | 15 |
| 3 | Huyện Lộc Bình | 25 |  | 25 | 25 | 50 |
| 4 | Huyện Đình Lập | 412 | 95 | 33 | 35 | 30 |
| 5 | Huyện Hữu Lũng |  |  |  |  |  |
| 6 | Huyện Văn Quan | 17 | 12 | 12 | 4 | 8 |
| 7 | Huyện Bình Gia | 17 | 6 | 6 | 25 | 50 |
| 8 | Huyện Văn Lãng |  |  |  |  |  |
| 9 | Huyện Tràng Định | 35 | 16 | 16 | 13 | 19 |
| 10 | Huyện Cao Lộc |  |  |  |  |  |
| 11 | Thành phố Lạng Sơn |  |  |  |  |  |
| **Tổng cộng** | | **833** | **186** | **163** | **144** | **203** |

*(Nguồn: Sở Nông nghiệp và PTNT)*

### *3.4. Nhà ở cho người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp*

Theo báo cáo, hiện trên địa bàn tỉnh có 2 khu công nghiệp với diện tích khoảng 762 ha nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của Việt Nam gồm: Khu Công nghiệp Đồng Bành, huyện Chi Lăng có diện tích 162 ha và Khu Công nghiệp Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng diện tích 599 ha. Ngoài ra, đến năm 2030 tỉnh cũng quy hoạch phát triển 26 cụm công nghiệp địa phương với diện tích 1.198,3 ha tại các huyện: Lộc Bình, Đình Lập, Cao Lộc, Văn Lãng, Tràng Định, Bình Gia, Bắc Sơn, Hữu Lũng, Chi Lăng, Văn Quan và thành phố Lạng Sơn.[[13]](#footnote-13)

Riêng Khu Công nghiệp Đồng Bành đã đi vào hoạt động, thu hút được 4 dự án đầu tư trên các lĩnh vực: sản xuất bê tông, vật liệu xây dựng, công nghiệp nhẹ. Số lượng công nhân đang làm việc là 420 người, hiện đã có chỗ ở ổn định, một số ít phải thuê trọ do người dân xây dựng

**Bảng 2.8: Hiện trạng nhà ở của công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp[[14]](#footnote-14)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên khu công nghiệp** | **Tỷ lệ lấp đầy**  **(%)** | **Hiện trạng** | | |
| **Tổng số công nhân** | **Tổng số công nhân đã có chỗ ở**  **(người)** | **Tổng số CN chưa có chỗ ở**  **(người)** |
| 1 | Khu công nghiệp Đồng Bành | 17 | 420 | 420 | 0 |

Do số lượng công nhân làm việc thấp, hầu hết là lao động địa phương, đã có chỗ ở ổn định nên hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở xã hội dành riêng cho công nhân.

### *3.5. Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức*

Tính đến nay số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan toàn tỉnh có 26.719 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 2.573 người trong độ tuổi dưới 30;

- 12.785 người trong độ tuổi từ 30 đến dưới 40;

- 9.038 người trong độ tuổi từ 41 đến dưới 50 tuổi;

- 2.323 người trong độ tuổi từ 51 đến 60 tuổi.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 tuổi (chiếm 90%) đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 30 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới.

### *3.6. Nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề,* *học sinh trường dân tộc nội trú công lập*

Trên địa bàn tỉnh hiện nay có 04 trường Cao đẳng với khoảng 4.049 sinh viên và 11 trường phổ thông dân tộc nội trú với khoảng 2.233 học sinh đang theo học tại các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh. Khối các trường PTDTNT trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo có 100% học sinh đều ở tại các khu nhà ở nội trú, không có học sinh thuê trọ hoặc ở nhờ nhà người thân khu vực gần trường học.

Các khu kí túc của các trường Cao đẳng và trường THPT nội trú hiện nay cơ bản đủ đáp ứng được cho số lượng học sinh, sinh viên đang theo học, tuy nhiên các khu kí túc xá này được xây dựng từ lâu, có dấu hiệu xuống cấp và không đảm bảo đủ tiêu chuẩn cho học sinh, cần được sửa chữa, hoặc xây dựng mới

**Bảng 2.9. Hiện trạng nhà ở cho sinh viên, ký túc xá trên địa bàn tỉnh**

| **STT** | **Dự án nhà ở sinh viên/ ký túc xá đã và đang triển khai** | **Diện tích sàn (m2 sàn)** | **Số phòng** | **Số sinh viên đáp ứng** | **Số sinh viên đang ở** | **Năm hoàn thành dự án** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)* | *(7)* |
| **I** | **Trường Cao đẳng nghề Lạng Sơn** | **6.492** | **75** | **600** | **310** | **0** |
| *1* | *Dự án đã hoàn thành* |  |  |  |  |  |
|  | Ký túc xá | 1.300 | 21 | 168 | 310 |  |
| *2* | *Dự án đang triển khai* |  |  |  |  |  |
|  | Ký túc xá (Đang xây mới) | 5.192 | 54 | 432 | - |  |
| **II** | **Trường Cao đẳng Y tế Lạng Sơn** | **3.642** | **96** | **536** | **210** |  |
|  | Khu KTX.A1 (đã cải tạo 2007) | 712 | 22 | 88 | 40 | 2007 |
|  | Khu KTX.A2 (đã cải tạo 2010) | 712 | 22 | 88 | 40 | 2010 |
|  | KTX.A3 xây mới 2010 | 1.307 | 24 | 192 | 80 | 2010 |
|  | KTX cải tạo từ 2011 | 911 | 28 | 168 | 50 | 2011 |
| **III** | **Cao Đẳng Sư phạm Lạng Sơn** | **1.610** | **120** | **960** | **526** |  |
|  | Ký túc xá 1 | 450 | 31 | 248 | 193 | 1998 |
|  | Ký túc xá 2 | 450 | 32 | 256 | 184 | 1996 |
|  | Ký túc xá 3 | 288 | 21 | 168 | 120 | 1997 |
|  | Ký túc xá CS 2 | 422 | 36 | 288 | 29 | 2014 |
| **IV** | **Trường Cao Đẳng Công nghệ và Nông Lâm Đông Bắc** | **6.320** | **151** | **1.160** | **840** |  |
|  | Nhà ở HSSV C1 | 1.029 | 24 | 192 | 160 | 2017 |
|  | Nhà ở HSSV C4 | 686 | 20 | 120 | - | 2016 |
|  | Nhà ở HSSV C5 | 4.605 | 107 | 848 | 680 | 2020 |
| **Tổng cộng** | | **18.064** | **442** | **3.256** | **1.886** |  |
| 1 | Dự án đã hoàn thành | 12.872 | 388 | 2.824 | 1.886 |  |
| 2 | Dự án đang triển khai | 5.192 | 54 | 432 | - |  |

**Bảng 2.10. Hiện trạng nhà ở học sinh THPT nội trú**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Trường PTDTNT THCS&THPT** | **Tổng số học sinh (người)** | **Hiện trạng nhà ở nội trú** | | **Số học sinh đang thuê trọ hoặc ở nhờ tại nhà người thân khu vực gần trường học(người)** |
| **Tổng diện tích nhà ở cho học sinh nội trú hiện có (m2 sàn)** | **Số lượng học sinh đang ở trong nhà ở cho học sinh nội trú (người)** |
| 1 | Huyện Bắc Sơn | 276 | 850 | 276 | 0 |
| 2 | Huyện Văn Quan | 268 | 750 | 268 | 0 |
| 3 | Huyện Cao Lộc | 371 | 674,3 | 371 | 0 |
| 4 | Huyện Đình Lập | 227 | 404 | 227 | 0 |
| 5 | Huyện Chi Lăng | 298 | 1.619,2 | 298 | 0 |
| 6 | Huyện Hữu Lũng | 263 | 624 | 263 | 0 |
| 7 | Huyện Văn Lãng | 240 | 576 | 240 | 0 |
| 8 | Huyện Bình Gia | 351 | 1.356 | 351 | 0 |
| 9 | Huyện Lộc Bình | 410 | 1820 | 410 | 0 |
| 10 | Huyện Tràng Định | 298 | 1400 | 298 | 0 |
| 11 | Trường THPT DTNT tỉnh | 600 | 1.194,40 | 600 | 0 |
|  | **Tổng cộng** | **2.233** | **6.620** | **2.233** | **-** |

### *3.7. Nhà ở cho 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*

Theo số liệu báo cáo của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh và Công an tỉnh, Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 1.033 cán bộ, chiến sĩ đang được bố trí ở tại đơn vị, trong đó có 358 cán bộ chiến sĩ có nhu cầu về nhà ở.

**Bảng 2.11. Số lượng cán bộ chiến sỹ đang được bố trí nhà ở tại đơn vị và số lượng có nhu cầu về nhà ở**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Đơn vị** | **Số lượng cán bộ hiện đang bố trí tại đơn vị** | **Số lượng cán bộ chiến sỹ có nhu cầu nhà ở đến tháng 12/2022** |
|
| 1 | Ban Chỉ huy Quân sự tỉnh | 29 | 135 |
| 2 | Công An tỉnh | 1.004 | 223 |
| **TỔNG CỘNG** | | **1.033** | **358** |

### *3.8. Đối tượng đã trả lại nhà công vụ*

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội

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

### *4.1. Những kết quả đạt được*

*\* Về việc thực hiện các quy định pháp luật, Chính sách về nhà ở*

Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướngChính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầmnhìn đến năm 2030, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành, qua quá trình triển khai thực hiện, UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành:

- Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 06/8/2012 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 và Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 13/9/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn thực hiện theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ;

- Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Việc thực hiệnchính sách về nhà ở, chính sách hỗ trợ cho các đối tượng xã hội và chính sách ansinh xã hội khác theo quy định đạt được kết quả tốt

*\* Về kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở*

Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 06/8/2012 và Quyết định số 1541/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 về ‘‘Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030’’; qua thời gian triển khai thựchiện, việc phát triển nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh đã đạt được một số chỉ tiêu đề ra, kết quả thực hiện các chỉ tiêu tính đến năm 2020 như sau:

**Bảng 2.12. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu từ thời điểm lập Chương trình phát triển nhà ở đến hết năm 2020**

| **STT** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình PTN đến năm 2020** | **Kết quả đạt được đến năm 2020** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Tổng diện tích sàn nhà ở** | **m2 sàn** | **19.689.147** | **18.376.850** |
| **2** | **Chất lượng nhà ở** |  |  |  |
|  | Nhà ở kiên cố | % | 70 | 56,2 |
|  | Nhà ở bán kiên cố | % | 25 | 37,92 |
|  | Nhà ở thiếu kiên cố | % | 5 | 4,61 |
|  | Nhà ở đơn sơ | % | 0 | 1,27 |
| **3** | **Loại hình nhà ở tăng thêm giai đoạn 2015-2020** |  |  |  |
| 3.1 | Nhà ở thương mại | m2 sàn | 194.864 | 27.600 |
| 3.2 | Nhà ở xã hội | m2 sàn | 76.166 | 6.426 |
| 3.3 | Nhà ở công vụ giáo viên | m2 sàn | 3.419 | - |
| 3.4 | Nhà ở tái định cư | m2 sàn | - | - |
| 3.5 | Nhà ở cho người có công với cách mạng | m2 sàn | 216.600 | 212.350[[15]](#footnote-15) |
| 3.6 | Nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn | m2 sàn | 220.450 | 113.920[[16]](#footnote-16) |
| **4** | **Diện tích nhà ở bình quân đầu người** | **m2 sàn/người** | **25** | **23,3** |

*\* Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư.*

- Việc triển khai các dự án phát triển đô thị trên địa bàn đã từng bước góp phần hình thành bộ mặt đô thị. Một số dự án hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở thương mại dịch vụ hoàn thành đã đưa vào khai thác sử dụng đáp ứng nhu cầu về nhà ở, vui chơi, giải trí cho người dân, góp phần cải tạo, chỉnh trang, giảm mật độ dân số đối với các khu dân cư hiện hữu.

- Đã thu hút đầu tư được số lượng khá lớn kể cả nguồn vốn và các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế vào đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở. Hệ thống đô thị trong tỉnh đã và đang từng bước phát triển theo hướng bền vững, mở rộng về quy mô, xây dựng hạ tầng kỹ thuật – xã hội phù hợp đồng bộ, hiện đại, diện mạo cảnh quan đô thị có nhiều thay đổi, chất lượng đô thị ngày được nâng cao. Góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho cán bộ và nhân dân trên địa bàn tỉnh.

*\* Nhà ở theo chương trình mục tiêu*: Chương trình mang ý nghĩa chính trị, kinh tế, xã hội và nhân văn sâu sắc, tạo điều kiện cho người dân nâng cao tính chủ động, giúp cho các hộ gia đình có điều kiện để sửa chữa, xây mới nhà ở, qua đó giúp ổn định đời sống góp phần giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố, nhà tạm, cải thiện chỉ số về chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

### *4.2. Những tồn tại hạn chế*

*\* Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư*

- Hầu hết các dự án đầu tư phát triển đô thị hiện nay, kể cả các dự án đang triển khai thực hiện đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị đều có quy mô diện tích nhỏ, nằm rải rác tại các khu vực khác nhau.

- Hình thức phát triển nhà ở theo dự án vẫn còn chiếm tỷ trọng thấp. Tỷ lệ xây dựng nhà ở tại các khu đô thị, khu dân cư chưa cao. Sản phẩm là loại hình nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư cung ứng ra thị trường còn chiếm tỷ lệ thấp.

- Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được UBND các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại khá nhiều dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Hầu hết các dự án đều triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý; quá trình triển khai kéo dài, chất lượng một số hạng mục công trình không đảm bảo yêu cầu, bị xuống cấp nên gây khó khăn cho công tác bàn giao, quyết toán.

*\* Dự án nhà ở xã hội*

- Các doanh nghiệp, tổ chức không ưu tiên đầu tư nhà ở xã hội so với các loại hình nhà ở khác do lợi nhuận thấp, nhiều thủ tục, nội dung phức tạp,…

- Tỉnh chưa có dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân do số lượng công nhân làm việc thấp, hầu hết là lao động địa phương, đã có chỗ ở ổn định trên địa bàn tỉnh.

*\* Nhà ở theo chương trình mục tiêu*

Chính sách nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn

- Khó khăn, vướng mắc chính hiện nay là chương trình không hấp dẫn người dân tích cực tham gia như giai đoạn 1 theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ do cơ chế hỗ trợ thay đổi, phương thức hỗ trợ đã chuyển toàn bộ sang cho vay tín dụng (không còn khoản hỗ trợ trực tiếp như giai đoạn 1 trước đây).

- Mức vay ưu đãi tối đa 25 triệu đồng/1 hộ là quá thấp không đủ để người dân làm nhà. Đặc biệt là tại vùng sâu, vùng xa có địa hình phức tạp, khó khăn do chi phí nhân công, vận chuyển vật liệu cao... dẫn đến giá thành xây dựng nhà ở tăng cao nên người dân không đủ kinh phí để làm nhà. Nhiều địa phương, nhiều hộ gia đình không có khả năng huy động thêm nên không thực hiện được.

Chính sách nhà ở cho người có công với Cách mạng:

- Số lượng hộ gia đình cần hỗ trợ theo rà soát thực tế trong quá trình triển khai có sự phát sinh so với kết quả rà soát khi xây dựng đề án hỗ trợ;

- Một số hộ thuộc diện được hỗ trợ nhưng chưa được cấp kinh phí hỗ trợ kịp thời đã tự ứng trước kinh phí để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở.

\* Nhà ở tái định cư: Trên địa bàn chưa hình thành quỹ nhà để bố trí tái định cư, mới bố trí quỹ đất tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền.

*c) Nguyên nhân*

- Cơ chế văn bản pháp luật: 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 nhiều văn bản nên gặp khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Nhà ở thương mại: Do điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh còn chưa thuận lợi, vì vậy rất khó thu hút các doanh nghiệp lớn có đủ năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại để tạo động lực phát triển các chỉ tiêu về nhà ở thương mại. Thực tế các dự án cho chủ trương thực hiện giai đoạn trước năm 2013 đều là dự án phân lô bán nền, chủ đầu tư dự án là doanh nghiệp quy mô nhỏ nên nhiều chủ đầu tư thiếu vốn trong quá trình thực hiện dự án dẫn đến đầu tư nhỏ giọt, đầu tư không hoàn chỉnh. Bên cạnh đó, đối với loại hình có sản phẩm là nhà ở do thị trường bất động sản biến động nên gây lãng phí nguồn lực nếu thị trường đi xuống nên các nhà đầu tư chuyển quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở sau khi hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nhà ở xã hội: Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật khống chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn.

*- Nhà ở theo Chương trình mục tiêu*

+ Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở.

+ Công tác tuyên truyền, vận động ở một số địa phương còn hạn chế, chưa thực sự sâu rộng để các tổ chức, đoàn thể, nhân dân biết, có điều kiện hưởng ứng. Nhiều hộ dân còn có tư tưởng ỷ lại, trông chờ vào nhà nước, chưa thực sự phát huy nội lực gia đình và dòng họ để thực hiện chương trình.

+ Một số nơi cấp ủy, chính quyền, mặt trận và các đoàn thể chỉ đạo chưa quyết liệt, tính chủ động chưa cao, sự phối hợp trong quá trình tổ chức thực hiện chương trình có mặt còn thiếu đồng bộ, lúng túng.

+ Một số hộ dân thấy phần móng nhà còn tốt hoặc việc phá căn nhà đang ở đi để xây dựng căn nhà với nguồn vốn hỗ trợ chỉ đáp ứng quy mô tối thiểu là 24m2 là không phù hợp nên chỉ muốn cải tạo căn nhà ở hiện trạng. Tuy nhiên, đề án chỉ hỗ trợ đối với các hộ xây mới nên các huyện, thành phố và Ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn trong việc thanh quyết toán kinh phí hỗ trợ.

+ Nguồn kinh phí hỗ trợ từ Trung ương chậm tiến độ triển khai dẫn đến thời gian thực hiện đề án kéo dài làm cho căn nhà của một bộ phận người có công không duy trì được sự chắc chắn nên một số địa phương đã tự động điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới làm phát sinh chi phí thực hiện đề án.

# PHẦN III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2021-2030

## 

## 1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

***1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở***

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

- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;

- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;

- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

***1.2. Cơ sở tính toán***

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn và quy mô phát triển đô thị theo quy hoạch. Cụ thể:

- 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;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2020 trên địa bàn tỉnh;

- 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;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...

- Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 27 tháng 9 năm 2020 Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Lạng Sơn lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020-2025.

- Chương trình hành động số 74-CTr/TU ngày 22/3/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Lạng Sơn về thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW, ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

- Kế hoạch số 99/KH-UBND ngày 04/5/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 tỉnh Lạng Sơn.

- Quyết định số 2706/QĐ-UBND ngày 25/12/2020 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035.

- Dự báo dân số Việt Nam 2009-2049 của Tổng Cục Thống kê.

- Dự thảo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## 2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương trong giai đoạn thực hiện nghị quyết, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Nhu cầu về diện tích nhà ở của từng đối tượng trên địa bàn theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở.

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các hộ nghèo tại khu vực nông thôn và nhà ở cho các đối tượng khác trong giai đoạn 05 năm hoặc 10 năm trước đây.

- Thực trạng về dân số và thu nhập bình quân đầu người trên địa bàn tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch, dự kiến mức tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học do cơ quan có thẩm quyền cung cấp trong giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Dự kiến khả năng tài chính từ ngân sách của địa phương để hỗ trợ xây dựng nhà ở dành cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

## 3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

ST = Sbq x Ds (m²)

Trong đó:

ST là tổng diện tích nhà ở

Sbq là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Ds là dân số toàn tỉnh

***3.1. Dự báo dân số***

Quy mô dân số tỉnh Lạng Sơn năm 2020 là 788.706 người. Kể từ năm 2010 đến nay, quy mô dân số Lạng Sơn tăng thêm 52.412 người. Căn cứ tỷ lệ tăng dân số trung bình hàng năm để dự báo tỷ lệ tăng dân số trong tương lai dựa trên các định hướng phát triển kinh tế xã hội, giảm tỷ lệ xuất cư ra khỏi địa phương, tạo thêm công ăn việc làm thu hút người lao động,…

- Căn cứ Dự báo dân số Dự báo dân số trong Dự thảo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự báo dân số của Tổng cục thống kê nhưng tính đến ảnh hưởng của sự phát triển kinh tế Lạng Sơn sẽ tạo ra sức hút người lao động. Theo dự báo này, tốc độ tăng dân số Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đạt bình quân 1,26%/năm.

**Bảng 3.1. Dự báo dân số đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Chỉ tiêu** | **Năm 2010** | **Hiện trạng năm 2020** | **Dự báo đến năm 2025** | **Dự báo đến năm 2030** |
| Dân số toàn tỉnh (người) | 736.294 | 788.706 | 827.367 | 894.290 |
| Dân số tăng giai đoạn 2010-2020 (người) | 52.412 | | | |
| Dân số tăng giai đoạn 2021-2030 (người) | 105.584 | | | |

***3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế***

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2005 đến năm 2022, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

GRDPt = GRDP0 \* (1+r)t

Trong đó:

GRDPt là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP0 là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm năm 2020;

r: tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh trung bình;

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2022.

**Bảng 3.2: Tổng sản phẩm trên địa bàn giai đoạn 2005-2022**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Năm** | **GRDP-BQ**  **(triệu đồng/người)** | **GRDP**  **(triệu đồng)** |
| 1 | 2004 | 8,54 | 6.250.000 |
| 2 | 2005 | 9,42 | 6.823.000 |
| 3 | 2006 | 10,16 | 7.378.000 |
| 4 | 2007 | 11,54 | 8.406.000 |
| 5 | 2008 | 12,97 | 9.480.000 |
| 6 | 2009 | 14,29 | 10.475.000 |
| 7 | 2010 | 15,94 | 11.739.000 |
| 8 | 2011 | 20,09 | 14.886.000 |
| 9 | 2012 | 22,69 | 16.906.000 |
| 10 | 2013 | 25,80 | 19.320.000 |
| 11 | 2014 | 29,50 | 22.202.000 |
| **12** | **2015** | **30,86** | **23.382.000** |
| 13 | 2016 | 31,92 | 24.371.000 |
| 14 | 2017 | 34,28 | 26.351.000 |
| 15 | 2018 | 38,25 | 29.679.000 |
| 16 | 2019 | 41,90 | 32.799.000 |
| **17** | **2020** | **44,34** | **34.887.000** |
| 18 | 2021 | 47,02 | 37.468.500 |
| 19 | 2022 | 51,73 | 41.492.000 |

*Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Lạng Sơn*

Căn cứ theo Dự thảo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân hàng năm thời kỳ 2021-2030 đạt 8-9%/năm, trong đó giai đoạn 2021-2025 đạt 7-8%/năm và giai đoạn 2026-2030 đạt 9-10%/năm.

**Bảng 3.3: Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **GRDP**  **(triệu đồng)** | **GRDP-BQ**  **(triệu đồng/người)** |
| 1 | 2015 | 23.382.000 | 30,86 |
| 2 | 2020 | 34.968.000 | 44,34 |
| **3** | **2025** | **51.306.131** | **62,01** |
| **4** | **2030** | **78.940.842** | **88,27** |

***3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa***

Dự báo tỷ lệ tăng dân số đô thị đến năm 2025, năm 2030 theo Căn cứ theo Dự thảo Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 30,0% và đến năm 2030 đạt 40,0%.

**Bảng 3.4. Dự báo dân số đô thị đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Năm** | **Dân số** | **Dân số đô thị** | **Tỷ lệ đô thị hóa** |
| 1 | 2005 | 724.053 | 137.204 | 18,9% |
| 2 | 2015 | 757.785 | 151.162 | 19,9% |
| 3 | 2020 | 788.706 | 181.715 | 23,0% |
| 4 | 2025 | 827.367 | 248.210 | 30,0% |
| 5 | 2030 | 894.290 | 357.716 | 40,0% |

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn năm 2022 và Dự báo dân số Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.*

***3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người***

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế([[17]](#footnote-17)) đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Yếu tố giá nhà ở, do còn thiếu số liệu chính thức chỉ số giá bất động sản, sẽ được phản ánh sự tương quan thông qua việc sử dụng GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa, do đó mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và đô thị hóa qua các giai đoạn.

Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

**(DTBQ) = α + β1 × (DTH) + β2 × (GRDP\_BQ)**

(ĐVT: m2/người)

Trong đó:(DTBQ) là giá trị diện tích nhà ở bình quân

(DTH) là giá trị đô thị hóa

(GRDP\_BQ) là giá trị GRDP bình quân đầu người

α, β1, β2 là các hệ số tương quan

Sbq là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan α=10,935; β1= 0; β2= 0,280 hàm hồi quy đa biến có dạng như sau:

**(DTBQ) = 10,935 + 0,280 \* (GRDP\_BQ)**

**Bảng 3.6. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hệ số hồi quy *(Coefficients)*** | | | | | | | | | | |
| Mô hình *(Model)* | | | Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa *(Unstandardized Coefficients)* | | | Hệ số hồi quy chuẩn hóa *(Standardized Coefficients)* | | | t | Giá trị Sig. |
| B | | Sai số chuẩn *(Std. Error)* | Beta | | |
| 1 | Hằng số (*Constant)* | | 10,935 | | 0,271 |  | | | 40,401 | 0,000 |
|  | GRDP\_BQ | | 0,280 | | 0,010 | 0,990 | | | 27,220 | 0,000 |
| a. Biến phụ thuộc *(Dependent Variable)*: DTBQ | | | | | | | | | | |
| **Tóm tắt mô hình *(Model Summary)*** | | | | | | | | | | |
| Mô hình *(Model)* | | Giá trị R | | Giá trị R bình phương *(R Square)* | | | Giá trị R bình phương hiệu chỉnh *(Adjusted R Square)* | Sai số chuẩn ước lượng *(Std. Error of the Estimate)* | | |
| 1 | | .990a | | 0,980 | | | 0,979 | 0,49041 | | |
| a. Yếu tố dự báo *(Predictors)*: (Hằng số), GRDP\_BQ, DTH | | | | | | | | | | |
| b. Biến độc lập *(Dependent Variable)*: DTBQ | | | | | | | | | | |

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2005-2020, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2005-2020.

**Bảng 3.7. Tỷ lệ đô thị hóa, diện tích sàn bình quân và GRDP**

**Bình quân toàn tỉnh**

| **TT** | **Năm** | **Tỷ lệ đô thị hóa** | **Diện tích sàn bình quân**  **(m2 sàn/người)** | **GRDP\_BQ**  **(triệu đồng/người)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2004 | 19,1% | 12,30 | 8,54 |
| 2 | 2005 | 18,9% | 12,90 | 9,42 |
| 3 | 2006 | 19,0% | 13,50 | 10,16 |
| 4 | 2007 | 19,1% | 14,20 | 11,54 |
| 5 | 2008 | 19,2% | 14,90 | 12,97 |
| 6 | 2009 | 19,2% | 15,50 | 14,29 |
| 7 | 2010 | 19,3% | 16,20 | 15,94 |
| 8 | 2011 | 19,4% | 16,90 | 20,09 |
| 9 | 2012 | 19,6% | 17,50 | 22,69 |
| 10 | 2013 | 19,7% | 18,30 | 25,80 |
| 11 | 2014 | 19,8% | 19,00 | 29,50 |
| **12** | **2015** | **19,9%** | **19,60** | **30,86** |
| 13 | 2016 | 20,1% | 20,10 | 31,92 |
| 14 | 2017 | 20,2% | 20,80 | 34,28 |
| 15 | 2018 | 20,3% | 21,50 | 38,25 |
| 16 | 2019 | 20,5% | 21,90 | 41,90 |
| **17** | **2020** | **23,0%** | **23,30** | **44,34** |

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 28,0 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 35,0 m²/người.

***3.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới***

Căn cứ dự báo dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh, tổng diện tích nhà ở như sau:

**Bảng 3.8. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng 2020** | | **Dự báo đến năm 2025** | | **Dự báo đến năm 2030** | |
| **DTBQ (m2 sàn/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** | **DTBQ (m2 sàn/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** | **DTBQ (m2 sàn/người)** | **Tổng diện tích nhà ở (m2 sàn)** |
| **Toàn tỉnh** | **23,3** | **18.376.850** | **28,00** | **23.166.300** | **35,00** | **31.300.200** |
| Khu vực đô thị | 31,8 | 5.778.537 | 34,00 | 8.439.100 | 39,00 | 13.950.900 |
| Khu vực nông thôn | 20,8 | 12.598.313 | 25,43 | 14.727.200 | 32,33 | 17.349.300 |

Như vậy, trong giai đoạn 2021-2025 cần phát triển mới 4,7 triệu m2 sàn nhà; Giai đoạn 2026-2030 phát triển mới 8,1 triệu m2 sàn nhà ở.

## 4. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (Nhu cầu nhà ở xã hội)

### *4.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng[[18]](#footnote-18)*

Theo báo cáo của Sở Lao động - Thương Binh và xã hội, dự báo nhu cầu nhà ở cho người có công với cách mạng, đến năm 2025 có 1.143 hộ và đến năm 2030 có 1.062 hộ có nhu cầu về nhà ở.

### *4.2. Hộ nghèo, hộ cận nghèo[[19]](#footnote-19)*

Theo báo cáo của Sở Lao động - Thương Binh và xã hội, tổng số hộ nghèo là 17.497 hộ; nhu cầu nhà ở hộ nghèo đến năm 2025 là 3.076 hộ; đến năm 2030 là 3.306 hộ; Tổng số hộ cận nghèo là 20.320 hộ trong đó nhu cầu nhà ở hộ cận nghèo đến năm 2025 là 1.535 hộ, đến năm 2030 là 2.241 hộ.

### *4.3. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu[[20]](#footnote-20)*

Theo số liệu tổng hợp của Sở Nông nghiệp và PTNT, tính đến tháng 12/2022, tổng số hộ trong vùng hay xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu là 833 hộ trong đó toàn bộ 163 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời. Dự báo toàn tỉnh số hộ có nhu cầu về nhà ở đến 2025 có 144 hộ và giai đoạn 2026 - 2030 có 203 hộ gia đình thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở.

***4.4. Người thu nhập thấp khu vực đô thị***

Theo Niên giám thống kê tỉnh Lạng Sơn năm 2021, trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 83.409 lao động trên 15 tuổi tại khu vực đô thị, trong đó có khoảng 34.391 người nộp thuế thu nhập cá nhân (Theo Báo cáo Cục thuế năm 2021 toàn tỉnh có 42.989 người nộp thuế thu nhập cá nhân). Còn lại 49.018 người có thu nhập thấp. Tại địa phương, phần lớn nhóm đối tượng thu nhập thấp đã có nhà ở hoặc ở chung với gia đình (đối với người lao động trẻ), với lực lượng người lao động ngoại tỉnh mới dịch chuyển đến thì ở chủ yếu phải thuê nhà hoặc ở nhờ nhà người thân. Theo kết quả nghiên cứu đánh giá của Dự án “Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030”, số lượng người thu nhập thấp khu vực đô thị có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay chiếm khoảng 20% tổng số người thu nhập thấp, tương đương 9.800 người có nhu cầu về nhà ở tính đến cuối năm 2020. Dự kiến giai đoạn 2021 - 2025, có khoảng 10.000 người và giai đoạn 2026 - 2030 có khoảng 12.000 người có nhu cầu hỗ trợ nhà ở.

***4.5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp[[21]](#footnote-21)***

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đã quy hoạch 02 Khu công nghiệp và 01 Khu chế xuất là: Khu công nghiệp Đồng Bành, Khu công nghiệp Hữu Lũng (nay là Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn) và Khu chế xuất 1 nằm trong Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn. Dự báo nhu cầu nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất như sau:

- Đối với Khu công nghiệp Đồng Bành: Dự báo lao động trong khu công nghiệp khoảng 11.075 người trong đó có khoảng 25% có nhu cầu về nhà ở tương ứng 2.800 người.

- Đối với Khu công nghiệp Hữu Lũng: Dự báo lao động làm việc khoảng 42.000 người trong đó khoảng 25% lao động có nhu cầu về nhà ở tương ứng 10.500 người.

- Khu chế xuất 1: Dự báo lao động làm việc là 3.650 công nhân (Dự kiến khoảng 100 công nhân/ha đất khu công nghiệp – nhà xưởng), dự báo nhu cầu ở của công nhân khu công nghiệp khoảng 25% lao động tương ứng 900 người.

Ngoài ra, một số lượng công nhân đang làm việc trong các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Theo dự thảo quy hoạch tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2030 có 26 cụm công nghiệp được quy hoạch phát triển với quy mô dự kiến khoảng 1.198,3 ha. Theo đó, khi các cụm công nghiệp thành lập và đi vào hoạt động, số lượng lao động dự kiến là 119.830 người (Dự kiến khoảng 100 công nhân/ha đất cụm công nghiệp), dự báo nhu cầu ở của công nhân khu công nghiệp khoảng 25% lao động tương ứng 29.960 người.

Như vậy, số lượng công nhân có nhu cầu về nhà ở tính đến năm 2025 là 10.704 người, đến năm 2030 là 29.960 người.

***4.6. Cán bộ, công chức, viên chức***

Theo báo cáo của Sở Nội vụ, số lượng cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc tại các cơ quan nhà nước trên địa bàn là 26.722 người, trong đó tổng số cán bộ, công chức trong các cơ quan hành chính cấp tỉnh, cấp huyện là 1.934 người; tổng số viên chức trong sự nghiệp công lập là 20.851 người, tổng số cán bộ, công chức cấp xã là 3.937 người[[22]](#footnote-22).

Theo số liệu báo cáo của các huyện, thành phố trên địa bàn về số lượng cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở, tính đến năm 2025 có 1.390 người và đến năm 2030 có 1.631 người có nhu cầu về nhà ở. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở dựa trên số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân loại theo độ tuổi và chính sách tinh giản biên chế đối với các cơ quan đơn vị, theo đó những cán bộ trong độ tuổi dưới 35 có nhu cầu về nhà ở nếu tách hộ.

***4.7. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập***

*a) Sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề*

Theo số liệu báo cáo của các trường cao đẳng, dạy nghề trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, đến năm 2025 có 2.950 sinh viên có nhu cầu về nhà ở, giai đoạn 2026-2030 có sinh viên có 3.330 sinh viên có nhu cầu về nhà ở.

**Bảng 3.9. Nhu cầu nhà ở của sinh viên tại các trường cao đẳng**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên trường** | **Tổng số sinh viên** | **Tổng số sinh viên có nhu cầu về nhà ở** | |
| **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Trường Cao Đẳng Sư phạm Lạng Sơn | 1614 | **500** | **480** |
| 2 | Trường CĐYT Lạng Sơn | 490 | 250 | 350 |
| 3 | Trường Cao Đẳng công nghệ và nông lâm Đông Bắc | 1945 | 2200 | 2500 |
| **Tổng cộng** | | **4.049** | **2.950** | **3.330** |

*b) Học sinh trường dân tộc nội trú, bán trú[[23]](#footnote-23)*

Tổng số học sinh tại các trường dân tộc nội trú và bán trú hiện nay khoảng 2.233 người trong đó có 2.233 học sinh đang ở nội trú/bán trú tại trường. Hiện nay, theo khảo sát ký túc xá tại các trường nội trú, chất lượng và diện tích cho các em học sinh chưa đảm bảo, diện tích còn chật hẹp, nhiều khu đã được xây dựng từ lâu năm, không được cải tạo, sửa chữa. Theo dự báo trong thời gian tới, với kế hoạch mở rộng trường, lớp học; số lượng học sinh có nhu cầu về nhà ở nội trú/bán trú đến năm 2025 là 2.500 người và giai đoạn 2026-2030 là 2.590 người.

### *4.8. 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*

Theo số liệu tổng hợp của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang giai đoạn 2021 – 2025 là 161 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 198 người[[24]](#footnote-24).

Theo số liệu tổng hợp của Công an tỉnh Lạng Sơn, nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang giai đoạn 2021 - 2025 là 362 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 288 người[[25]](#footnote-25).

### *4.9. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ*

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Dự báo trong các giai đoạn đến năm 2020 và 2021-2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

### *4.10. 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[[26]](#footnote-26)*

Theo Báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, số hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở để thực hiện các dự án dự kiến tái định cư đến năm 2025 là 1985 hộ, đến năm 2030 là 614 hộ.

**Bảng 3.10: Nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được huởng**

**chính sách về nhà ở xã hội**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đối tượng** | **Đơn vị tính** | **Nhu cầu hỗ trợ nhà ở** | | | |
| **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
|
| **Số lượng** | **Diện tích (m2 sàn)** | **Số lượng** | **Diện tích (m2 sàn)** |
|
| 1 | Người có công với cách mạng | Hộ | 1.143 | 57.200 | 1.062 | 53.100 |
| 2 | Hộ nghèo, cận nghèo | Hộ | 4611 | 230.550 | 5547 | 277.350 |
| 3 | Công nhân và người lao động khu công nghiệp | Người | 10.704 | 107.040 | 29.960 | 359.520 |
| 4 | Sỹ quan, quân nhân | Người | 502 | 25.100 | 646 | 32.300 |
| 5 | Học sinh, sinh viên | Người | 5.450 | 54.500 | 5.920 | 71.040 |
| 6 | Cán bộ, công chức, viên chức | Người | 1.390 | 69.500 | 1.631 | 81.550 |
| 7 | Người thu nhập thấp | Người | 10.000 | 500.000 | 12.000 | 600.000 |
| 8 | Đối tượng trả lại nhà công vụ | Người |  | 0 |  | 0 |
| 9 | Hộ gia đình bị ảnh hưởng thiên tai, biến đổi khí hậu | Hộ | 144 | 7.200 | 203 | 10.150 |
| 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 | Hộ | 1985 | 99.250 | 614 | 30.700 |
|  | **Tổng cộng** |  |  | **1.150.340** |  | **1.515.710** |

## 5. Nhu cầu nhà ở công vụ

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật nhà ở quy định đối tượng được thuê nhà ở công vụ và Điều 5 Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/2/2022 về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ, theo đó trên địa bàn tỉnh có đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điểu động luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên cụ thể:

+ Bí thư tỉnh ủy và cấp tương đương;

+ Phó Bí thư tỉnh ủy, Chủ tịch tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và cấp tương đương;

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và cấp tương đương trở lên.

- Cán bộ, công chức, viên chức (giáo viên, bác sĩ và nhân viên y tế) có vị trí việc làm lãnh đạo, quản lý được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

Trong đó, cán bộ công chức, viên chức (giáo viên, bác sĩ và nhân viên y tế) trên địa bàn hiện nay đã được bố trí xây dựng nhà ở công vụ tại địa phương. Riêng với Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội trong thời gian tới cần bố trí xây dựng nhà ở để đáp ứng nhu cầu cho cán bộ luân chuyển công tác.

# PHẦN IV: QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

**1. Quan điểm phát triển nhà ở**

- Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh phải đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo 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. Tuân thủ quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát;

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

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, nguồn lực tài chính; 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 hòa lợi ích của Nhà nước, của nhà đầu tư và người dân; đồng thời phải đảm bảo phù hợp với 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 để thực hiện chương trình phát triển nhà ở các địa phương, phải có tính định hướng trước mắt và lâu dài, nghiên cứu, phân tích nhu cầu về cung cầu và thị trường bất động sản, các chính sách về kinh tế và an sinh xã hội, phù hợp với điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của tỉnh và của từng địa phương trong tỉnh.

**2. Định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

### *2.1. Định hướng chung*

- Phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị của tỉnh, đảm bảo đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh; xác định các dự án trọng tâm, trọng điểm có tính chất tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội, tạo điểm nhấn đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Chú trọng kết nối liên kết vùng, bảo đảm phát triển nhà ở phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội vùng nhằm tăng cường thu hút đầu tư phát triển tiềm năng của địa phương;

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở; tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động;

- Phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu, lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của tỉnh, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của địa phương;

- Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu xây dựng nông thôn mới; phát triển theo mô hình nhà ở sinh thái, gắn liền với sản xuất nông nghiệp.

### *2.2. Định hướng phát triển từng khu vực*

***2.2.1. Vùng kinh tế động lực***

Bao gồm thành phố Lạng Sơn mở rộng (thành phố Lạng Sơn và huyện Cao Lộc), huyện Chi Lăng, huyện Hữu Lũng là vùng động lực phát triển kinh tế của tỉnh Lạng Sơn; là vùng động lực phát triển kinh tế của Lạng Sơn, là vùng không gian trọng điểm về phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ gắn với kinh tế cửa khẩu (Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị, Cửa khẩu đường sắt Đồng Đăng,...); trung tâm, động lực tăng trưởng chủ đạo của tỉnh; đầu mối giao lưu, liên kết, hỗ trợ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Lạng Sơn nói riêng và vùng Đông Bắc Bộ nói chung; có vai trò phát triển Kinh tế cửa khẩu, dịch vụ logistics và vận tải, thương mại, du lịch, công nghiệp,...

Mở rộng không gian thành phố Lạng Sơn theo hướng sát nhập toàn bộ huyện Cao Lộc. Từng bước đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị phấn đấu thành phố Lạng Sơn đạt tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh vào năm 2030; Xây dựng huyện Hữu Lũng thành đô thị công nghiệp dịch vụ trước năm 2030.

***a. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị***

Các đô thị và KCN, CCN được tổ chức tập trung chủ yếu theo hành lang QL 1, 1B, 4A, 4B, cao tốc Bắc Giang - Lạng Sơn. Trong đó khu vực trọng tâm là TP Lạng Sơn mở rộng và đô thị Hữu Lũng.

Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan khang trang, hiện đại cho tỉnh.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

Không gian của các đô thị trong vùng được mở rộng, khu vực hiện hữu được nâng cấp, cải tạo, đảm bảo phát huy tiềm năng, thế mạnh của từng đô thị, gìn giữ bản sắc cảnh quan tự nhiên, kiến trúc, văn hóa truyền thống của 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.

Bố trí các dự án nhà ở th­ương mại, nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian.

Các khu vực đã đư­ợc đô thị hoá ổn định, thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan, mang lại nét riêng của đô thị khu vực miền núi phía bắc.

Phát triển nhà ở theo mô hình khu dân cư đô thị tập trung, hạn chế nhà ở và không gian đô thị chỉ phát triển bám dọc theo các trục giao thông đặc biệt là tỉnh lộ, huyện lộ.

Tại các khu dân cư cũ:

- 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.

- Cải tạo, duy tu, gìn giữ và phát huy kiến trúc, giá trị văn hóa, giữ gìn bản sắc đô thị vùng du lịch.

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

Tại các khu dân cư mới:

- Kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, ưu tiên các dự án có kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị tỉnh.

- 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.

- 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.

- Bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: Trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở, tạo môi trường sống trong sạch.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi ở các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất, kiến trúc.

***b. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn***

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn 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; kết hợp hài hòa giữa phát triển nhà ở, khu dân cư mới với chỉnh trang nhà ở, hạ tầng hiện có, tôn trọng hiện trạng, đảm bảo phát triển bền vững cơ cấu kinh tế và các hình thức sản xuất hợp lý; kết hợp hài hòa phong tục tập quán định cư, thuận tiện cho sản xuất nhưng phải tạo điều kiện đầu tư tập trung và phát huy hiệu quả, thuận lợi cho các vấn đề xã hội; gắn nông nghiệp với phát triển công nghiệp dịch vụ; gắn xây dựng nông thôn với đô thị theo quy hoạch; giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc; môi trường sinh thái được chú trọng bảo vệ; an ninh chính trị được giữ vững; đời sống vật chất, tinh thần của nông dân ngày càng được nâng cao.

Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch được xây dựng kết hợp các hộ dân chuyển đổi nghề khi mất đất sản xuất. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

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 các hộ gia đình nghèo; từng bước xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ, phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu.

Rà soát các hộ nằm trong vùng có nguy cơ cao xảy ra thiên tai nguy hiểm để di chuyển đến nơi ở mới an toàn, đảm bảo đủ điều kiện phục vụ sản xuất và sinh hoạt của người dân.

***2.2.2. Vùng Kinh tế phía Đông***

Bao gồm các huyện Lộc Bình và Đình Lập. Là vùng phát triển lâm nghiệp, cung ứng nguồn nguyên liệu nông lâm sản cho cụm ngành công nghiệp chế biến; phát triển công nghiệp năng lượng (điện gió); là trung tâm dịch vụ du lịch của tỉnh Lạng Sơn và là một trong những trọng điểm du lịch của Vùng Trung du Miền núi Bắc Bộ và cả nước.

***a) Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị***

Các đô thị và KCN, CCN được bố trí tập trung chủ yếu theo hành lang các tuyền QL 4B, 31, cao tốc Lạng Sơn – Tiên Yên trong đó khu vực trọng tâm là Lộc Bình.

Cải tạo, xây dựng mới nhà ở được quản lý, tuân thu các quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch xây dựng đô thị, đặc biệt là bảo tồn và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa và nhấn mạnh cấu trúc địa hình tự hiên, bản sắc cảnh quan của khu vực có liên quan. Tăng cường sử dụng vật liệu hữu cơ sẵn có trong tự nhiên, vật liệu địa phương để xây dựng nhà ở.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

Tại các khu dân cư cũ:

- 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.

- Cải tạo, duy tu, gìn giữ và phát huy kiến trúc, giá trị văn hóa, giữ gìn bản sắc đô thị vùng du lịch.

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

Tại các khu dân cư mới:

- Kêu gọi đầu tư phát triển các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, ưu tiên các dự án có kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị tỉnh.

- 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.

- 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.

- Bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: Trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở, tạo môi trường sống trong sạch.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi ở các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất, kiến trúc.

***b) Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn***

Công trình tại khu vực nông thôn cần có quy mô ít tầng, mái dốc, chia nhỏ khối công trình phù hợp địa hình, bố trí nằm ngang theo đường đồng mức, kế thừa hình thức kiến trúc truyền thống, gắn bó hài hòa với khung cảnh thiên nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương trên cở sở bảo tồn các truyền thống văn hóa, phong tục tập quán riêng biệt của mỗi địa phương; phù hợp với đặc điểm thiên nhiên, con người, kế thừa kinh nghiệm xây dựng, phòng, chống thiên tai.

Phát triển nhà ở tại những khu vực có tiềm năng du lịch được xây dựng kết hợp các hộ dân chuyển đổi nghề khi mất đất sản xuất. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng khu du lịch cần nghiên cứu đầy đủ, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như không gian cảnh quan các khu vực xung quanh.

Phát triển trên cơ sở duy trì sự ổn định của hệ thống khu dân cư sẵn có, đồng thời phát triển các khu vực dân cư mở rộng (các khu giãn dân, các trung tâm xã) nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển nội tại của dân cư nông thôn.

Bố trí không gian cho phát triển các hoạt động sản xuất của các làng nghề truyền thống; đối với các làng nghề sản xuất gây ôn nhiễm môi trường phải quy hoạch vào khu sản xuất tập trung, không bố trí trong khu dân cư, ứng dụng công nghệ sạch và hiện đại, đảm bảo thân thiện môi trường

***2.2.3. Vùng Kinh tế phía Tây***

Bao gồm các huyện Văn Quan, Văn Lãng, Bắc Sơn, Bình Gia, Tràng Định. Là vùng kinh tế phía Tây của tỉnh Lạng Sơn, ưu tiên phát triển kinh tế xanh; vùng trọng tâm phát triển nông lâm nghiệp của tỉnh gắn với công nghiệp chế biến nông lâm sản; phát triển công nghiệp năng lượng tái tạo (điện gió, thủy điện); là vùng đệm, vùng nguyên liệu cung cấp nguyên, vật lực hỗ trợ vùng động lực phát triển; phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch gắn với kinh tế nông nghiệp, nông thôn và kinh tế cửa khẩu.

***a) Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị***

Các đô thị và CCN được tổ chức tập trung chủ yếu theo QL4A, 1B, 279, 4B. Trong đó khu vực trọng tâm là huyện Văn Lãng, Tràng Định.

Việc cải tạo, xây dựng mới trong đô thị phải được quản lý, tuân thủ các quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch xây dựng đô thị, đặc biệt là bảo tồn và phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, nhấn mạnh cấu trúc địa hình tự nhiên, bản sắc cảnh quan của khu vực có liên quan. Tăng cường sử dụng vật liệu hữu cơ sẵn có trong tự nhiên, vật liệu địa phương để xây dựng nhà ở.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

Tại các khu dân cư cũ:

- 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.

- Cải tạo, duy tu, gìn giữ và phát huy kiến trúc, giá trị văn hóa, giữ gìn bản sắc đô thị vùng du lịch.

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

Tại các khu dân cư mới:

- Kêu gọi đầu tư phát triển các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, ưu tiên các dự án có kiến trúc mang đậm bản sắc văn hóa của địa phương, tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị tỉnh.

- 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.

- 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.

- Bố trí không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường khi quy hoạch phát triển các khu đô thị mới. Những không gian xanh, mặt nước cần bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: Trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở, tạo môi trường sống trong sạch.

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi ở các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất, kiến trúc.

***b) Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn***

Công trình tại khu vực nông thôn cần có quy mô ít tầng, mái dốc, chia nhỏ khối công trình phù hợp địa hình, bố trí nằm ngang theo đường đồng mức, kế thừa hình thức kiến trúc truyền thống, gắn bó hài hòa với khung cảnh thiên nhiên, phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương trên cở sở bảo tồn các truyền thống văn hóa, phong tục tập quán riêng biệt của mỗi địa phương; phù hợp với đặc điểm thiên nhiên, con người, kế thừa kinh nghiệm xây dựng, phòng, chống thiên tai.

Bố trí không gian cho phát triển các hoạt động sản xuất của các làng nghề truyền thống; đối với các làng nghề sản xuất gây ôn nhiễm môi trường phải quy hoạch vào khu sản xuất tập trung, không bố trí trong khu dân cư, ứng dụng công nghệ sạch và hiện đại, đảm bảo thân thiện môi trường.

Phát triển trên cơ sở duy trì sự ổn định của hệ thống khu dân cư sẵn có, đồng thời quy hoạch các khu dân cư mới theo nhu cầu thực tế của từng địa phương nhưng phải được dựa trên quy hoạch và được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng và gắn kết hài hòa với khu dân cư cũ.

## 3. Nhiệm vụ phát triển nhà ở

***3.1. Phát triển nhà ở phải phù hợp với phát triển đô thị***

- Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình phát triển đô thị của tỉnh.

- Các chỉ tiêu phát triển nhà ở phải phù hợp với mục tiêu đô thị hóa, dự báo dân số từng khu vực đô thị.

- Khu vực phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị và đảm bảo có kế hoạch phát triển hạ tầng tương ứng.

- Các loại hình phát triển nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở dân tự xây) phải phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của các nhóm lao động đã và đang dịch cư đến các đô thị.

***3.2. Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng***

Phát triển nhà ở phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật - giao thông và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở lan tỏa theo hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường chính kết nối các đô thị vệ tinh phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng.

***3.3. Phát triển nhà ở kết hợp chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu***

Chú trọng phát triển nhà ở dựa trên cơ sở chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, tạo cảnh quan đô thị khang trang.

***3.4. Đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực trung tâm kinh tế - xã hội***

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, tạo lập, xác định rõ quỹ đất phát triển nhà ở theo dự án của từng giai đoạn 5 năm. Xác định khu vực trung tâm kinh tế (thành phố Lạng Sơn và vùng phụ cận) là khu vực động lực phát triển nhà ở. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng nhà ở của người dân, hạn chế thực hiện phân lô bán nền trong các dự án, từng bước hình thành các khu nhà ở, khu đô thị đồng bộ, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ tiện ích công cộng kèm theo.

## 4. Mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở

### *4.1. Mục tiêu phát triển nhà ở theo từng loại nhà*

***4.1.1. Mục tiêu phát triển nhà ở thương mại***

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở thương mại về giá cả, vị trí, diện tích…, khuyến khích phát triển nhà ở thương mại giá thấp để phù hợp với thu nhập của đại bộ phận người dân.

- Phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, hình thành các khu đô thị có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại (cây xanh, mặt nước, trường học, bệnh viện, sân thể thao, …) tại thành phố Lạng Sơn.

- Khuyến khích phát triển chung cư nhà ở thương mại để tiết kiệm và sử dụng hiệu quả quỹ đất tại thành phố Lạng Sơn, tăng dần tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Tại các khu vực khác ưu tiên tập trung kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại thấp tầng. Tại trung tâm một số thị trấn lớn, thực hiện rà soát bố trí quỹ đất để kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại liền kề, biệt thự thấp tầng, tạo điểm nhấn hiện đại và là động lực phát triển kinh tế cho các đô thị này.

***4.1.2. Mục tiêu phát triển nhà ở xã hội***

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp, cán bộ công chức, viên chức, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân, phấn đấu tối thiểu đạt chỉ tiêu được giao tại quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”

- Phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu.

- Đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

- Quan tâm giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, bảo đảm đáp ứng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần an sinh xã hội.

- Khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê khu vực xung quanh các khu công nghiệp đạt chất lượng nhà ở kiên cố, an toàn phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật phòng cháy và đảm bảo diện tích tối thiểu cho người lao động.

***4.1.3. Mục tiêu phát triển nhà ở công vụ***

- Đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ khi được điều động, luân chuyển bảo đảm cho các đối tượng này ổn định cuộc sống, an tâm, thuận lợi trong quá trình công tác.

- Đa dạng phương thức tạo lập quỹ nhà ở công vụ thông qua hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc đầu tư mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Việc khai thác, quản lý, vận hành, sử dụng quỹ nhà ở công vụ phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả.

- Thực hiện xây dựng 27 căn nhà ở công vụ (mỗi địa phương trung bình 2 căn và Thành phố Lạng Sơn 8 căn) để đáp ứng cho với đối tượng là Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên.

- Đối với đối tượng là giáo viên, bác sĩ,... luân chuyển công tác, hiện tại cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu chỗ ở, tuy nhiên, trong trường hợp phát sinh nhu cầu, tiến hành lập kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm để bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở công vụ.

***4.1.4. Mục tiêu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư***

- Đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn cụ thể cho các chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư mà thực hiện bố trí tái định cư như sau:

+ Tại thành phố Lạng Sơn, không phát triển các dự án nhà ở tái định cư riêng biệt mà kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại); đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

+ Tại khu vực các huyện khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư và bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật.

***4.1.5. Mục tiêu phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu***

- Đối với người có công với cách mạng và thân nhân của người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ từ ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương) theo mức phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước giai đoạn 2021 - 2030; đồng thời đẩy mạnh xã hội hóa, kết hợp chính sách hỗ trợ của Nhà nước với sự tham gia hỗ trợ của cộng đồng, đoàn thể, doanh nghiệp, cá nhân và gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ tham gia đóng góp để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện có, đảm bảo nâng cao chất lượng nhà ở.

- Đối với các hộ nghèo tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi, hộ nghèo trên địa bàn các huyện nghèo có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ cải thiện nhà ở theo hướng: (i) hỗ trợ từ ngân sách trung ương; (ii) tăng mức vay ưu đãi cũng như đề nghị các địa phương hỗ trợ thêm từ các nguồn xã hội hóa và lồng ghép việc hỗ trợ từ các nguồn vốn hợp pháp khác; (iii) tăng chất lượng và tăng diện tích tối thiểu của ngôi nhà được hỗ trợ xây dựng phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước.

- Đối với các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng hởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...), hỗ trợ theo hướng cho vay ưu đãi để xây mới, cải tạo, sửa chữa nâng cao chất lượng căn nhà, tăng khả năng chống chịu của nhà ở; đối với một số khu vực nguy hiểm thực hiện hỗ trợ xây dựng hạ tầng khu tái định cư tại các khu vực an toàn từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Đối với học sinh, sinh viên, phát triển nhà ở cho thuê gắn với việc quy hoạch, đầu tư xây dựng cơ sở đào tạo, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và phù hợp với môi trường học tập. (Căn cứ theo định hướng phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045)

***4.1.6. Mục tiêu phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân***

- Tại khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở có yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng.

- Tại khu vực nông thôn thì việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, bảo đảm vệ sinh môi trường và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở. Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán kết hợp với bảo tồn, giữ gìn kiến trúc nhà ở truyền thống của từng vùng, miền.

- Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn nhà trọ. Khuyến khích các hộ gia đình hiện đang kinh doanh nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp khu nhà trọ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

***4.2. Chỉ tiêu tổng diện tích nhà ở***

- Căn cứ trên cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở (tại Phần 3 của Chương trình), đặt mục tiêu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở chung trong giai đoạn 2021-2030, theo đó phấn đấu đến năm 2025, tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 23.166.300 m2 sàn, đến năm 2030 tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 31.300.200 m2 sàn.

**Bảng 4.1: Tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030**

*ĐVT: m2 sàn*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng 2020** | **Đến năm 2025** | **Đến năm 2030** |
| 1 | **Toàn tỉnh** | **18.376.850** | **23.166.300** | **31.300.200** |
| 2 | Khu vực đô thị | 5.778.537 | 8.439.100 | 13.950.900 |
| 3 | Khu vực nông thôn | 12.598.313 | 14.727.200 | 17.349.300 |

***4.3. Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người***

Căn cứ mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người (trình bày tại Phần 3 của Chương trình), phấn đấu chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

**Bảng 4.2: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Hiện trạng 2020** | **Đến năm 2025** | **Đến năm 2030** |
| 1 | **Toàn tỉnh** | **23,3** | **28,00** | **35,00** |
| 2 | Khu vực đô thị | 31,8 | 34,00 | 39,00 |
| 3 | Khu vực nông thôn | 20,8 | 25,43 | 32,33 |

***4.4. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu***

Căn cứ vào 2 nội dung để thiết lập chỉ tiêu nhà ở tối thiểu bao gồm: một là Trung ương đưa ra tiêu chí diện tích khó khăn cho hộ nghèo trong đó quy định diện tích nhà ở bình quân đầu người của hộ gia đình nhỏ hơn 8m2; hai là quy định tiêu chí khó khăn về nhà ở xã hội trong đó diện tích nhà ở bình quân đầu người nhỏ hơn 10 m2 sàn. Do đó, chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh là 10 m2 sàn/người.

***4.5. Chỉ tiêu số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở***

- Căn cứ dự báo tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn;

- Căn cứ tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội);

- Căn cứ thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2021), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua.

- Căn cứ Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Căn cứ Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo tỉnh Lạng Sơn thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 *(Ban hành kèm theo Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn).*

*-* Căn cứ Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 15/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc giao mục tiêu, nhiệm vụ, kế hoạch vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2025.

Trên cơ sở đó, thiết lập các chỉ tiêu phát triển cho từng loại nhà ở qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 4.3: Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn toàn tỉnh**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | |
| **Số căn** | **Diện tích (m2 sàn)** | **Số căn** | **Diện tích  (m2 sàn)** |
| **1** | **Nhà ở thương mại** | **1.439** | **322.330** | **10.905** | **2.487.940** |
| **2** | **Nhà ở xã hội** | **796** | **51.740** | **2.204** | **143.260** |
| **3** | **Nhà ở công vụ** | **-** | **-** | **27** | **2.700** |
| **4** | **Nhà ở theo Chương trình mục tiêu** | **4.423** | **265.380** | **-** | **-** |
|  | Nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo | 4.423 | 265.380 | - | - |
| **5** | **Nhà ở do người dân tự xây dựng** | **19.762** | **4.150.000** | **26.190** | **5.500.000** |
|  | **Tổng cộng** | **26.420** | **4.789.450** | **39.326** | **8.133.900** |

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025:

+ Phấn đấu hoàn thành 322.330m2 sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 1.439 căn nhà.

+ Phấn đấu hoàn thành 51.740m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 796 căn nhà xây dựng mới.

+ Nhà ở theo Chương trình mục tiêu: Hỗ trợ xây dựng 4.423 căn nhà ở cho hộ nghèo tương ứng 265.380 m2 sàn bao ***gồm 2.092 hộ nghèo, hộ cận nghèo*** theo Đề án hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo tỉnh Lạng Sơn thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 và ***2.331 hộ nghèo*** được hỗ trợ nhà ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025 tỉnh Lạng Sơn

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2021 - 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoàn thành 4.150.000m2 sàn, tương ứng khoảng 19.762 căn nhà.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030:

+ Phấn đấu hoàn thành 2.487.940 m2 sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 10.905 căn nhà.

+ Phấn đấu giai đoạn 2026 - 2030 hoàn thành 143.260m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.204 căn nhà xây dựng mới trong đó dự kiến kêu gọi phát triển 300 căn nhà ở cho công nhân và 1.863 căn nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2026 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoàn thành 5.500.000m2 sàn, tương ứng khoảng 26.190 căn nhà.

+ Phấn đấu xây dựng 27 căn nhà ở công vụ tương đương 2.700m2 sàn trên địa bàn toàn tỉnh.

## 5. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở

\* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

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

Trong đó:

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

- Suất vốn đầu tư nhà ở: Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 15/5/2023 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

**Bảng 4.4: Suất vốn đầu tư nhà ở**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Các loại nhà ở** | **Suất vốn đầu tư năm 2022** | **Suất vốn đầu tư giai đoạn 2021-2025** | **Suất vốn đầu tư giai đoạn 2026-2030** |
| (triệu đồng) | (triệu đồng) | (triệu đồng) |
| 1 | Nhà ở thương mại | 10,0792 | 11,67 | 14,89 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 7,812 | 9,04 | 11,54 |
| 3 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu |  |  |  |
|  | Nhà ở người có công | 5,209 | 6,03 | 7,70 |
|  | Nhà ở cho người nghèo | 1,98 | 2,30 | 2,93 |
| 4 | Nhà ở công vụ | 5,209 | 6,03 | 7,70 |
| 5 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | 7,988 | 9,25 | 11,80 |

*(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2022 và trượt giá 5%/năm)*

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

**Bảng 4.5: Mô tả công trình điển hình**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Mô tả công trình điển hình** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 20% nhà chung cư 10-15 tầng; 80% nhà biệt thự 2-3 tầng, kết cầu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch; sàn mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm |
| 2 | Nhà ở xã hội | Nhà xã hội dạng chung cư 10-15 tầng |
| 4 | Nhà ở cho người nghèo | Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn |
| 5 | Nhà ở cho người có công với cách mạng | Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ |
| 6 | Nhà ở công vụ | Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ |
| 7 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | Nhà trung bình 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ |

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

- Phát triển nhà ở thương mại bằng nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, .v.v..;

- Nhà ở riêng lẻ tự xây của các hộ gia đình bằng nguồn vốn tích lũy thu nhập của các hộ gia đình;

- Nhà ở công vụ: Nguồn vốn từ Ngân sách nhà nước.

- Nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo:

+ Người có công với cách mạng: Dự kiến Nguồn vốn hỗ trợ từ Ngân sách nhà nước hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ xây dựng mới nhà ở (Chi tiết nguồn vốn được thực hiện theo Đề án riêng về hỗ trợ người có công với cách mạng).

+ Hộ nghèo: Dự kiến nguồn vốn hỗ trợ từ Ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương (Vốn ngân sách địa phương theo Nghị quyết số 16/2023/NQQ-HĐND ngày 14/9/2023 quy định mức hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo từ nguồn ngân sách địa phương thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn)

- Vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội, .v.v.., và từ Ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (hỗ trợ này chỉ áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên).

*a) Giai đoạn 2021-2025*

\* Nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 43.213,5 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 4.228,8 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 38.810,6 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách TW xây dựng nhà ở cho hộ nghèo là 158,3 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách địa phương và xã hội hóa thực hiện hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ nghèo là 15,8 tỷ đồng.

*b. Giai đoạn 2026-2030*

Tổng nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 103.634,13 tỷ đồng trong đó:

- Nguồn vốn doanh nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội 38.702,82 tỷ đồng.

- Nguồn vốn người dân: thực hiện xây dựng, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình là 64.910,53 tỷ đồng.

- Nguồn vốn ngân sách địa phương xây dựng nhà ở công vụ là 20,78 tỷ đồng (Nguồn vốn nhà công vụ là khái toán, chưa bao gồm trượt giá và chi phí mua sắm trang thiết bị theo tiêu chuẩn. Nguồn vốn thực tế sẽ đăng ký trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 nếu tỉnh có bố trí được nguồn vốn.).

**Bảng 4.6: Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021** - **2025**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025 (tỷ đồng)** | | | | |
| **Ngân sách TW** | **Ngân sách địa phương và xã hội hóa** | **Doanh nghiệp** | **Người dân** | **Tổng** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 322.330 | 11,67 | - | - | 3.760,9 | - | 3.760,9 |
| 2 | Nhà ở cho các đối tượng xã hội | 51.740 | 9,04 |  |  | 467,9 |  | 467,9 |
| 3 | Nhà ở công vụ | 0 | 6,03 |  | - |  |  |  |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 265.380 |  | 158,3 | 15,8 | - | 435,1 | 609,2 |
|  | Nhà ở cho người nghèo | 265.380 | 2,30 | 158,3 | 15,8 |  | 435,1 | 609,2 |
| 5 | Nhà ở dân tự xây | 4.150.000 | 9,25 |  |  |  | 38.375,5 | 38.375,5 |
| **Tổng cộng** | | **4.789.450** |  | **158,3** | **15,8** | **4.228,8** | **38.810,6** | **43.213,5** |

**Bảng 4.7: Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026**-**2030**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Quy mô (m² sàn)** | **Suất đầu tư (triệu đồng/m2)** | **Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)** | | | | |
| **Ngân sách TW** | **Ngân sách địa phương** | **Doanh nghiệp** | **Người dân** | **Tổng** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 2.487.940 | 14,89 | - | - | 37.049,33 | - | 37.049,33 |
| 2 | Nhà ở cho các đối tượng xã hội | 143.260 | 11,54 |  |  | 1.653,49 |  | 1.653,49 |
| 3 | Nhà ở công vụ | 2.700 | 7,70 |  | 20,78 |  |  | 20,78 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 0 |  | - | - | - | - | - |
|  | Nhà ở cho người nghèo | 0 | 2,93 | - |  |  | - | - |
| 5 | Nhà ở dân tự xây | 5.500.000 | 11,80 |  |  |  | 64.910,53 | 64.910,53 |
| **Tổng cộng** | | **8.133.900** |  | **-** | **20,78** | **38.702,82** | **64.910,53** | **103.634,13** |

## 6. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở

### *6.1. Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở*

Nhu cầu diện tích đất ở trong từng giai đoạn được tính toán trên cơ sở quy đổi từ nhu cầu diện tích sàn nhà ở sang diện tích xây dựng công trình thông qua hệ số sử dụng đất (số tầng cao) ứng với hệ số khai thác mặt bằng. Công thức tính toán:

SĐ=STT/(10.000×H×q) (ĐVT: ha)

Trong đó: SĐ là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở

STT là diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m² sang ha.

H là hệ số sử dụng đất: (Nhà thương mại là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 3 tầng chiếm 80% và nhà chung cư 12-15 tầng chiếm 20%); 5 tầng đối với nhà ở xã hội

q là hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh với q= 60-70%.

**Bảng 4.8: Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | | **Giai đoạn 2026-2030** | | **Tổng 2 giai đoạn (ha)** |
| **Diện tích sàn (m2 sàn)** | **Quy mô đất (ha)** | **Diện tích sàn (m2 sàn)** | **Quy mô đất (ha)** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 322.330 | 15,04 | 2.487.940 | 116,10 | 131,15 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 51.740 | 1,48 | 143.260 | 4,09 | 5,57 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - |  | 2.700 | 0,45 | 0,45 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 265.380 |  | - |  | 0,00 |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 4.150.000 | 118,57 | 5.500.000 | 157,14 | 275,71 |
|  | **TỔNG CỘNG** | **4.789.450** | **135,09** | **8.133.900** | **277,79** | **412,88** |

\* Diện tích đất do người dân tự xây dựng nhà ở chỉ tính toán đất tại các dự án khu đô thị, khu dân cư (các lô đất chuyển quyền sử dụng đất cho người dân xây dựng nhà ở - chiếm khoảng 60% tổng diện tích nhà ở do người dân tự xây dựng). Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án trong toàn giai đọan 2021-2025 được tính toán khoảng 118,57 ha, giai đoạn 2026-2030 khoảng 157,14 ha.

### *6.2. Diện tích đất dự kiến triển khai các dự án phát triển nhà ở*

*a) Dự án nhà ở thương mại*

- Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà tại các dự án trong giai đọan 2021-2025 được tính toán khoảng 15,04 ha

- Bên cạnh đó, việc triển khai dự án mang tính chuyển tiếp, một số dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn nhưng sản phẩm hoàn thiện lại được cung cấp cho giai đoạn sau. Ước tính diện tích đất ở tại các dự án được chấp thuận chủ trương nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2025 bằng khoảng 50% quỹ đất giai đoạn sau, tương đương với khoảng 58,05 ha.

Như vậy, nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở thương mại giai đoạn 2021-2025 là 73,09 ha.

Giai đoạn 2026-2030: nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở thương mại là 116,10 ha

*b) Dự án nhà ở xã hội*

- Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà tại các dự án trong giai đoạn 2021-2025 được tính toán khoảng 1,48 ha

- Bên cạnh đó, việc triển khai dự án mang tính chuyển tiếp, một số dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn nhưng sản phẩm hoàn thiện lại được cung cấp cho giai đoạn sau. Ước tính diện tích đất ở tại các dự án được chấp thuận chủ trương nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2025 bằng khoảng 50% quỹ đất giai đoạn sau, tương đương với khoảng 2,05 ha.

Như vậy, nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 là 3,52 ha.

Giai đoạn 2026-2030: nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở xã hội là 4,09 ha.

*c) Dự án do người dân xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất*

- Quỹ đất ở để hoàn thiện sản phẩm nhà tại các dự án trong giai đọan 2021-2025 được tính toán khoảng 118,57 ha

- Bên cạnh đó, việc triển khai dự án mang tính chuyển tiếp, một số dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn nhưng sản phẩm hoàn thiện lại được cung cấp cho giai đoạn sau. Ước tính diện tích đất ở tại các dự án được chấp thuận chủ trương nhưng chưa có sản phẩm trong giai đoạn 2021-2025 bằng khoảng 50% quỹ đất giai đoạn sau, tương đương với khoảng 78,57 ha.

Như vậy, nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở theo Dự án do người dân xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 là 197,14 ha.

Giai đoạn 2026-2030: nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở theo Dự án do người dân xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất là 141,43 ha.

**Bảng 4.9. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở đến năm 2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025 (ha)** | **Giai đoạn 2026-2030 (ha)** | **Tổng 2 giai đoạn (ha)** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 73,09 | 116,10 | 189,20 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 3,52 | 4,09 | 7,62 |
| 3 | Nhà ở công vụ | 0,23 | 0,45 | 0,68 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | - | - | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 197,14 | 141,43 | 338,57 |
|  | **TỔNG CỘNG** | 273,99 | 262,08 | **536,06** |
|  | ***Khu vực đô thị*** | 145,84 | 177,22 | ***323,06*** |
|  | ***Khu vực nông thôn*** | 128,14 | 84,86 | ***213,00*** |

*(Quỹ đất được tính toán trong Chương trình là đất ở của dự án chưa bao gồm đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Dự án)*

Như vậy, tổng quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 536,06 ha trong đó: tại khu vực đô thị là 323,06 ha; tại khu vực nông thôn là 213,00 ha.

## 7. Mục tiêu phát triển nhà ở

***7.1. Mục tiêu tổng quát***

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

- Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị và nông thôn, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu, cụm công nghiệp làm cơ sở lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm của tỉnh.

***7.2. Mục tiêu cụ thể***

*a. Phát triển diện tích nhà ở*

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 28,0 m2 sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 34,0 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 25,43 m2 sàn/người. *(chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 27,0 m2 sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 28 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26 m2 sàn/người).*

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 35,0 m2 sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 39,0 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 32,33 m2 sàn/người. *(chỉ tiêu Quốc gia đạt khoảng 30 m2 sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 32 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 28 m2 sàn/người).*

*b. Nâng cao chất lượng nhà ở[[27]](#footnote-27)*

- Đến năm 2025, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 65% (trong đó khu vực đô thị đạt 80%, khu vực nông thôn đạt 58,5%). Giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ xuống dưới 2,5% (trong đó khu vực đô thị 1%, khu vực nông thôn 3,15%).

- Đến năm 2030, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 85% (trong đó khu vực đô thị đạt 95%, khu vực nông thôn đạt 80,34 %). Giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ xuống dưới 1% (xóa nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn 1,47%).

- Đến năm 2030, 90% nhà ở của tỉnh có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình theo dự án đồng bộ, hiện đại.

*c. Dự báo số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở.*

**\* Giai đoạn 2021** - **2025**

(1) Phát triển tăng 322.330 m2 sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 1.439 căn nhà xây dựng mới*.*

(2) Phát triển tăng 51.740m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 796 căn nhà xây dựng mới.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2021 - 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng 4.150.000 m2 sàn, tương ứng khoảng 19.762 căn nhà.

(4) Nhà ở theo các Chương trình mục tiêu*:* Hỗ trợ xây dựng 4.423 căn nhà ở cho hộ nghèo tương ứng 265.380 m2 sàn; Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng được thực hiện theo các Đề án được ban hành.

***\* Giai đoạn 2026-2030***

(1) Phát triển tăng 2.487.940 m2 sàn nhà ở thương mại tương đương khoảng 10.905 căn nhà xây dựng mới*.*

(2) Phát triển tăng 143.260 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 2.204 căn nhà xây dựng mới.

(3) Nhà ở công vụ: Phát triển tăng 2.700 m2 sàn nhà ở, tương đương khoảng 27 căn nhà.

(4) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phấn đấu trong giai đoạn 2026 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 5.500.000m2 sàn, tương ứng khoảng 26.190 căn nhà.

(5) Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất,…).

## 8. Tầm nhìn phát triển nhà ở đến năm 2045

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho người dân đặc biệt tại khu vực đô thị, phấn đấu phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn gắn với hoàn thành Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

- Phát triển nhà ở bền vững, bảo đảm an toàn và đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu. Huy động các nguồn lực cộng đồng, các tổ chức trong và ngoài nước và lồng ghép với các chính sách của nhà nước để hỗ trợ nhà ở cho các hộ dân có nhà ở xuống cấp, kém chất lượng; từng bước nâng cao chất lượng nhà ở cho người dân, xóa bỏ nhà ở đơn sơ, nhà ở thiếu kiên cố.

- Đối với các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...), hỗ trợ xây mới, cải tạo, sửa chữa nâng cao chất lượng nhà ở, tăng khả năng chống chịu của nhà ở; đối với một số khu vực nguy hiểm cần phải di dời thì thực hiện hỗ trợ xây dựng hạ tầng khu tái định cư tại các khu vực an toàn từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Mục tiêu phát triển nhà ở

+ Đến năm 2045, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 38 m2 sàn/người.

+ Đến năm 2045, tiếp tục phát triển mới về nhà ở trên phạm vi toàn tỉnh theo hướng nâng cao chất lượng, tính tiện nghi thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở đô thị và nông thôn, phấn đấu xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

## 9. Các giải pháp thực hiện

***9.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách***

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách hỗ trợ trên địa bàn tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê trên cơ sở vận dụng, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Xem xét áp dụng cơ chế: sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua,....

- Ưu đãi và hỗ trợ tiếp cận tín dụng đối với nhà đầu tư vào các lĩnh vực xây dựng công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân của các khu công nghiệp.

- Đảm bảo phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực thông qua cơ chế đánh giá các khu vực dự kiến phát triển nhà ở phải phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực trước khi đưa vào kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm.

***9.2. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất***

- Phát triển đồng bộ hệ thống giao thông trên địa bàn, bảo đảm tính liên hoàn, liên kết giữa các địa phương trong tỉnh, trong vùng. Ưu tiên đầu tư và cải tạo, nâng cấp các tuyến đường quốc lộ, đầu tư phát triển giao thông cho các đô thị, các khu vực sản xuất hàng hóa tập trung, các vùng định canh định cư và vùng biên giới gắn với quốc phòng an ninh.

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư và chủ động trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu; ưu tiên triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại tại các vị trí tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông công cộng lớn.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng. Đối với một số địa phương có nhu cầu nhà ở tăng mạnh, cần nghiên cứu, rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tăng diện tích đất ở tại các địa phương này để phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở trong các khu, các điểm dân cư và khu đô thị đã được phê duyệt, phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương.

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại thành phố Lạng Sơn, hoặc các khu vực định hướng phát triển nhiều khu công nghiệp để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

- Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp. Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí tiếp cận thuận lợi các tuyến giao thông, vừa tăng được nguồn thu ngân sách cho Nhà nước, vừa đầu tư xây dựng được hệ thống hạ tầng giao thông kết nối tại khu vực.

***9.3. Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án***

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc; khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương, tạo điểm nhấn cho đô thị tỉnh, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội,... trên địa bàn.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở. Kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.

- Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của pháp luật về nhà ở, Nghị định triển khai của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

***9.4. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế***

- Đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị trên địa bàn.

- Sử dụng nguồn vốn ưu đãi của Chính phủ thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để ưu tiên cho đối tượng cán bộ công chức, viên chức, công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi phát triển các dự án nhà ở xã hội.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế sử dụng vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng và nguồn vốn huy động hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở, các khu đô thị mới.

- Xem xét, mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê trên địa bàn.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế bố trí nguồn vốn từ ngân sách để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi hàng rào đối với các dự án nhà ở xã hội.

- Lồng ghép với các các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của để xây dựng, cải tạo nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhằm tập trung nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của các Chương trình mục tiêu.

- Hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở để khuyên khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

***9.5. Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở***

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất.

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân.

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

***9.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội***

*(1) Đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, cán bộ công chức, viên chức, công nhân lao động tại các khu công nghiệp*

- Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại thành phố Lạng Sơn*,* nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp, cán bộ công chức viên chức, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gần với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

*(2) Đối với đối tượng người có công cách mạng*

Thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo các cơ chế, chính sách Trung ương ban hành; chủ động đề xuất, huy động nguồn vốn để hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

*(3) Đối với đối tượng là hộ nghèo gặp khó khăn về nhà ở*

+ Khu vực nông thôn:

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết, đặc biệt tại các khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bơi thiên tai, biến đổi khí hậu.

+ Khu vực đô thị:

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

*(4) Các nhóm đối tượng còn lại theo Điều 49 Luật Nhà ở*

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê.

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đã có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát hoặc có nhà ở nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định, được vay vốn để sửa chữa, cải tạo nhà ở của mình.

***9.7. Một số giải pháp khác***

*a. Về khoa học, công nghệ*

- Tăng cường triển khai ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở. Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

*b. Tuyên truyền, vận động*

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng mới.

*c. Giải pháp chung*

- Tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có khả năng chi trả, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của mỗi khu vực và từng thời kỳ.

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn.

- Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để các cấp, các ngành chỉ đạo điều hành đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn và điều kiện thực tế của địa phương.

- Tiếp tục thực hiện việc cải cách thủ tục hành chính, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành

- Công bố công khai các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, làm cơ sở hình thành, phát triển các dự án nhà ở, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào dự án.

# PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**1. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành**

***1.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng***

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh 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 huyện, thành phố 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.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện xây dựng Kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- 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 Kế hoạch và Đầu tư, tham mưu lãnh đạo tỉnh trong việc xem xét phân phối nguồn lực từ ngân sách cho việc phát triển nhà ở xã hội, chỉnh trang đô thị.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện 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; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình theo quy định.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh và của sở.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan lập danh mục ưu tiên thu hút đầu tư dự án phát triển nhà ở làm cơ sở thẩm định, lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo phù hợp với từng giai đoạn.

- Chủ trì vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương và gửi báo cáo về Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

***1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường***

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý theo quy hoạch và thực hiện dự án theo quy định.

- Chủ trì rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở đảm bảo theo quy định.

- Hướng dẫn UBND các huyện, thành phố thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (giải phóng mặt bằng) trên địa bàn tỉnh.

***1.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư***

- Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhà ở; cân đối bố trí nguồn vốn đối với các dự án nhà ở đầu tư theo hình thức đầu tư công theo đúng quy định.

***1.4. Sở Tài chính***

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu bố trí kinh phí từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (vốn đầu tư phát triển) để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

- Phối hợp với đơn vị được UBND tỉnh giao tổ chức thực hiện việc bán tài sản công là nhà, đất. Tham gia về trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu cho UBND tỉnh bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (bao gồm cả chương trình, kế hoạch điều chỉnh) theo quy định.

***1.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội***

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo, người có công với cách mạng để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng là người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

***1.6. Sở Giao thông - Vận tải***

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh gắn liền với việc phát triển quỹ đất phục vụ xây dựng nhà ở, đảm bảo kết nối với mạng lưới đường bộ trên địa bàn tỉnh.

***1.7. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh***

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

- Căn cứ nhu cầu về nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trên địa bàn, NHCSXH tỉnh phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, UBND tỉnh hàng năm bổ sung nguồn vốn ngân sách tỉnh ủy thác sang NHCSXH làm cơ sở trình NHCSXH Việt Nam phân bổ nguồn vốn đối ứng “Chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ” để thực hiện.

- Tiếp nhận, quản lý và sử dụng vốn ngân sách tỉnh ủy thác theo đúng đối tượng, sử dụng vốn đúng mục đích, có hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn nói chung và nguồn vốn ngân sách địa phương nói riêng.

**2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện 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, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

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

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Đăng ký danh mục dự án thuộc Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

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

- Chủ trì xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- 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).

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Xây dựng các cơ chế để huy động các nguồn lực, kêu gọi đầu tư và đơn giản hóa các thủ tục hành chính, xác định quỹ đất và nguồn vốn để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị di dời, giải tỏa trên địa bàn.

**3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể**

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

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

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

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

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

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

# PHỤ LỤC

## PHỤ LỤC 1. DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI

### Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

| **STT** | **Dự án** | **Nhà đầu tư/Chủ đầu tư** | **Địa điểm** | **Tổng quy mô toàn dự án** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất của dự án (ha)** | **Diện tích đất ở của dự án (ha)** | **Các lô đất người dân tự xây dựng nhà ở (\*)** | | **Nhà ở riêng lẻ (\*\*)** | | **Nhà chung cư** | |
| **Số lô** | **Diện tích xây dựng (m²)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** |
|  | **TOÀN TỈNH** | **38** |  | **895,02** | **186,08** | **15.657** | **2.287.068** | **2.452** | **617.719** | **2.285** | **215.570** |
| **I** | **Thành phố Lạng Sơn** | **17** |  | **501,28** | **98,79** | **7.643** | **1.268.459** | **1.162** | **293.860** | **1.996** | **192.288** |
| 1 | Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn | Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn | Xã Mai Pha | 91,73 | 35,00 | 1.769 | 257.296 | 330 | 118.475 | 1.542 | 136.568 |
| 2 | Khu ở mới sinh thái sông Kỳ Cùng, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn | Công ty cổ phần đầu tư Kỳ Cùng | Xã Mai Pha | 9,75 | 1,59 |  |  | 58 | 15.900 |  |  |
| 3 | Khu đô thị mới Bến Bắc, thành phố Lạng Sơn | Công ty TNHH Sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa | Phương Tam Thanh | 9,94 | 8,07 |  |  | 342 | 80.710 | 454 | 55.720 |
| 4 | Xây dựng hạ tầng kĩ thuật và nhà ở chia ô liền kề tại tiểu khu tái định cư khối 9, phường Hoàng Văn Thụ | Công ty Cổ phần Hoàng Hà | Đường Bắc Sơn, Khối 9, phường Hoàng Văn Thụ | 0,26 | 0,08 |  |  | 16 | 3.200 |  |  |
| 5 | Khu dân cư khối 3, phường Hoàng Văn Thụ | Công ty TNHH Thảo Viên | Phường Hoàng Văn Thụ | 1,40 |  | 67 | 10.050 | 6 | 990 |  |  |
| 6 | Khu dân cư xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn và xã Hợp Thành huyện Cao Lộc | Công ty TNHH Thắng Lợi | Xã Hoàng Đồng | 0,56 |  | 145 | 23.925 |  |  |  |  |
| 7 | Điều chỉnh mở rộng Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn | Công ty CP Sản xuất và Thương mại Lạng Sơn | Xã Hoàng Đồng và phường Tam Thanh | 25,74 |  | 1.148 | 126.186 |  |  |  |  |
| 8 | Khách sạn sân golf Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn | Công ty Cổ phần Quốc tế Lạng Sơn | Xã Hoàng Đồng | 192,85 |  |  |  | 240 | 48.000 |  |  |
| 9 | Dự án Khu dân cư tại khu đất Tinh dầu khối 3 phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn | Rà soát bổ sung CĐT (mới) | Phường Vĩnh Trại | 0,38 |  | 29 | 2.465 |  |  |  |  |
| 10 | Căn hộ và Thương mại Apec Golden Palace | Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương | Phường Đông Kinh | 0,57 |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 | Khu đô thị Phú Lộc I+II | Công ty CP đầu tư xây dựng Hoàng Dương | Phường Hoàng Văn Thụ | 27,74 | 13,09 | 355 | 85.300 |  |  |  |  |
| 12 | Khu đô thị Phú Lộc III | Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư và xây dựng Phú Lộc | Phường Hoàng Văn Thụ | 9,59 | 3,90 | 335 | 136.500 |  |  |  |  |
| 13 | Khu đô thị Phú Lộc IV | Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Nội | Phường Hoàng Văn Thụ và phường Vĩnh Trại | 30,47 | 12,03 | 1.050 | 300.897 |  |  |  |  |
| 14 | Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn | Đang lựa chọn nhà đầu tư | Xã Mai Pha | 25,48 |  | 496 | 91.147 | 129 | 16.745 |  |  |
| 15 | Khu đô thị mới Đông Kinh, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn. | Đang lựa chọn nhà đầu tư | Phường Đông Kinh, | 17,65 | 4,46 | 345 | 28.920 | 41 | 9.840 |  |  |
| 16 | Khu đô thị Nam Hoàng Đồng I, thành phố Lạng Sơn | Công ty CP Sản xuất và Thương mại Lạng Sơn | Xã Hoàng Đồng | 57,17 | 20,57 | 1.904 | 205.773 |  |  |  |  |
| **II** | **Huyện Tràng Định** | **0** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **III** | **Huyện Bình Gia** | **0** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **IV** | **Huyện Văn Lãng** | **1** |  | **8,85** | **0,00** | **326** | **35.351** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại Khu II, thị trấn Nà Sầm | Công ty Cổ phần Vận tải thương mại Bảo Nguyên | Khu 1 thị trấn Na Sầm | 8,85 |  | 326 | 35.351 |  | 0 |  |  |
| **V** | **Huyện Cao Lộc** | **9** |  | **76,38** | **26,02** | **2.334** | **514.184** | **342** | **63.780** | **0** | **0** |
| 1 | Đầu tư xây dựng phát triển nhà ở thương mại N16, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc | Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Tân Sơn Thành | Thị trấn Cao Lộc | 2,14 | 0,99 |  |  | 122 | 10.980 | 0 | 0 |
| 2 | Khu dân cư tại xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn và xã Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn | Công ty TNHH Thắng Lợi | Xã Hợp Thành | 2,02 | 1,32 | 145 | 23.925 |  |  |  |  |
| 3 | Khu hành chính - Đô thị thị trấn Đồng Đăng, huyện Cao Lộc | Công ty cổ phần May-Diêm Sài Gòn | Xã Phú Xá và thị trấn Đồng Đăng, huyện Cao, Lộc | 21,62 | 7,15 | 715 | 214.791 |  |  |  |  |
| 4 | Khu dân cư Khối III, thị trấn Cao Lộc | Công ty cổphần Đầu tư và Phát triển hạtầng Nam Quang. | Thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc | 11,84 | 5,53 | 327 | 32.046 | 114 | 27.360 |  |  |
| 5 | Xây dựng Khu dân cư N20 thị trấn Cao Lộc | Công ty cổ phần Đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn | Khối 6, 10 thị trấn Cao Lộc | 15,85 | 6,39 | 630 | 191.970 |  |  |  |  |
| 6 | Khu dân cư cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang | TT Cao Lộc | 6,40 | 4,45 | 124 | 12.152 | 80 | 19.200 |  |  |
| 7 | Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hợp Thành 1, Hợp Thành 2 và khu tái định cư Hợp Thành | Công ty Cổ phần đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn | Xã Hợp Thành | 3,93 |  | 393 | 39.300 |  |  |  |  |
| 8 | Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn | Đang lựa chọn nhà đầu tư | Xã Yên Trạch | 12,23 |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Khu nhà ở cao cấp Đồng Đăng | Công ty TNHH Phúc Hoàng Nguyên | thị trấn Đồng Đăng | 0,35 | 0,19 |  |  | 26 | 6.240 |  |  |
| **VI** | **Huyện Văn Quan** | **3** |  | **22,80** | **9,00** | **326** | **35.163** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | Khu dân cư phố Đức Tâm II | Công ty cổ phần đầu tư INTRACOM | Thị trấn Văn Quan | 15,04 | 5,27 | 326 | 35.163 |  |  |  |  |
| 1 | Khu dân cư phố Điềm He | Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư | Xã Điềm | 2,84 | 1,41 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Khu dân cư Chợ Bãi | Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư | Xã Yên Phúc | 4,92 | 2,32 |  |  |  |  |  |  |
| **VII** | **Huyện Bắc Sơn** | **0** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **VIII** | **Huyện Hữu Lũng** | **3** |  | **96,32** | **35,51** | **2.274** | **154.652** | **610** | **132.597** | **289** | **23.282** |
| 1 | Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn | Công ty CPTrường Thịnh Phát Lạng Sơn | Xã Sơn Hà | 52,30 | 18,81 | 1.069 |  | 314 | 94.200 |  |  |
| 2 | Khu dân cư Hồ Sơn 3 | Đang lựa chọn nhà đầu tư | Xã Hồ Sơn | 40,00 | 14,48 | 963 | 131.902 | 270 | 28.249 | 289 | 23.282 |
| 3 | Dự án KDC trung tâm thị trấn Hữu Lũng | Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế đầu tư và Xây dựng SDN và Công ty Cổ phần Licogi13 | Thị trấn Hữu Lũng | 4,02 | 2,23 | 242 | 22.750 | 26 | 10.148 |  |  |
| **IX** | **Huyện Chi Lăng** | **2** |  | **67,90** |  | **1.492** | **133.682** | **303** | **121.707** | **0** | **0** |
| 1 | Khu đô thị phía Đông thị trấn Đồng Mỏ | Công ty cổ phần May – Diêm Sài Gòn | Thị trấn Đồng Mỏ | 48,10 | 12,47 | 1.041 | 91.092 | 173 | 77.168 |  |  |
| 2 | Khu đô thị phía Đông Nam thị trấn Đồng Mỏ. | Công ty TNHH Thành Đô Lạng Sơn | Thị trấn Đồng Mỏ | 19,80 | 9,18 | 451 | 42.590 | 130 | 44.539 |  |  |
| **X** | **Huyện Lộc Bình** | **2** |  | **106,70** | **11,50** | **734** | **93.078** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 1 | Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. | Công ty Cổ phần xây dựng Xuân Quang | Thị trấn Lộc Bình | 57,9 | 8,1 | 393 | 59.000 |  |  |  |  |
| 2 | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu tái định cư và dân cư nông thôn xã Hữu Khánh, huyện Lộc Bình theo hình thức đối tác công tư (PPP). | Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Sơn và Công ty TNHH Hà Sơn | Xã Hữu Khánh | 48,8 | 3,4 | 341 | 34.078 |  |  |  |  |
| **XI** | **Huyện Đình Lập** | **1** |  | **14,79** | **5,26** | **528** | **52.499** | **35** | **5.775** | **0** | **0** |
| 1 | Khu đô thị phía Đông thị trấn Đình Lập, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn | Công ty cổ phần bất động sản Mỹ | Thị trấn Đình Lập, xã Đình Lập | 14,79 | 5,26 | 528 | 52.499 | 35 | 5.775 |  |  |

### 1.2. Danh mục dự án nhà ở xã hội

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Dự án** | **Nhà đầu tư** | **Địa điểm** | **Quy mô** | | | | | |
| **Tổng diện tích đất của dự án(ha)** | **Diện tích đất ở của dự án(ha)** | **Nhà ở riêng lẻ** | | **Nhà chung cư** | |
| **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** | **Số căn** | **Diện tích sàn (m2)** |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **1,847** | **1** | **41** | **14.181** | **796** | **48.954** |
| **I** | **Thành phố Lạng Sơn** |  |  | **1,847** | **1** | **41** | **14.181** | **796** | **48.954** |
| 1 | Nhà ở xã hội số 2 thành phố Lạng Sơn | Công ty Cổ phần đầu tư NNP | Phường Đông Kinh | 1,847 | 1 | 41 | 14.181 | 796 | 48.954 |

### 1.3. Danh mục dự án Đấu giá Quyền Sử dụng đất

| **STT** | **Dự án** | **Nhà đầu tư/Chủ đầu tư** | **Địa điểm** | **Quy mô** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất của dự án (ha)** | **Tổng diện tích đất ở  (ha)** | **Lô nền** | |
| **Số lô nền** | **Diện tích đất xây dựng (m²)** |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **15,08** | **3,19** | **540** | **43.532** |
| **I** | **Thành phố Lạng Sơn** |  |  | **1,01** | **0,43** | **53** | **0** |
| 1 | Xây dựng khu dân cư và cải tạo hệ thống thoát nước từ đường Đèo Giang đến cầu Ba Toa | Ban QLDA ĐTXD TP | Phường chi Lăng | 1,01 | 0,43 | 53 | 0 |
| **II** | **Huyện Tràng Định** |  |  |  |  |  |  |
| **III** | **Huyện Bình Gia** |  |  |  |  |  |  |
| **IV** | **Huyện Văn Lãng** |  |  | **1,47** | **0,00** | **32** | **2.880** |
| 1 | Khu đất ao thủy nông khu 1 thị trấn Na Sầm | BQL dự án ĐTXD huyện | Khu 1 TT Na Sầm | 0,14 |  | 10 | 900 |
| 2 | Hạ tầng kỹ thuật khu ao cạn (Khu V) | BQL dự án ĐTXD huyện | Khu 3 TT Na Sầm | 1,33 |  | 22 | 1.980 |
| **V** | **Huyện Cao Lộc** |  | **1** | **1,38** | **0,60** | **69** | **6.000** |
| 1 | Khu dân cư Vườn cây ăn quả Bác Hồ, khối 5, thị trấn Cao Lộc | Ban QLDA đầu tư huyện | TT Cao Lộc | 1,38 | 0,60 | 69 | 6.000 |
| **VI** | **Huyện Văn Quan** |  |  |  |  |  |  |
| **VII** | **Huyện Bắc Sơn** |  |  | **0,00** |  | **0** | **0** |
| **VIII** | **Huyện Hữu Lũng** |  |  | **4,02** | **0,00** | **142** | **13.000** |
| 1 | Khu dân cư Tân Mỹ 1 |  | Thị trấn Hữu Lũng | 0,36 |  | 22 | 2.200 |
| 2 | Khu dân cư mới xã Yên Bình |  | Xã Yên Bình | 3,00 |  | 120 | 10.800 |
| 3 | Trạm Y tế xã Minh Hòa | UBND huyện | Xã Minh Hòa | 0,11 |  |  | 0 |
| 4 | Trường mầm non Lâm trường cũ | UBND huyện | Thị Trấn Hữu Lũng | 0,22 |  |  | 0 |
| 5 | Trụ sở UBND xã Cai Kinh cũ | UBND huyện | Xã Cai Kinh | 0,13 |  |  | 0 |
| 6 | Đấu giá Khu chăn nuôi Minh Sơn cũ | UBND huyện | Xã Minh Sơn | 0,20 |  |  | 0 |
| **IX** | **Huyện Chi Lăng** |  |  | **0,00** | **0,00** | **0** | **0** |
| **X** | **Huyện Lộc Bình** |  |  | **0,00** | **0,00** | **0** | **0** |
| **XI** | **Huyện Đình Lập** |  |  | **7,20** | **2,16** | **244** | **21.652** |
| 1 | Khu trung tâm văn hóa, thể thao và khu dân cư huyện Đình Lập | UBND huyện Đình Lập | Khu 7 và 8, TT Đình Lập | 7,20 | 2,16 | 244 | 21.652 |

### 1.4. Danh mục dự án Tái định cư

| **STT** | **Dự án** | **Nhà đầu tư/Chủ đầu tư** | **Địa điểm** | **Quy mô Dự án** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tổng diện tích đất của dự án (ha)** | **Tổng diện tích đất ở của dự án (ha)** | **Số lô nền** | **Diện tích xây dựng (m²)** |
|
|  |
|  | **Toàn tỉnh** |  |  | **252,58** | **57,48** | **5.402** | **564.442** |
| **A** | **DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ THEO HÌNH THỨC ĐỐI TÁC CÔNG TƯ (PPP)** |  |  | **73,04** | **6,69** | **588** | **66.916** |
| 1 | Khu tái định cư và dân cư Nam Nguyễn Đình Chiểu, thành phố Lạng Sơn | UBND thành phố Lạng Sơn | Phường Đông Kinh | 19,77 | 2,76 | 195 | 27.616 |
| 2 | Dự án Xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hợp Thành 1, Hợp Thành 2 và khu tái định cư Hợp Thành, theo hình thức đối tác công tư (PPP) | Công ty Cổ phần đầu tư Bác Nguyên | Xã Hợp Thành | 53,27 | 3,93 | 393 | 39.300 |
| **B** | **DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ** |  |  | **179,54** | **50,79** | **4.814** | **497.526** |
| **I** | **Thành phố Lạng Sơn** |  |  | **59,42** | **9,50** | **1.207** | **97.350** |
| 1 | Tiểu khu tái định cư khối 9, phường Vĩnh Trại | Ban QLDA ĐTXD TP | Phường Vĩnh Trại | 1,57 | 1,08 | 113 | 8.528 |
| 2 | Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và dân cư Mỹ Sơn | Ban QLDA ĐTXD TPLS | Phường Vĩnh Trại | 2,32 | 0,87 | 111 | 8.728 |
| 3 | Khu tái định cư Phú Lộc IV - điểm tái định cư tiếp giáp nút giao thông số 4 | Ban QLDA ĐTXD TPLS | Phường Hoàng Văn Thụ | 1,91 | 0,5 | 60 | 5.036 |
| 4 | Hạ tầng khu dân cư khối 8, phường Đông Kinh | Ban QLDA ĐTXD TPLS | Phường Đông Kinh | 1,49 | 0,56 | 71 | 5.598 |
| 5 | Hạ tầng khu dân cư khối 9, phường Vĩnh Trại (Khu Ao Cạn - Bãi Than) | Ban QLDA ĐTXD TPLS | Phường Vĩnh Trại | 0,33 | 1,69 | 19 | 2 |
| 6 | Trục đường đối ngoại và hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư thuộc dự án Trụ sở làm việc Công an tỉnh | UBND thành phố Lạng Sơn | Xã Mai Pha | 3,68 | 0,58 | 58 | 5.804 |
| 7 | Đường Lý Thái Tổ kéo dài và khu dân cư, tái định cư thành phố Lạng Sơn | Ban QLDA ĐTXD TPLS | Phường Đông Kinh | 24,51 | 4,22 | 455 | 33.782 |
| 8 | Khu tái định cư, dân cư Nam Nguyễn Đình Chiểu, thành phố Lạng Sơn: Tổng quy mô dự án 197.624,3m2, gồm: Khu BT: Khu phía Đông đường Bà Triệu (quy mô 94.651,2 m2) và Khu đối ứng: Khu phía Tây đường Bà Triệu (quy mô 102.973,1 m2) | UBND TPLS | Phường Đông Kinh | 9,47 |  | 195 | 27.617 |
| UBND TPLS | Phường Đông Kinh | 10,3 |  |  |  |
| 9 | Các tuyến đường đối ngoại giáp Nhà ở Xã hội 2 và hạ tầng kỹ thuật khu dân cư liền kề, Thành phố Lạng Sơn | Ban QLDA ĐTXD TP | Phường Đông Kinh và xã Mai Pha | 1,8 |  | 23 | 2.254 |
| 10 | Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Trần Quang Khải, phường Chi Lăng, TP.Lạng Sơn | Ban QLDA ĐTXD TP | P. Chi lăng | 2,04 |  | 102 | 1 |
| **II** | **Huyện Tràng Định** | **2** |  | **19,81** | **2,90** | **67** | **6.700** |
| 1 | Sắp xếp ổn định dân cư tại chỗ vùng đặc biệt khó khăn, vùng có nguy cơ thiên tai cấp bách tại xã Chí Minh | BQLDA huyện Tràng Định | Xã Chí Minh | 8,40 | 1,70 | 37 | 3.700 |
| 2 | Sắp xếp ổn định dân cư tại chỗ, thành lập bản mới giáp biên vùng đặc biệt khó khăn,vùng biên giới,vùng có nguycơ thiên tai cấp bách tại xã TânMinh | BQLDA huyện Tràng Định | Xã Tân Minh | 11,41 | 1,20 | 30 | 3.000 |
| **III** | **Huyện Bình Gia** | **1** |  | **9,31** | **3,53** | **653** | **65.300** |
| 1 | Khu Tái định cư đường 19/4 | Ban QLDA huyện | Thị trấn Bình Gia | 0,41 | 0,41 | 123 | 12.300 |
| 2 | Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường tránh đường tỉnh 226 đoạn qua thị trấn Bình Gia - Văn Mịch và khu tái định cư dân cư thị trấn Bình Gia 8,9ha gồm 530 ô đất | Ban QLDA đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn | Thị trấn Bình Gia | 8,90 | 3,12 | 530 | 53.000 |
| **IV** | **Huyện Văn Lãng** | **1** |  | **4,96** | **2,33** | **230** | **23.000** |
| 1 | Dự án Đầu tư xây dựng Khu tái định cư để phục vụ dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà xưởng Phúc Khang tại khu phi thuế quan, xã Tân Mỹ, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn | Cty TNHH đầu tư Hữu Nghị Phúc Khang | Xã Tân Mỹ | 4,96 | 2,33 | 230 | 23.000 |
| **V** | **Huyện Cao Lộc** | **6** |  | **41,46** | **14,45** | **1.512** | **147.123** |
| 1 | Mở rộng khu tái định cư Hoàng Văn Thụ thị trấn Đồng Đăng huyện Cao Lộc | Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện | Xã Hồng Phong và TT Đồng Đăng | 5,83 | 2,48 | 271 | 25.000 |
| 2 | Khu tái định cư của dự án: Bệnh viện Đa khoa tỉnh Lạng Sơn, thuộc thôn Đại Sơn, xã Hợp thành, huyện Cao Lộc (số 1 và số 2) | Sở Y Tế | Xã Hợp Thành | 3,70 | 1,40 | 208 | 14.760 |
| 3 | Khu tái định cư và khu dân cư Khu chế xuất 1 thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn | Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện | Xã Hồng Phong | 5,60 | 2,08 | 207 | 20.841 |
| 4 | Tái định cư và dân cư Quốc lộ 4B (xây dựng hạ tầng khu tái định cư xã Gia Cát, huyện Cao Lộc, thuộc hạng mục GPMB dự án cải tạo nâng cấp QL4B, đoạn Km3+700 đến Km18) | Trung tâm phát triển quỹ đất huyện | Xã Gia Cát | 2,31 | 1,24 | 125 | 12.384 |
| 5 | Dự án Khu tái định cư Khu trung chuyển hàng hóa thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn | Ban QLDA ĐTXD huyện | Xã Phú Xá | 19,90 | 5,40 | 517 | 53.978 |
| 6 | Khu Tái định cư dự án Bến xe, Trạm trung chuyển hành khách - hàng hóa; điểm tập kết kiểm tra hàng hóa xuất nhập khẩu tại Cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị | Công ty cổ phần hữu nghị Xuân Cương | TT Đồng Đăng | 0,20 | 0,20 | 22 | 3.960 |
| 7 | Khu tái định cư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Hợp Thành 1, Hợp Thành 2 và khu tái định cư Hợp Thành | Công ty Cổ phần đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn | Xã Hợp Thành | 3,93 | 1,65 | 162 | 16.200 |
| **VI** | **Huyện Văn Quan** | **1** |  | **0,20** | **0,20** | **20** | **2.000** |
| 1 | Dự án Chợ Trung tâm thị trấn Văn Quan (hạng mục tái định cư) | UBND huyện | Thị trấn Văn Quan | 0,20 | 0,20 | 20 | 2.000 |
| **VII** | **Huyện Bắc Sơn** | **0** |  |  |  |  |  |
| **VIII** | **Huyện Hữu Lũng** | **3** |  | **26,06** | **10,91** | **880** | **110.966** |
| 1 | Khu tái định cư, dân cư xã Hồ Sơn và xã Hòa Thắng | Ban QLDA huyện HL | Xã Hồ Sơn và xã Hòa Thắng | 22,24 | 8,78 | 668 | 86.840 |
| 2 | Khu tái định cư, dân cư xã Đồng Tân | Ban QLDA huyện HL | Xã Đồng Tân | 3,00 | 1,31 | 128 | 16.000 |
| 3 | Khu dân cư Hồ Sơn 3 | Đang lựa chọn nhà đầu tư | Xã Hồ Sơn | 0,82 | 0,82 | 84 | 8.126 |
| **IX** | **Huyện Chi Lăng** | **0** |  |  |  |  |  |
| **X** | **Huyện Lộc Bình** | **3** |  | **10,13** | **4,15** | **82** | **21.087** |
| 1 | Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu định cư và dân cư bệnh viện huyện Lộc Bình | Ban Quản lý dự án ĐTXD huyện | Thị trấn Lộc Bình | 4,61 | 2,32 | 31 | 2.830 |
| 2 | Xây dựng hạ tầng khu tái định cư thuộc hạng mục giải phóng mặt bằng dự án Cải tạo, nâng cấp QL.4B (đoạn Km3+700 đến Km18) | Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Lộc Bình | Xã Khánh Xuân, huyện Lộc Bình | 3,17 | 0,89 | 11 | 8.900 |
| 3 | Khu tái định cư và dân cư 8+10, huyện Lộc Bình, tỉnh lạng Sơn | Ban QLDA đầu tư xây dựng huyện Lộc Bình | Thị trấn Na Dương | 2,35 | 0,94 | 40 | 9.357 |
| **XI** | **Huyện Đình Lập** | **1** |  | **8,19** | **2,83** | **163** | **24.000** |
| 1 | Nhà nước giao đất tái định cư tại Khu tái định cư thôn Pò Háng, xã Bính Xá, huyện Đình Lập thuộc dự án Hồ chứa nước Bản Lải giai đoạn 1, tỉnh Lạng Sơn | Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn | Thôn Pò Háng, xã Bính Xá | 6,10 | 2,00 | 77 | 15.400 |
| 2 | Khu tái định cư dự án Nâng cấp đoạn Km18-Km80, Quốc lộ 4B trên địa bàn huyện Đình Lập | UBND huyện Đình Lập | Xã Đình Lập | 2,09 | 0,83 | 86 | 8.600 |

## PHỤ LỤC 2. KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHÂN THEO ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH CẤP HUYỆN

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Phân theo đơn vị hành chính** | **Diện tích đất ở dự kiến của dự án (ha)** | | | | **Tổng diện tích đất ở dự kiến  (ha)** |
| **Dự án nhà ở thương mại** | **Dự án nhà ở xã hội** | **Dự án phục vụ tái định cư** | **Dự án đấu giá quyền sử dụng đất** |
|  | **Toàn tỉnh** | **1.223,00** | **93,98** | **246,72** | **72,38** | **1.636,08** |
| 1 | Thành phố Lạng Sơn | 424,19 | 20 | 0,00 | 0,87 | 445,53 |
| 2 | Huyện Tràng Định | 34,49 | 0,40 | 4,09 | 2,50 | 41,48 |
| 3 | Huyện Bình Gia | 11,47 | 0,70 | 0,00 | 0,00 | 12,17 |
| 4 | Huyện Văn Lãng | 100,29 | 2,88 | 3,17 | 22,70 | 129,04 |
| 5 | Huyện Cao Lộc | 266,61 | 0,65 | 4,88 | 0,00 | 272,15 |
| 6 | Huyện Văn Quan | 40,90 | 0,00 | 24,13 | 7,70 | 72,73 |
| 7 | Huyện Bắc Sơn | 59,75 | 0,70 | 2,80 | 0,00 | 63,25 |
| 8 | Huyện Hữu Lũng | 146,28 | 1,00 | 34,84 | 3,36 | 185,48 |
| 9 | Huyện Chi Lăng | 22,00 | 2,59 | 68,82 | 28,88 | 122,29 |
| 10 | Huyện Lộc Bình | 41,34 | 60,31 | 104,00 | 5,99 | 211,63 |
| 11 | Huyện Đình Lập | 75,69 | 4,28 | 0,00 | 0,38 | 80,35 |

## PHỤ LỤC 3. DỰ KIẾN NHU CẦU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

ĐVT: m2 sàn

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Thành phố Lạng Sơn** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 240.899 | 742.335 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 51.740 | 29.592 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 800 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | - | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 991.850 | 1.100.000 |
|  | **Tổng** | **1.284.489** | **1.872.727** |
|  | **Huyện Tràng Định** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 122.160 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 7.800 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 100 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 3.000 |  |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 249.000 | 357.500 |
|  | **Tổng** | **252.000** | **487.560** |
|  | **Huyện Bình Gia** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 62.199 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 6.500 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 87.480 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 186.750 | 275.000 |
|  | **Tổng** | **274.230** | **343.899** |
|  | **Huyện Văn Lãng** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 124.397 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 7.800 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 13.800 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 207.500 | 302.500 |
|  | **Tổng** | **221.300** | **434.897** |
|  | **Huyện Cao Lộc** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 71.336 | 398.070 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 14.326 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 6.600 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 498.000 | 660.000 |
|  | **Tổng** | **575.936** | **1.072.596** |
|  | **Huyện Văn Quan** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 84.000 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | - |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 97.920 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 207.500 | 302.500 |
|  | **Tổng** | **305.420** | **386.700** |
|  | **Huyện Bắc Sơn** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 4.320 | 84.000 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 19.500 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | - | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 352.750 | 473.000 |
|  | **Tổng** | **357.070** | **576.700** |
|  | **Huyện Hữu Lũng** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 323.432 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 27.936 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 37.020 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 506.300 | 715.000 |
|  | **Tổng** | **543.320** | **1.066.568** |
|  | **Huyện Chi Lăng** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 199.035 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 9.750 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 15.000 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 332.000 | 451.000 |
|  | **Tổng** | **347.000** | **659.985** |
|  | **Huyện Lộc Bình** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | - | 199.035 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 11.461 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | - | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 390.100 | 561.000 |
|  | **Tổng** | **390.100** | **771.696** |
|  | **Huyện Đình Lập** |  |  |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2025** | **Giai đoạn 2026-2030** |
| 1 | Nhà ở thương mại | 5.775 | 149.276 |
| 2 | Nhà ở xã hội | - | 8.596 |
| 3 | Nhà ở công vụ | - | 200 |
| 4 | Nhà ở theo Chương trình mục tiêu | 4.560 | - |
| 5 | Nhà ở do người dân tự xây dựng | 228.250 | 302.500 |
|  | **Tổng** | **238.585** | **460.572** |

1. Báo cáo số 564/BC-UBND ngày 25/11/2022 của UBNB tỉnh Lạng Sơn tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022; mục tiêu, nhiệm vụ kế hoạch năm 2023 [↑](#footnote-ref-1)
2. quyhoach.langson.gov.vn [↑](#footnote-ref-2)
3. Nguần: Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035. [↑](#footnote-ref-3)
4. Nguần: Văn bản góp ý Sở Giao thông vận tại số 2142/SGTVT-KHTC ngày 14/11/2023 [↑](#footnote-ref-4)
5. Nguần: Văn bản góp ý Sở Giao thông vận tại số 2142/SGTVT-KHTC ngày 14/11/2023 [↑](#footnote-ref-5)
6. Nguần: Văn bản góp ý Sở Giao thông vận tại số 2142/SGTVT-KHTC ngày 14/11/2023 [↑](#footnote-ref-6)
7. https://congnghiepmoitruong.vn/lang-son-lam-tot-cong-tac-thu-gom-van-chuyen-xu-ly-chat-thai [↑](#footnote-ref-7)
8. Nguồn: Báo cáo số 2945/SGDĐT-KHTC ngày 27/9/2023 của Sở Giáo dục và Đào tạo [↑](#footnote-ref-8)
9. Nguồn: Chương trình phát triển đô thị tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2020-2035. [↑](#footnote-ref-9)
10. *Nguồn: Kết quả khảo sát mức sống dân cư năm 2020, Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019, tính toán trung tâm HRC* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Nguồn: Tính toán của Trung tâm HRC dựa trên kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, 2009, Kết quả điều tra mức sống dân cư năm 2020, Niên giám thống kê tỉnh hàng năm.* [↑](#footnote-ref-11)
12. Năm 2020: nhà ở kiên cố chiếm 56,2%, nhà ở bán kiên cố chiếm 37,9%, nhà ở thiếu kiên cố chiến 4,6%, nhà ở đơn sơ chiếm 1,3%. [↑](#footnote-ref-12)
13. Quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 [↑](#footnote-ref-13)
14. Số liệu tổng hợp từ báo cáo của Ban quản lý khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn [↑](#footnote-ref-14)
15. 4.247 hộ người có công được hỗ trợ \*50m2/hộ = 212.350 m2 sàn nhà ở cho người có công với cách mạng [↑](#footnote-ref-15)
16. 2.848 người nghèo được hỗ trợ \*40m2/hộ = 113.920 m2 sàn nhà ở cho người nghèo khu vực nông thôn [↑](#footnote-ref-16)
17. () Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009);

    120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space - Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015);

    IMF Working Paper - Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015);

    Chinese Urban Residential Construction to 2040 - Research Discussion Paper (2012) - Leo Berkelmans and Hao Wang - Economic Group Reserve Bank of Australia. [↑](#footnote-ref-17)
18. Báo cáo số 1174/SLĐTBXH-BTXHTE ngày 20/6/2023 của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-18)
19. Báo cáo số 1174/SLĐTBXH-BTXHTE ngày 20/6/2023 của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-19)
20. Báo cáo số 1253/SNN-PCTT ngày 08/6/2023 của Sở Nông nghiệp và PTNT về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-20)
21. Báo cáo số 616/BQLKKTCK-HT ngày 07/6/2023 của Ban Quản lý khu KTCK Đồng Đăng – Lạng Sơn về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-21)
22. Báo cáo số 915/SNV-CCVC ngày 21/6/2023 của Sở Nội vụ về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-22)
23. Báo cáo số 1912/SGDĐT-KHTC ngày 23/6/2023 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-23)
24. Báo cáo số 1293/BCH-HC ngày 19/6/2023 của Bộ CHQS tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-24)
25. Báo cáo số 2752/CAT-PH10 ngày 07/6/2023 của Công an tỉnh Lạng Sơn về việc cung cấp số liệu phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-25)
26. Báo cáo số 1279/STNMT-QLDĐ ngày 09/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc cung cấp số liệu liên quan đến tái định cư và hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất ở trên địa bàn các huyện, thành phố phục vụ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045 [↑](#footnote-ref-26)
27. Chỉ tiêu Quốc gia: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không đề phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. [↑](#footnote-ref-27)