**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THUYẾT MINH**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH QUẢNG TRỊ ĐẾN NĂM 2020, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

**QUẢNG TRỊ NĂM 2019**

|  |  |
| --- | --- |
| SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ  **TRUNG TÂM QUY HOẠCH**  **VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Quảng Trị, ngày tháng năm 2019* |

**THUYẾT MINH**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**TỈNH QUẢNG TRỊ ĐẾN NĂM 2020,**

**ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

Chủ đầu tư:

**Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị**

Cơ quan thẩm định:

**Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị**

Cơ quan phê duyệt:

**UBND tỉnh Quảng Trị**

Cơ quan tư vấn lập quy hoạch:

**Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định Xây dựng**

|  |  |
| --- | --- |
| CHỦ ĐẦU TƯ  **SỞ XÂY DỰNG**  **TỈNH QUẢNG TRỊ**  **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Thái Ngọc Châu** | ĐƠN VỊ TƯ VẤN  **TRUNG TÂM QUY HOẠCH**  **VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG**  **GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Văn Đương** |

**QUẢNG TRỊ NĂM 2019**

|  |  |
| --- | --- |
| SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ  **TRUNG TÂM QUY HOẠCH**  **VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Quảng Trị, ngày tháng năm 2019* |

**THUYẾT MINH**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

**TỈNH QUẢNG TRỊ ĐẾN NĂM 2020,**

**ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030**

**Chỉ đạo thực hiện: Phó Giám đốc Dương Bá Thịnh**

**Chủ Nhiệm: ThS. KTS. Lê Quang Phi**

**Cán bộ tham gia:** KTS. Nguyễn Hữu Đức

KTS. Nguyễn Lê Vũ

KTS. Nguyễn Hải Hoài

ThS. KS. Lê Minh Long

KS. Lê Quang Nhật Minh

KS. Trần Thị Huệ

**QUẢNG TRỊ NĂM 2019**

MỤC LỤC

[**PHẦN MỘT: MỞ ĐẦU** 1](#_Toc4485939)

[1. SỰ CẦN THIẾT 1](#_Toc4485940)

[2. PHẠM VI NGHIÊN CỨU 2](#_Toc4485941)

[3. MỤC TIÊU 2](#_Toc4485942)

[3.1. Mục tiêu 2](#_Toc4485943)

[3.2. Nội dung yêu cầu 3](#_Toc4485944)

[3. CĂN CỨ PHÁP LÝ 4](#_Toc4485945)

[**PHẦN HAI: NỘI DUNG** 6](#_Toc4485946)

[CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN](#_Toc4485947) [VÀ TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI. 6](#_Toc4485948)

[1.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên 6](#_Toc4485949)

[1.1.1. Vị trí địa lý kinh tế - chính trị 6](#_Toc4485950)

[1.1.2. Đặc điểm địa hình và điều kiện tự nhiên 7](#_Toc4485951)

[1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2017 13](#_Toc4485952)

[1.2.1. Tăng trưởng kinh tế 13](#_Toc4485953)

[1.2.2. Thu chi ngân sách Nhà nước 15](#_Toc4485954)

[1.2.3. Đầu tư 15](#_Toc4485955)

[1.2.4. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI), chỉ số giá vàng và chỉ số giá đô la Mỹ 15](#_Toc4485956)

[1.2.5. Kết quả sản xuất, kinh doanh một sấ ngành, lĩnh vực 15](#_Toc4485957)

[1.2.6. Một số vấn đề về Dân số lao động - Xã hội môi trường 17](#_Toc4485958)

[1.2.7. Đánh giá chung 17](#_Toc4485959)

[CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở 19](#_Toc4485960)

[2.1. Vai trò, vị trí lĩnh vực nhà ở 19](#_Toc4485961)

[2.2. Phân tích tiến bộ khoa học công nghệ và phát triển nhà ở của khu vực, Nhà nước tác động đến phát triển ngành nhà ở của tỉnh 19](#_Toc4485962)

[2.3. Thực trạng về nhà ở 20](#_Toc4485963)

[2.3.1. Thực trạng chung về nhà ở 20](#_Toc4485964)

[2.3.2. Đánh giá thực trạng nhà ở đô thị, nông thôn 24](#_Toc4485965)

[2.3.3. Đánh giá thực trạng về hạ tầng xã hội 26](#_Toc4485966)

[2.3.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 28](#_Toc4485967)

[2.3.5. Đánh giá thực trạng nhà ở xã hội của một số đối tượng 37](#_Toc4485968)

[2.3.6. Đánh giá thực trạng nhà ở công vụ 45](#_Toc4485969)

[2.3.7. Đánh giá thực trạng nhà ở thương mại 46](#_Toc4485970)

[2.3.8. Đánh giá thực trạng Nhà ở để phục vụ tái định cư (TĐC) 46](#_Toc4485971)

[2.3.9. Thực trạng về thị trường bất động sản, thị trường nhà ở 47](#_Toc4485972)

[2.4. Công tác phát triển và quản lý nhà ở 47](#_Toc4485973)

[2.4.1. Công tác phát triển nhà ở 47](#_Toc4485974)

[2.4.2. Công tác quản lý nhà ở 48](#_Toc4485975)

[2.5. Đánh giá về công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh 50](#_Toc4485976)

[2.5.1. Những kết quả đạt được 50](#_Toc4485977)

[2.5.2. Những hạn chế 50](#_Toc4485978)

[2.5.3. Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém 51](#_Toc4485979)

[2.5.4. Giải pháp khắc phục tồn tại trong quá trình phát triển nhà ở của tỉnh 52](#_Toc4485980)

[CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2020](#_Toc4485981) [VÀ TẦM NHÌN ĐẾN 2030 53](#_Toc4485982)

[3.1. Quan điểm, phương hướng và mục tiêu phát triển nhà ở 53](#_Toc4485983)

[3.1.1. Quan điểm phát triển nhà ở 53](#_Toc4485984)

[3.1.2. Nguyên tắc 53](#_Toc4485985)

[3.1.3. Phương hướng phát triển nhà ở 54](#_Toc4485986)

[3.2. Căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến 2030 58](#_Toc4485987)

[3.2.1. Căn cứ để xác định chỉ tiêu và nhu cầu nhà ở 58](#_Toc4485988)

[3.2.2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo từng giai đoạn 62](#_Toc4485989)

[3.3. Dự báo nhu cầu về nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến 2030 63](#_Toc4485990)

[3.3.1. Nhu cầu chung về nhà ở 63](#_Toc4485991)

[3.3.2. Nhu cầu nhà ở xã hội 65](#_Toc4485992)

[3.3.3. Nhu cầu nhà ở công vụ 69](#_Toc4485993)

[3.3.4. Nhu cầu nhà ở thương mại 70](#_Toc4485994)

[3.4. Nhu cầu về vốn đầu tư 70](#_Toc4485995)

[3.4.1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư 70](#_Toc4485996)

[3.4.2. Nguồn tài chính phát triển nhà ở 75](#_Toc4485997)

[CHƯƠNG 4. CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN 77](#_Toc4485998)

[4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách nhà ở 77](#_Toc4485999)

[4.2. Giải pháp về quy hoạch, kiến trức, hạ tầng kỹ thuật 78](#_Toc4486002)

[4.3. Giải pháp về khoa học, công nghệ 80](#_Toc4486007)

[4.4. Giải pháp về đất đai 81](#_Toc4486008)

[4.5. Giải pháp về nguồn vốn, cơ chế ưu đải tài chính 81](#_Toc4486009)

[4.6. Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở 83](#_Toc4486010)

[4.7. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội 83](#_Toc4486011)

[4.8. Giải pháp xã hội hóa trong đầu tư xây dựng nhà ở 85](#_Toc4486012)

[CHƯƠNG 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN 86](#_Toc4486013)

[5.1. Đổi mới nhận thức về vai trò và tầm quan trọng của lĩnh vực nhà ở đối với phát triển kinh tế xã hội. 86](#_Toc4486014)

[5.2. Kiện toàn bộ máy, phân công trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, địa phương. 86](#_Toc4486015)

[5.2.1. Kiện toàn bộ máy 86](#_Toc4486016)

[5.2.2. Phân công trách nhiệm: 86](#_Toc4486017)

[5.2.3. Trách nhiệm của các sở, ban ngành 87](#_Toc4486018)

[P**HÂN BA. KẾT LUÂN VÀ KIẾN NGHỊ** 90](#_Toc4486019)

# P**HẦN MỘT: MỞ ĐẦU**

## 1. SỰ CẦN THIẾT

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người, mỗi gia đình vừa là tài sản có giá trị lớn, vừa là nơi tái sản xuất sức lao động và là nơi phát triển nguồn lực con người. Nhà ở còn là tài sản có giá trị lớn nhất trong tổng tài sản của mỗi gia đình và chiếm từ 40 – 60% tài sản của mỗi quốc gia. Dưới góc độ xã hội, quy mô và giá trị của ngôi nhà ở còn thể hiện sự thành đạt và vị trí của mỗi cá nhân trong xã hội. Nhu cầu nhà ở luôn là vấn đề bức xúc của các tầng lớp nhân dân từ đô thị đến nông thôn, đặc biệt là nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng có thu nhập thấp, người có công với cách mạng, công nhân làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà ở cho sinh viên, người nghèo,... Vì vậy, giải quyết tốt vấn đề nhà ở sẽ góp phần phát triển và ổn định nhiều mặt của xã hội.

Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản của con người, là nhu cầu không thể thiếu của mỗi gia đình, cá nhân và là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Việc xây dựng và phát triển nhà ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhất nhằm góp phần đảm bảo an ninh xã hội, cải thiện đời sống nhân dân và thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế ở nhiều mặt.

Chính vì vậy, Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân, đã có nhiều cơ chế, chính sách liên quan đến nhà ở được ban hành nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở và chăm lo chỗ ở cho người dân, cụ thể như: chính sách giải quyết nhà ở cho người có công với cách mạng; Nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn; nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở; Nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức; Nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; Nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; Nhà ở cho sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung cấp nghề chuyên nghiệp; Nhà ở cho đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc da cam,...)

Trong thời gian hơn 15 năm qua lĩnh vực nhà ở đã có những chuyển biến khá rõ nét, số lượng nhà ở, diện tích bình quân đầu người đã được tăng lên nhiều lần so với thời gian trước đó, chất lượng nhà ở, điều kiện và môi trường sống của người dân ngày càng được cải thiện, mô hình cuộc sống văn minh hiện đại tại các khu đô thị đã dần thay thế cho các khu nhà ở chất lượng thấp, nhà ở tạm bợ, mất vệ sinh. Các hộ gia đình nghèo, các đối tượng có khó khăn về nhà ở cũng từng bước được tỉnh hỗ trợ, tạo điều kiện để tạo lập chỗ ở ổn định. Cùng với các thành tựu nêu trên, các chính sách của Nhà nước, của tỉnh được ban hành trong thời gian vừa qua cũng đã tạo hành lang pháp lý cho việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản, góp phần thúc đẩy nền kinh tế của tỉnh phát triển.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được thì trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở cũng đã và đang xuất hiện nhiều vấn đề vướng mắc, tồn tại cần phải khắc phục, nhất là khi chúng ta thực hiện cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá mà cùng với đó là tốc độ đô thị hoá tăng. Cụ thể như: V*iệc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội, có khó khăn về nhà ở; Chính sách phát triển nhà ở cho người dân; Chất lượng nhà ở, môi trường sống; Quy hoạch phát triển nhà ở, quy mô, kiến trúc nhà ở; Chính sách tài chính nhà ở; Hoạt động của thị trường nhà ở,...*

Từ những tồn tại, vướng mắc nêu trên, việc cần thiết phải tiến hành nghiên cứu, xây dựng *“Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030”* làm cơ sở pháp lý để tỉnh có các chủ trương, chính sách phù hợp nhằm thúc đẩy lĩnh vực nhà ở phát triển, tạo điều kiện để mọi người dân, đặc biệt là người nghèo, người thu nhập thấp có thể tạo lập chỗ ở phù hợp và ổn định, góp phần thực hiện tốt chính sách an sinh của Đảng và Nhà nước.

## 2. PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được nghiên cứu dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với các loại nhà ở tại khu vực đô thị và ở nông thôn trên phạm vi toàn tỉnh.

Trong đó, đặc biệt quan tâm đến nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng Nhà ở xã hội: Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi có công với cách mạng; Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; Người thu nhập thấp, hộ nghèo, hộ cận nghèo tại khu vực đô thị; Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 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; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật theo về cán bộ công chức, viên chức; Các đối tượng trả lại nhà công vụ theo quy định tại khoản 5, Điều 81 của Luật Nhà ở năm 2014; Học sinh sinh viên các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; Học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà trong thời gian học tập; Hộ gia đình các nhân thuộc diện thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ theo quy định của pháp luật mà chưa được nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

## 3. MỤC TIÊU

### 3.1. Mục tiêu

3.1.1. Mục tiêu chung

- Phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu cải thiện, tăng diện tích và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với điều kiện kinh tế và khả năng thu nhập của người dân, đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa, xây dựng nông thôn mới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hôi của tỉnh. Phấn đấu đến năm 2020 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư.

- Quan tâm xây dựng các cơ chế, chính sách phù hợp, thực hiện tốt việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng Nhà ở xã hội nhăm từng bước tạo điều kiện để những người dân thực sụ khó khăn về nhà ở có chổ ở an toàn; Phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản về nhà ở góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

- Phấn đấu phát triển nhà ở đủ về số lượng, bảo đảm chất lương; thu hẹp khoảng cách về chất lượng nhà ở và môi trường sống tại khu vực nông thôn với khu vực thành thị.

- Mở rộng khả năng huy động vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội tham gia phát triển các loại nhà ở, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở.

3.1.2. Mục tiêu cụ thể

- Mục tiêu đến năm 2020:

+ Diện tích nhà ở bình quân đạt khoảng 25m2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29m2 sàn/người và tại nông thôn đạt 22m2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8m2 sàn/người.

+ Mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh: Phấn đấu đến năm 2020 có 80% số lượng học sinh, sinh viên được giải quyết chổ ở, 70% số lượng công nhân khu công nghiệp tập trung được giải quyết chở ở, 50% số lượng người thu nhập thấp tại đô thị được giải quyết chổ ở.

+ Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa hết nhà ở đơn sơ; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt 100% và tại nông thôn đạt trên 90%.

- Đến năm 2030: Phần đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân khoảng 30m2 sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12m2 sàn/người.

### 3.2. Nội dung yêu cầu

- Đánh giá thực trạng các loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư), đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- Phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn, vướng mắc trong công tác phát triển và quản lý nhà ở, công tác quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương.

- Xác định nhu cầu về nhà ở (số lượng, loại nhà, tổng diện tích sàn xây dựng); nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn; trong đó cần xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; nhu cầu về vốn (vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác) để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở (bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu, số lượng, diện tích sàn nhà ở xây dựng mới của từng loại nhà ở, chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn);

- Tại khu vực đô thị thì phải xác định rõ các yêu cầu mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị;

- Các giải pháp để thực hiện chương trình, trong đó nêu rõ các giải pháp về cơ chế chính sách nhà ở do địa phương ban hành, quy hoạch xây dựng, bố trí quỹ đất và hình thức đầu tư xây dựng các loại nhà ở, giải pháp khoa học, công nghệ xây dựng để giảm chi phí xây dựng, huy động các nguồn vốn, cơ chế ưu đãi tài chính, đất đai, phương án thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội cho từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;

- Tiến độ thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình;

## 3. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

- [Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;](http://www.google.com.vn/url?url=http://vndoc.com/luat-quy-hoach-do-thi-so-30-2009-qh12/download&rct=j&frm=1&q=&esrc=s&sa=U&ei=rVLHVJ_kJ-HRmwXzx4H4Bw&ved=0CB4QFjAC&sig2=HHZFEtXQpY1w_quNOP5fWQ&usg=AFQjCNFOYe3sRjOXJnqLIIHxPUC_u_VInw)

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Đầu tư công số 45/2013/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;

- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

- Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25 tháng 07 năm 2017 của Chính phủ về việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng theo quyết định số [22/2013/QĐ-TTG](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/quyet-dinh-22-2013-qd-ttg-ho-tro-nguoi-co-cong-voi-cach-mang-ve-nha-o-183824.aspx) ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ;

- Nghị quyết số 30a/2008/NQ-CPngày 27 tháng 12 năm 2008 cảu Chính Phủ về chương trình hỗ trợ giảm nghèo nhanh và bền vững đối với 61 huyện nghèo;

- Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về việc Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

- 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 Luật Nhà ở;

- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo xây dựng lại nhà chung cư;

- Thông tư số 19/2016/TTBXD ngày 30/6/2016 của 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;

- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 04 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

- Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 7 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở và Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ nhà ở với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015;

- Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung;

- Quyết định số 321/2011/QĐ-TTg ngày 02 tháng 03 năm 201 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Quảng Trị đến năm 2020;

- Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 14 tháng 08 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt nhiệm vụ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chung thành phố, thị xã, huyện, đô thị mới; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các phường, KCN,... trên địa bàn tỉnh;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch Nông thôn mới của các xã trên toàn địa bàn tỉnh;

- Các Chương trình, quyết định, văn bản pháp lý liên quan khác.

# PHẦN HAI: NỘI DUNG

# CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

# VÀ TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI.

## 1.1. Vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên

### 1.1.1. Vị trí địa lý kinh tế - chính trị

Quảng Trị là một tỉnh nằm ở dải đất [miền Trung Việt Nam](https://vi.wikipedia.org/wiki/Mi%E1%BB%81n_Trung_Vi%E1%BB%87t_Nam), nằm trên tọa độ địa lý từ 16018 đến 17010 vĩ độ Bắc, 106032 đến 107034 kinh độ Đông.

- Phía Bắc giáp huyện Lệ Thủy, tỉnh [Quảng Bình](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_B%C3%ACnh).

- Phía Nam giáp hai huyện A Lưới, Phong Điền, tỉnh [Thừa Thiên - Huế](https://vi.wikipedia.org/wiki/Th%E1%BB%ABa_Thi%C3%AAn-Hu%E1%BA%BF).

- Phía Tây giáp tỉnh Savanakhet và Salavan, nước Cộng hòa dân chủ nhân dân Lào.

- Phía Đông giáp [biển Đông](https://vi.wikipedia.org/wiki/Bi%E1%BB%83n_%C4%90%C3%B4ng).

Quảng Trị có lợi thế về địa lý - kinh tế, là đầu mối giao thông, nằm ở trung điểm đất nước, ở vị trí quan trọng, điểm đầu trên tuyến đường huyết mạch chính của hành lang kinh tế Đông - Tây nối với Lào, Thái Lan và Mianmar qua cửa khẩu quốc tế Lao Bảo đến các cảng biển Miền Trung như: Cửa Việt, Chân Mây, Đà Nẵng, Vũng Áng... Đây là điều kiện rất thuận lợi để Quảng Trị mở rộng hợp tác kinh tế trong khu vực, giao thương hàng hóa, vận tải quốc tế, phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch.

Quảng Trị có điều kiện giao thông khá thuận lợi cả về đường bộ, đường sắt và đường thuỷ. Qua địa phận Quảng Trị có các tuyến giao thông huyết mạch như Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh (nhánh Đông và nhánh Tây), tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy dọc qua tỉnh, và Quốc lộ 9 gắn với đường xuyên Á cho phép Quảng Trị có thể giao lưu kinh tế với các tỉnh trong vùng và cả nước. Cảng Cửa Việt là một trong những cảng biển có thể phục vụ cho vận chuyển hàng hóa trong vùng và trung chuyển hàng hóa qua đường Xuyên Á. Cách không xa trung tâm tỉnh lỵ Đông Hà có sân bay Phú Bài - Quảng Trị (khoảng 80 km) và sân bay quốc tế Đà Nẵng (khoảng 150 km).

Diện tích toàn tỉnh là 4.737,44km2, bằng 1,43% diện tích tự nhiên của cả nước. Dân số tỉnh Quảng Trị năm 2017 là 627.276 người, trong đó có 308.234 nam và 319.042 nữ. Như vậy, tỉnh Quảng Trị có dân số đông thứ 57/64 tỉnh thành của Việt Nam. Mật độ dân số 132,4 người/km2. Có 3 dân tộc chính: Kinh, Vân Kiều, Pa Cô. Tỷ lệ dân tộc thiểu số chiếm khoảng 3% tổng dân số.

Tỉnh Quảng Trị có 10 đơn vị hành chính cấp huyện, thị xã (trong đó có 8 huyện, 1 thị xã, 1 thành phố), có 141 xã, phường và thị trấn.

1) Thành phố [Đông Hà](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90%C3%B4ng_H%C3%A0) : 9 phường

2) Thị xã [Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) : 4 phường và 1 xã

3) Huyện [Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) : 1 thị trấn và 8 xã

4) Huyện [Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) : 1 thị trấn và 13 xã

5) Huyện [Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) : 2 thị trấn và 19 xã

6) Huyện [Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) : 1 thị trấn và 19 xã

7) Huyện [Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) : 2 thị trấn và 20 xã

8) Huyện [Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) : 1 thị trấn và 18 xã

9) Huyện [Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) : : 3 thị trấn và 19 xã

10) Huyện đảo [Cồn Cỏ](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BB%93n_C%E1%BB%8F)

### 1.1.2. Đặc điểm địa hình và điều kiện tự nhiên

Quảng Trị có gần 81% diện tích lãnh thổ là đồi núi, 11,5% là đồng bằng, 7,5% là bãi cát và cồn cát ven biển, với hệ thống sông suối khá dày, tập trung vào 04 hệ thống sông chính: Bến Hải, Thạch Hãn, Sông Hiếu và Ô Lâu (Mỹ Chánh). Các sông này đều chảy ra biển Đông ở hai cửa biển là Cửa Tùng và Cửa Việt, phần lớn nước của hệ thống sông Ô Lâu chảy vào phá Tam Giang. Ngoài ra ở phía Tây có sông Sê Pôn và Sê Pan Hiêng chảy qua đất Lào và đổ vào sông Mêkông. Quảng Trị có bờ biển dài khoảng 75 km với hai cửa lạch quan trọng là Cửa Việt và Cửa Tùng, ngoài khơi có đảo Cồn Cỏ có vị trí quan trọng trong thế vươn ra biển.

1.1.2.1. Địa hình

Địa hình Quảng Trị thuộc đoạn núi Trường Sơn, có độ cao thuộc loại núi thấp, bị chia cắt thành các khối và dãy núi riêng biệt, giữa các khối núi là các thung lũng, tạo điều kiện thuận lợi cho giao lưu Đông Tây và Nam Bắc.

Nằm trên dải đất hẹp của miền Trung, địa hình Quảng Trị khá phức tạp bị chia cắt mạnh bởi nhiều đồi núi, sông suối, gần 81% diện tích lãnh thổ là đồi núi, 11,5% là đồng bằng, 7,5% là bãi cát và cồn cát ven biển.

Có thể chia địa hình làm 4 miền: miền núi cao, gò đồi và núi thấp, đồng bằng, cát nội đồng và ven biển.

*a. Miền núi cao phía Tây (từ 900 m trở lên)*

Núi cao tập trung chủ yếu ở phía Tây Bắc của tỉnh, giáp với biên giới Việt Lào, nhưng càng về phía Đông Nam là các đỉnh của dãy Trường Sơn, nơi phân chia khí hậu của hai miền Tây và miền Đông. Phần lớn các dãy núi cao đều chạy theo hướng Tây Bắc- Đông Nam và tạo nên một bức thành chắn các hướng gió chính (gió Đông Bắc về mùa đông và Tây Nam về mùa hè). Các dãy núi này dốc về phía đông và thoải dần về phía Tây. Miền núi cao là nơi bắt nguồn các con sông lớn trong tỉnh như Bến Hải, Hiếu Giang, Rào Quán, Đakrông (Thạch Hãn)...

*b. Miền gò đồi và núi thấp*

- Vùng núi thấp tập trung hai phía tả ngạn sông Đakrông (gồm cả Tây và Đông Trường Sơn). Phía Đông núi Voi Mẹp, địa hình tương đối hiểm trở, độ dốc cao, tầng đất từ trung bình đến mỏng, cây rừng phần lớn bị chiến tranh tàn phá, chỉ còn lại một ít rừng tự nhiên. Giữa miền núi thấp có cao nguyên Khe Sanh-Lao Bảo và thung lũng Ba Lòng, ở hai nơi này đất đai tương đối phì nhiêu dân cư đông đúc, sản xuất nông nghiệp phát triển.

- Vùng gò đồi: Tiếp giáp vùng núi thấp là vùng gò đồi, có độ cao dưới 200m, chiều rộng trung bình vùng này 15-20 km, ranh giới phía Đông cách biển 15-20 km.

- Tiểu vùng ven Quốc lộ 1 kéo dài từ Vĩnh Linh đến sông Câu Nhi là khu vực tương đối bằng phẳng, độ dốc không quá 120, đất hình thành từ đá Sa phiến thạch, bazan có một ít phù sa cổ và phù sa ven sông suối.

- Tiểu vùng tiếp theo cao hơn (từ 15-20 m), đột xuất có những đỉnh cao như Cồn Tiên (158 m), Núi Kiếm (250 m). Tiểu vùng này gồm đất bazan xung quanh Cồn Tiên, trên đá sa phiến thạch phía Tây đường 42 B từ Gio Sơn đến Bái Sơn, Đá Bạc...

*c. Miền đồng bằng*

Đồng bằng ở giữa đồi và cách biển do phù sa bồi tụ cách đây khoảng 1 triệu năm, ở nhiều nơi phù sa dày 3-4 m, nhưng có nơi chưa đến 1m đã gặp nền bên dưới (có thể là cát biển, có thể là đá sa phiến thạch...). Độ cao chung của đồng bằng 4-6m (có nơi 1m).

Tốc độ dòng chảy các dòng sông khi đi qua đồng bằng đều giảm, trong mùa khô, nước ít vì thế nước mặn xâm nhập sâu vào trong nội địa, phần lớn đồng bằng bị nước mặn bao vây trong mùa hè, nặng nhất là các xã Triệu Phước, Triệu Độ, Triệu Giang (Triệu Phong); một số xã, phường của thị xã Đông Hà, Gio Mai, Gio Việt, Trung Giang, Trung Hải (Gio Linh); Vĩnh Giang, Vĩnh Thành (Vĩnh Linh).

Ngược lại, trong mùa mưa, lượng nước dồn đến hết ra sông, nước dâng lên làm ngập đồng bằng có nơi ngập sâu 2-3 m.

*d. Miền cát nội đồng và ven biển.*

Giữa đồng bằng và biển có bãi cát rộng kéo dài từ Cửa Tùng đến giáp Quảng Trị; chiều rộng trung bình 4-5 km, độ cao 4-8 m, đột xuất đến 31 m (cao điểm 31m Nhĩ Thượng, Gio Linh), tạo thành hệ thống đê tự nhiên ven biển.

Cát biển là tiềm năng nhưng trước mắt là hạn chế đối với đồng bằng tiếp giáp. Gió làm cát di động, nước chảy mang theo cát lấp dần đất trồng trọt.

1.1.2.2. Khí hậu

Quảng Trị nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới tương đối điển hình; Gió Tây Nam khô nóng về mùa hè; Gió Đông Bắc ẩm ướt về mùa đông, và hình thành hai tiểu vùng khí hậu trái ngược nhau về mùa (tiểu vùng trung du miền núi và tiểu vùng đồng bằng ven biển).

Quảng Trị thuộc địa bàn có nền nhiệt tương đối cao, tổng lượng nhiệt cả năm trên dưới 9.000OC (ở miền núi Khe Sanh nơi có nền nhiệt lượng thấp nhất của tỉnh, tổng lượng nhiệt cũng đạt trên 8.000OC). Tổng nhiệt lượng này cho phép canh tác được nhiều vụ cây trồng trong năm. Nhìn chung, khí hậu Quảng Trị thuận lợi cho phát triển cây công nghiệp dài ngày, lâm nghiệp và khai thác du lịch.

*b. Nhiệt độ:*

- Nhiệt độ trung bình hầu hết các vùng vào khoảng 23-250C, nhiệt độ tháng cao nhất (tháng 5-7) khoảng 350C có khi lên tới 400C; tháng thấp nhất (tháng 11 và 12) khoảng 180C, có khi xuống tới 8-90C.

- Mùa lạnh: Quảng Trị có mùa lạnh từ cuối tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau. Trung bình mùa lạnh kéo dài trên 100 ngày ở miền núi và 60 ngày (hoặc ngắn hơn) ở đồng bằng.

- Mùa nóng: Là thời kỳ nhiệt độ trung bình ổn định 250C, bắt đầu vào cuối tháng 4 và kết thúc vào giữa tháng 10, riêng miền núi mùa nóng bắt đầu và kết thúc sớm hơn đồng bằng.

*b. Nắng*

Tổng số giờ nắng trung bình năm: 1.500-2.000 giờ. Mùa đông nhiều mây và thời gian chiếu sáng ban ngày ngắn nên số giờ nắng ít, trung bình hàng tháng dưới 100 giờ. Mùa hạ lượng mây ít, thời gian chiếu sáng dài nên trung bình mỗi tháng có 180-250 giờ nắng.

*c. Mưa*

Quảng Trị có lượng mưa bình quân khá cao, cao hơn mức trung bình của cả nước, ở đồng bằng lượng mưa bình quân 2300-2700mm, ở miền núi 1800-2000mm.

Lượng mưa tập trung chủ yếu vào các tháng 9,10,11 (chiếm tới 70-80% lượng mưa cả năm). Mưa tập trung với cường độ lớn gây nên úng, ngập, rửa trôi xói mòn khá mạnh.

*d. Độ ẩm không khí*

Quảng Trị có sự trái ngược so với đồng bằng Bắc Bộ về các thời kỳ khô ẩm, ở Bắc bộ mùa khô trùng với hoạt động của không khí lạnh về mùa đông, còn mùa mưa trùng với thời kỳ hoạt động của gió Nam hoặc Đông Nam.

*e. Lượng bốc hơi*

Trong các tháng mùa đông lượng bay hơi thường nhỏ, trừ vùng núi Tây Trường Sơn thì lượng bay hơi lớn. Các tháng mùa hè (tháng 5-7) lượng bay hơi chiếm 70-75% lượng bay hơi cả năm, đây là một trong những nguyên nhân làm hao hụt nguồn nước gây khô hạn, đất đai nứt nẻ... ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông lâm nghiệp và dễ gây ra nạn cháy rừng.

1.1.2.3. Thủy văn, hải văn

*a. Thủy văn*

Quảng Trị có hệ thống sông suối khá dày (mật độ 1,86km/km2). Toàn tỉnh có 60 phụ lưu sông đổ vào 04 hệ thống sông chính:

- Hệ thống sông Bến Hải.

- Hệ thống sông Thạch Hãn.

- Hệ thống sống Hiếu.

- Hệ thống sông Ô Lâu (Mỹ Chánh).

Các sông này đều chảy ra biển Đông ở hai cửa biển là Cửa Tùng và Cửa Việt, phần lớn nước của hệ thống sông Ô Lâu chảy vào phá Tam Giang. Ngoài ra ở phía Tây có 2 con sông Sê Pôn và Sê Pan Hiêng chảy qua đất Lào và đổ vào sông Mê Kông.

Tổng diện tích lưu vực của 04 hệ thống sông chính khoảng 3.600 km2 trong đó lớn nhất là hệ thống sông Thạch Hãn (2.740 km2). Các sông ở Quảng Trị hầu hết đều bắt nguồn từ dãy Trường Sơn nên sông không dài, lòng hẹp, dốc, nhiều ghềnh thác; phần lớn các dòng sông đều chảy theo hướng Tây - Đông (trừ các phụ lưu sông Thạch Hãn).

Vào mùa mưa do lớp phủ thực vật mỏng, nước mưa dồn hết xuống sông, dòng sông không đủ sức chứa nên nước dâng lên nhanh tràn vào bờ gây lụt lội. Ngược lại, về mùa khô lượng nước trên sông rất ít nên ở hạ lưu thuỷ triều xâm lấn sâu vào nội địa gây ra hiện tượng nhiễm mặn.

Tuy ở Quảng Trị có mùa mưa kéo dài, đất bị xói mòn mạnh, nhưng do tốc độ dòng chảy của sông lớn nên phù sa lắng đọng không đáng kể. Đất phù sa phần lớn cơ giới nhẹ, chua và nghèo dinh dưỡng.

*b. Hải văn*

Chế độ triều trên địa bàn tỉnh Quảng Trị là bán nhật triều không đều, một ngày có 2 lần triều lên và 2 lần triều xuống. Mức thủy triều không lớn, mực triều trung bình là 0,76m, lúc triều cường có thể tới 0,9÷1,2m và triều kiệt có thể xuống 0,3÷0,6m. Thời kỳ nước triều mạnh từ tháng 9 đến hết tháng 1 năm sau, mạnh nhất là tháng 10÷11 triều cực đại có thể lên đến 1,4m. Thời kỳ triều nhỏ nhất vào các tháng 5,6,7 vào giai đoạn này lúc cường nhất chưa tới 1m và còn nhất có thể xuống tới 0,1m.

1.1.2.4. Địa chất thủy văn

Qua khảo sát thăm dò sơ bộ Quảng Trị có nguồn nước ngầm tương đối dồi dào và chất lượng tốt có thể đáp ứng nhu cầu sinh hoạt dân cư và bổ sung một phần cho sản xuất. Tuy nhiên với vùng ven biển, nhiều nơi bị nhiễm mặn; ở vùng đồi núi, nước ngầm phân bố sâu, do đó để khai thác sử dụng cần đầu tư đáng kể.

Số liệu mực nước ngầm tại một số khu vực cụ thể như sau:

Tại Hồ Xá có thể khai thác được tối đa 4,2l/s/hm2 với mực nước hạ thấp 4,55m, mực nước tĩnh ở 0,1m.

Vùng cát ven biển 4,11l/s/km2, mực nước hạ thấp 4,49m, mực nước tĩnh 0,6m.

Vùng Ái Tử tầng nước dưới 10m, không dùng được do bị chua mặn.

Vùng ven Cánh Hòm mực nước dưới 7,3m với mặt đất, nước bị chua mặn.

Vùng Khe Sanh, Dốc Miếu khả năng khai thác 3÷3,5l/s/km2 với mức hạ thấp 0,5÷3,1m.

1.1.2.5. Địa chất công trình

Quảng Trị là nơi có cấu tạo địa chất phức tạp. Theo tài liệu của các đoàn địa chất cho thấy đất trong vùng có tuổi từ Ocđôvit đến thế kỷ thứ 4. Các hoạt động kiến tạo trong vùng xảy ra mạnh mẽ, đặc biệt là hoạt động phun trào làm cho đất đá bị đứt gãy, vò nhàu và biến dạng rất mạnh. Các hoạt động trầm tích trong vùng đóng vai trò đáng kể trong sự hình thành các loại khoáng sản phi quặng.

- Tàn tích sườn núi: núi và ven núi có cường độ chịu lực tốt;

- Trần tích: đồng bằng có cường độ chịu lực trung bình;

- Bồi tích ven sông và ven biển: cường độ chịu lực yếu, trung bình.

Địa chấn

Theo bảng phân vùng gia tốc nền trên phạm vi toàn quốc, tỉnh Quảng Trị có nguy cơ động đất cấp 6, 7.

1.1.2.6. Những tiềm năng tự nhiên

*a. Đất đai*

Quảng Trị có quĩ đất tự nhiên gồm quĩ đất thuận lợi cho sản xuất nông- lâm nghiệp với các loại như đất phù sa, đất xám, đất đen, đất đỏ trên đá Bazan, đất đỏ vàng... và quĩ đất ít thuận lợi cho sản xuất nông lâm nghiệp với các vùng đất nhiễm phèn, nhiễm mặn, cồn cát, đất xói mòn...

Các loại đất chia theo mục đích sử dụng gồm đất nông nghiệp là 3880,44 km2 (chiếm 81,91%), đất phi nông nghiệp là 408,86 km2 (chiếm 8,63%) và đất chưa sử dụng là 448,16 km2 (chiếm 9,46%). Tuy diện tích đất chưa sử dụng còn nhiều nhưng phần lớn là đất cồn cát, đất chua mặn, đất đồi núi chia cắt mạnh, có tầng dày mỏng, nhiều diện tích bị kết vón đá ong, phân bố rải rác, không tập trung và có những vùng còn bom mìn chưa được rà phá.

*b. Nước*

- Nguồn nước mặt: Trên địa bàn tỉnh có 03 hệ thống sông chính đổ ra biển là Bến Hải, Thạch Hãn và Ô Lâu. Sự phân bố đều khắp của các sông này là nguồn nước mặt chính cung cấp nước cho sản xuất nông nghiệp và cung cấp nước sinh hoạt và công nghiệp cho toàn tỉnh. Các con sông này đều có lưu lượng nước lớn về mùa mưa. Trong những năm mưa ít thì các sông nhánh và khe suối nhỏ thường bị cạn kiệt gây nên hạn hán.

- Nguồn nước ngầm: có chất lượng khá tốt, trữ lượng phong phú, tập trung ở vùng dọc theo các dải cát từ Cửa Tùng đến Tân An, Gio Linh, Đông Hà, Cam Lộ và thị xã Quảng Trị.

*c. Rừng và thảm thực vật*

Diện tích đất lâm nghiệp có rừng của Tỉnh là 263.434 ha. Rừng Quảng Trị có khoảng 1.053 loại thực vật, trong đó có 175 loài cây gỗ. Động vật rừng cũng khá phong phú và đa dạng với khoảng 67 loài thú, 193 loài chim và 64 loài lưỡng cư bò sát. Vai trò phòng hộ tốt song phát triển rừng theo hướng cảnh quan kết hợp du lịch và cung cấp lâm sản có chất lượng cho kinh tế còn hạn chế.

Hệ sinh thái rừng tự nhiên bị suy thoái, trữ lượng rừng tự nhiên bị giảm sút, chất lượng rừng thấp kém nguyên nhân do chiến tranh tàn phá nặng nề và do khai thác rừng để phát nương làm rẫy trong nhiều năm, đặc biệt một số vùng rừng bị chất độc hóa học hủy hoại, khó có thể khôi phục lại.

Rừng trồng chất lượng tốt, tăng trưởng ở mức độ trung bình; rừng trồng sản xuất chủ yếu bao gồm các loại keo lá tràm, keo tai tượng, keo lai được trồng tập trung và có yếu tố thâm canh nên hiệu quả kinh tế khá cao; đã chú trọng du nhập đưa các cây lâm nghiệp mới vào trồng rừng sản xuất; một số cây bản địa như sến, muồng đen, sao đen đã được đưa vào trồng rừng phòng hộ.

*d. Biển*

Tỉnh Quảng Trị có bờ biển dài gần 75 km chạy theo hướng Ðông Bắc - Tây Nam. Dọc bờ biển có hai cửa sông lớn là Cửa Tùng và Cửa Việt. Thực vật phù du vùng biển ven bờ Quảng Trị thuộc vào loại giàu dinh dưỡng, là nguồn thức ăn phong phú cho sự phát triển tôm cá tự nhiên và nuôi trồng ven bờ. Do giàu thức ăn nên khả năng khai thác, đánh bắt và nuôi trồng hải sản ở ven bờ biển Quảng Trị tương đối lớn. Sản lượng đánh bắt hàng năm đạt tới hàng chục ngàn tấn. Ở đây có nhiều loài cá nổi như: trích, nục, ngừ, bạc má...; các loại cá chìm như: trát, mòi, phèn,... các loại hải sản như: Tôm hùm, tôm biển, mực ống, mực nang nhiều. Hàng nghìn ha mặt nước ở những nơi có rạn đá ngầm có thể nuôi tôm hùm xuất khẩu.

Bờ biển Quảng Trị chủ yếu là bờ cát trắng, có một phần là bờ vách đá, có nhiều bãi tắm đẹp (Cửa Tùng, Cửa Việt, Mỹ Thuỷ…), có cảng Cửa Việt, Cửa Tùng và đảo Cồn Cỏ là cơ sở cho phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch biển - đảo.

*e. Khoáng sản*

Tài nguyên khoáng sản của tỉnh Quảng Trị khá phong phú và đa dạng, đặc biệt là khoáng sản làm nguyên liệu sản xuất xi măng và làm vật liệu xây dựng. Đây là điều kiện để tỉnh có thể phát triển mạnh công nghiệp xi măng và vật liệu xây dựng. Hiện có 130 mỏ và điểm khoáng sản, trong đó có 86 điểm, mỏ vật liệu xây dựng và nguyên liệu sản xuất xi măng với các loại chủ yếu như đá vôi, đá sét và các chất phụ gia (như đá bazan, quặng sắt), sét gạch ngói, cát cuội sỏi, cát thủy tinh, cao lanh... Ngoài ra còn có các điểm, mỏ khoáng sản khác như vàng, titan, than bùn...

1.1.2.7. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, nhận dạng các yếu tố lợi thế & hạn chế cho việc tổ chức không gian sản xuất và bố trí dân cư, quy hoạch xây dựng.

Nhìn chung các điều kiện khí hậu, đất đai và nguồn tài nguyên tự nhiên trên địa bàn tỉnh thuận lợi cho phát triển kinh tế tổng hợp; thuận lợi cho phát triển dân cư, đô thị và các ngành dịch vụ. Tổ chức các không gian sản xuất, quy hoạch xây dựng cần được dựa trên những đánh giá tổng hợp về đặc thù địa hình, không gian lãnh thổ, điều kiện thổ nhưỡng, đất đai, khí hậu nhận dạng các yếu tố lợi thế và hạn chế.

Bảng 1.1: đánh giá các yếu tố lợi thế, hạn chế các vùng địa hình

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Vùng địa hình** | **Yếu tố thuận lợi** | **Hạn chế** |
| Vùng núi cao phía Tây | - Địa hình, khí hậu thích hợp cho phát triển lâm nghiệp, trồng cây công nghiệp lâu năm (trồng cà phê ở huyện Hướng Hóa), trồng cây ăn quả, chăn nuôi đại gia súc.  - Có địa hình và có những lưu vực sông có thể khai thác bậc thang thủy điện.  - Khí hậu mát mẻ ôn hòa, hệ sinh thái tương đối đa dạng, cảnh quan thiên nhiên hùng vĩ thích hợp cho việc khai thác du lịch (nghỉ dưỡng, tham quan và nghiên cứu khoa học). | - Địa hình phức tạp gây khó khăn cho đầu tư, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.  - Quỹ đất xây dựng hạn chế và chi phí đầu tư xây dựng cao. |
| Vùng gò đồi và núi thấp | - Có quỹ đất đỏ bazan phong phú, thích hợp trồng các loại cây công nghiệp giá trị cao như hồ tiêu, cà phê, cao su.  - Địa hình, khí hậu và thảm thưc vật thích hợp cho chăn nuôi gia súc.  - Khoáng sản đa dạng phong phú cung cấp nguyên liệu cho sản xuất VLXD (đá vôi và các chất phụ gia để sản xuất xi măng mác cao, các loại đá xây dựng). | Lưu lượng nước giữa các mùa chênh lệch khá lớn làm ảnh hưởng đến khả năng tích trữ và điều tiết nước trong mùa khô. |
| Vùng đồng bằng | - Đất đai màu mỡ thích hợp cho trồng lúa nước và các loại cây hàng năm khác.  - Địa hình bằng phẳng thuận lợi cho công tác quy hoạch xây dựng, bố trí dân cư, cơ sở kinh tế kỹ thuật và hạ tầng đầu mối vùng. | Nằm ở hạ lưu toàn bộ hệ thống sông trong tỉnh nên hàng năm thường xuyên xảy ra lũ lụt nhất là vùng Hải Lăng, Triệu Phong. |
| Vùng cồn cát ven biển | - Thuận lợi cho việc phát triển kinh tế biển như nuôi trồng thủy sản, xây dựng cảng và công nghiệp, du lịch biển. | Nguồn nước cung cấp cho sản xuất, sinh hoạt hạn chế. |

## 1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội năm 2017

### 1.2.1. Tăng trưởng kinh tế

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2017 theo giá so sánh sơ bộ đạt 17.781 tỷ đồng, tăng 7,02% so với năm 2016; trong đó: khu vực nông, lâm nghiệp và thuỷ sản đạt 3.618 tỷ đồng, tăng 3,33%, đóng góp 0,7 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 4.222 tỷ đồng, tăng 10,6%, đóng góp 2,44 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ đạt 9.015 tỷ đồng, tăng 7,01%, đóng góp 3,56 điểm phần trăm; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 926 tỷ đồng, tăng 6,31%, đóng góp 0,32 điểm phần trăm.

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, ngành thủy sản đạt mức tăng cao nhất với 23,08%; năm 2016 ngành này do ảnh hưởng của sự cố môi trường biển nên sản lượng thủy sản đạt thấp; năm 2017 môi trường biển đã phục hồi, sản lượng thủy sản tăng 29,35% so với năm 2016. Ngành lâm nghiệp tăng 7,44% do sản lượng gỗ khai thác tăng 11,5%. Năm 2017 sản lượng hầu hết các loại cây hàng năm khác và cây lâu năm đều tăng; nhưng do sản lượng lúa giảm 7,5%, sản lượng thịt hơi xuất chuồng giảm 6,1% là nguyên nhân làm cho ngành nông nghiệp giảm 0,05%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 14,13%. Điểm sáng của khu vực này là ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với mức tăng 15,5%, năm 2017 một số doanh nghiệp đầu tư đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm và khả năng cạnh tranh nên sản xuất tăng khá; một số dự án hoàn thành đi vào hoạt động làm cho sản lượng tăng. Ngành xây dựng, trong điều kiện khó khăn chung của đất nước, phải cơ cấu lại chi ngân sách nhà nước và nợ công nên vốn đầu tư nhà nước hạn chế; ngân sách địa phương eo hẹp; doanh nghiệp tại Quảng Trị chủ yếu là doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ, năng lực có hạn; nguồn lực trong dân hạn chế; tình hình thu hút đầu tư nước ngoài và công tác xã hội hóa, thu hút đầu tư của tỉnh tuy có những mặt tích cực nhưng còn không ít khó khăn; công tác giải ngân chậm đã ảnh hưởng đến kết quả sản xuất nên ngành này chỉ tăng 6,8%.

Khu vực dịch vụ, một số ngành dịch vụ kinh doanh có tỷ trọng giá trị tăng thêm cao nhưng tốc độ tăng thấp như: bán buôn, bán lẻ chỉ tăng 5,56%, thông tin truyền thông tăng 7,03%, hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,78%, hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 3,83%... là do ảnh hưởng của sự cố ô nhiễm môi trường biển vẫn còn nặng nề; giá một số nông sản, nhất là thịt lợn hơi xuống thấp đã làm cho một bộ phận dân cư gặp khó khăn, sức mua giảm sút. Các ngành dịch vụ không kinh doanh như: quản lý nhà nước, giáo dục đào tạo, y tế... có mức tăng thấp do biên chế ổn định, tiết kiệm chi thường xuyên... nên khu vực này chỉ tăng 7,01%.

Quy mô nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2017 sơ bộ đạt 24.623 tỷ đồng. GRDP bình quân đầu người năm 2017 đạt 39,25 triệu đồng, tăng 8,9% so với năm 2016.

Về cơ cấu kinh tế năm 2017: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 20,74%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 24,52%; khu vực dịch vụ chiếm 49,53%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 5,21% (Cơ cấu tương ứng của năm 2016 là : 22,66%; 23,59%; 48,51%; 5,24%).

### 1.2.2. Thu chi ngân sách Nhà nước

Tổng thu ngân sách nhà nước năm 2017 sơ bộ đạt 3.623,6 tỷ đồng, tăng 3,9% so với năm trước; trong đó: thu nội địa 2.160,9 tỷ đồng, tăng 12,5%.

Tổng chi ngân sách địa phương năm 2017 sơ bộ đạt 11.170,1 tỷ đồng, tăng 12,2% so với năm trước; trong đó: chi đầu tư phát triển 2.172,8 tỷ đồng, tăng 15,8%; chi thường xuyên 4.644,9 tỷ đồng, tăng 15,3%.

Tổng thu bảo hiểm năm 2017 đạt 1.159,9 tỷ đồng, trong đó thu bảo hiểm xã hội đạt 639,8 tỷ đồng, bảo hiểm y tế đạt 480,0 tỷ đồng, bảo hiểm thất nghiệp đạt 40,1 tỷ đồng. Tổng số chi bảo hiểm năm 2017 là 1.415,5 tỷ đồng; trong đó chi bảo hiểm xã hội 814,4 tỷ đồng, bảo hiểm y tế 579,4 tỷ đồng và bảo hiểm thất nghiệp là 22,0 tỷ đồng.

### 1.2.3. Đầu tư

Vốn đầu tư phát triển trên địa bàn năm 2017 (giá hiện hành) sơ bộ đạt 12.067,4 tỷ đồng, tăng 8,83% so với năm trước; Trong đó: vốn nhà nước đạt 3.106,8 tỷ đồng, chiếm 25,74% và tăng 9,08%; vốn ngoài nhà nước đạt 8871,7 tỷ đồng, chiếm-73,52% và tăng 8,95%; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 88,9 tỷ đồng, chiếm 0,74% và giảm 8,42%.

Trong vốn đầu tư phát triển trên địa bàn, vốn đầu tư xây dựng cơ bản sơ bộ đạt 8.807,5 tỷ đồng, tăng 9,29% so với năm trước; vốn đầu tư mua sắm TSCĐ không qua xây dựng cơ bản đạt 1.300,3 tỷ đồng, tăng 8,22%; vốn đầu tư nâng cấp, sửa chữa lớn TSCĐ đạt 926,4 tỷ đồng, tăng 7,11%; vốn lưu động bổ sung đạt 742,2 tỷ đồng, tăng 7,51%; vốn đầu tư phát triển khác đạt 291 tỷ đồng, tăng 6,49%.

Vốn FDI: năm 2017 không có dự án mới được cấp phép. Hiện nay số dự án đang hoạt động trên địa bàn là 11 dự án với tổng vốn đăng ký đầu tư là 39,23 triệu USD. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2017 đạt 3,95 triệu USD, giảm 10,1% so với năm 2016.

### 1.2.4. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI), chỉ số giá vàng và chỉ số giá đô la Mỹ

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 12/2017 tăng 1,87% so với tháng 12 năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2017 tăng 4,33% so với bình quân năm trước. Các nhóm hàng có chỉ số giá tăng là: thuốc và dịch vụ y tế, giáo dục, giao thông, ăn uống ngoài gia đình,... Các nhóm hàng có chỉ số giá giảm là: lương thực thực phẩm, bưu chính viễn thông, văn hóa, giải trí và du lịch...

Chỉ số giá vàng tháng 12/2017 tăng 5,38% so với tháng 12 năm trước. Chỉ số giá vàng bình quân năm 2017 tăng 3,27% so với bình quân năm trước.

Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 12/2017 tăng 0,14% so với tháng 12 năm trước. Chỉ số giá đô la Mỹ bình quân năm 2017 tăng 1,59% so với bình quân năm trước.

### 1.2.5. Kết quả sản xuất, kinh doanh một sấ ngành, lĩnh vực

1.2.5.1. Sản xuất nông, lâm nghiệp và thuỷ sản

Năm 2017, tuy gặp điều kiện không thuận lợi như: đầu vụ Đông Xuân mưa kéo dài, nhiều diện tích bị ngập úng, cuối vụ sâu bệnh gia tăng; cơn bão số 4 làm ngập úng 4.000 ha lúa đang trong giai đoạn làm đòng và trổ; giá một số nông sản xuống thấp... đã ảnh hưởng đến tình hình sản xuất của ngành nông, lâm, ngư nghiệp, tuy nhiên vẫn giữ được mức tăng trưởng ổn định.

Trồng trọt: Toàn tỉnh đã gieo trồng được 83.701 ha các loại cây hàng năm, tăng 0,46% so với năm 2016. Năng suất và sản lượng các loại cây trồng tăng khá. Sản lượng lương thực có hạt đạt 25,7 vạn tấn, vượt 2,8% kế hoạch. Diện tích cây lâu năm là 34.435,3 ha. Năng suất, sản lượng của các loại cây dài ngày tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Chăn nuồi: Tổng đàn gia súc, gia cầm giảm do giá xuất chuồng giảm mạnh, tiêu thụ khó khăn, người chăn nuôi trên địa bàn tỉnh đã cát giảm đàn để tránh bị thua lỗ. Sơ bộ, tồng sản lượng thịt hơi xuất chuồng đạt 38.315,9 tấn, giảm 6,1% so với năm trước, trong đó: thịt lợn đạt 27.645,7 tấn, giảm 10,3%.

Lâm nghiệp: Trồng rừng tập trung đạt 8.933,3 ha, tăng 114,12% so với năm 2016, trong đó rừng sản xuất đạt 8.776,5 ha, chiếm 98,2% tổng số. Sản lượng gỗ khai thác đạt 485 nghìn m3, tăng 11,5% so năm 2016.

Thủy sản: Sau sự cố môi trường biển năm 2016, hoạt động khai thác thủy sản năm 2017 được phục hồi. Kinh phí đền bù do sự cố môi trường biển được ngư dân sử dụng một phần để cải hoán, nâng cấp, đóng mới tàu thuyền, mua sắm các ngư lưới cụ phục vụ đánh bắt thủy sản đạt kết quả tốt. Diện tích nuôi trồng thủy sản 2017 đạt 3.317,5 ha. Sơ bộ, tổng sản lượng thủy sản cả năm 2017 đạt 30.780 tấn, tăng 29,3% so với năm trước, trong đó, sản lượng thủy sản khai thác đạt 23.425,5 tấn, tăng 49%.

1.2.5.2. Sản xuất công nghiệp

Sơ bộ năm 2017, chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 15,04% so với năm trước; trong đó: ngành khai khoáng tăng 8,52%; công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 15,73%; sản xuất và phân phối điện tăng 16,90%; cung cấp nước, xử lý rác thải, nước thải tăng 3,80%.

Một số sản phẩm chủ yếu trong năm 2017 so với năm trước tăng cao là: bia lon tăng 24,48%; bộ comple, quần áo tăng 22,06%; ván ép từ gỗ tăng 51,29%; phân hóa học tăng 29,96%; ván ép tăng 51,29%; lốp dùng cho xe máy, xe đạp tăng 21,96%; săm dùng cho xe máy, xe đạp tăng 17,95%; điện sản xuất tăng 39,26%. Một số sản phẩm giảm là: quặng titan và tinh quặng titan giảm 31,86%; quặng zircon và tinh quặng zircon giảm 11,57%; gỗ cưa hoặc xẻ giảm 6,38%; dầu nhựa thông giảm 6,64%...

1.2.5.3. Hoạt động thương mại, dịch vụ

Sơ bộ năm 2017, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 24.819 tỷ đồng, tăng 11,18% so với năm trước.

Xét theo ngành hoạt động, doanh thu bán lẻ hàng hóa đạt 20.934,9 tỷ đồng, chiếm 84,35% tổng mức và tăng 10,63% so với năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống đạt 2.626,2 tỷ đồng, chiếm 10,58% tổng mức và tăng 16,91% so với năm trước. Doanh thu du lịch lữ hành đạt 31,9 tỷ đồng, chiếm 0,13% tổng mức và tăng 7,50% so với năm trước. Doanh thu dịch vụ khác đạt 1.226 tỷ đồng, chiếm 4,94% tổng mức và tăng 9,05% so với năm trước.

Số lượng hành khách vận chuyển năm 2017 đạt 7.225 nghìn hành khách, tăng 3,82% so với năm trước; số lượt hành khách luân chuyển đạt 612,04 triệu hành khách.km, tăng 5,36%. Khối lượng hàng hoá vận chuyển năm 2017 đạt 8.947,8 nghìn tấn, tăng 5,41% so với năm trước; khối lượng hàng hoá luân chuyển đạt 660,66 triệu tấn.km, tăng 5,32%.

Năm 2017, số lượt khách lưu trú đạt 388.443 lượt, tăng 5,82% so với năm trước; lượt khách du lịch theo tour đạt 15.070 lượt, tăng 1,87%.

### 1.2.6. Một số vấn đề về Dân số lao động - Xã hội môi trường

Dân số trung bình năm 2017 là 627.276 người, tăng 0,60% so với năm 2016; trong đó: nam 308.234 người, chiếm 49,14%, tăng 0,72%; nữ 319.042 người, chiếm 50,86%, tăng 0,49%; thành thị 187.984 người, chiếm 29,97%, tăng 1,69%; nông thôn 439.292 người, chiếm 70,03%, tăng 0,14%.

Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của toàn tỉnh là 349.721 người, chiếm 55,75% dân số và tăng 0,25% so với năm 2016. Lao động 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế là 339.672 người, chiếm 97,13% lực lượng lao động của tỉnh và tăng 0,34% so với năm 2016. Tỷ lệ lao động 15 tuổi trở lên đang làm việc trong nền kinh tế đã qua đào tạo năm 2017 là 23,7 %.

Kết quả điều tra hộ nghèo theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều, tỷ lệ hộ nghèo của toàn tỉnh cuối năm 2016 là 13,49%. Đến cuối năm 2017 hộ nghèo toàn tỉnh còn lại 11,52%; giảm 1,97%.

Năm 2017, trên địa bàn tỉnh đã xảy ra 207 vụ tai nạn giao thông, làm chết 120 người, bị thương 184 người; so với năm trước số vụ giảm 4,2% (-09 vụ), số người chết tăng 17,6% (+18 người), số người bị thương giảm 13,6% (-29 người). Trong đó có 206 vụ tai nạn giao thông đường bộ, làm chết 119 người, bị thương 184 người và 01 vụ tai nạn giao thông đường sắt, làm chết 01 người.

### 1.2.7. Đánh giá chung

Năm 2017, mặc dù gặp nhiều khó khăn, thách thức nhưng tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh đạt được những kết quả tích cực. Tốc độ tăng trưởng kỉnh tể đạt 7,02%, lạm phát được kiểm soát, môi trường đầu tư và kinh doanh được cải thiện. Các ngành thủy sản, công nghiệp chế biến chế tạo tăng trưởng khả. Giải quyết việc làm được đẩy mạnh, an sinh xã hội được đảm bảo và đặc biệt được tăng cường trong các dịp lễ tết; các lĩnh vực giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa thể thao được nâng lên đáng kể; trật tự an toàn xã hội được tăng cường...

Bên cạnh đó vẫn còn một số khó khăn tồn tại: Chất lượng tăng trưởng, sức cạnh tranh của nền kỉnh tế còn thấp, các cân đối kỉnh tế vĩ mô chưa vững chắc. Thiên tai, dịch bệnh diễn biến khó lường. Nhu cầu đầu tư cho phát triển các ngành, lĩnh vực và các địa phương rất lớn nhưng nguồn lực còn hạn hẹp. Tái cơ cấu các ngành kinh tế cần nhiều thời gian để tể chức thực hiện,...

Tinh hình đó đang đòi hỏi phải tiếp tục đổi mới mạnh mẽ, hành động quyết liệt, năng động sáng tạo, tranh thủ thời cơ thuận lợi, vượt qua khỏ khăn, thách thức, huy động và sử dụng tốt nhất mọi nguồn lực để hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ đề ra trong Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tinh trong những năm tới.

# CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở

## 2.1. Vai trò, vị trí lĩnh vực nhà ở

Nhà ở đóng vai trò quan trọng trong vấn đề nâng cao chất lượng cuộc sống và thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội và là một trong những chỉ tiêu cơ bản để đánh giá quá trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Phát triển nhà ở là một trong những mục tiêu đề ra và thực hiện nhằm nâng cao trình độ dân trí của xã hội, mức sống nhân dân của địa phương. Góp phần không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, phát triển nhà ở đô thị, nông thôn mà còn nâng cao trình độ văn minh và hiện đại hóa cuộc sống, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở để giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc kết hợp với hiện đại hóa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Phát triển nhà ở góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương, đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa nhằm thực hiện có kết quả các mục tiêu cơ bản của các Nghị quyết Hội nghị của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã đề ra.

## 2.2. Phân tích tiến bộ khoa học công nghệ và phát triển nhà ở của khu vực, Nhà nước tác động đến phát triển ngành nhà ở của tỉnh

Việt Nam hiện đang có một thị trường xây dựng sôi động và đầy tiềm năng phát triển, đặc biệt là thị trường nhà ở. Trước nhu cầu quá lớn về nhà ở do quá trình phát triển và đô thị hóa, việc xây dựng theo cách truyền thống không đáp ứng nổi nhu cầu của xã hội, chính vì vậy đổi mới công nghệ, vật liệu, ứng dụng các công nghệ tiên tiến trên thế giới vào ngành xây dựng nói chung và nhà ở nói riêng của chúng ta đang là yêu cầu bức thiết.

Mục đích chính khi ứng dụng công nghệ, vật liệu mới trong việc xây dựng nhà ở là giảm giá thành xây dựng, chất lượng công trình cao, linh hoạt trong công năng và rút ngắn thời gian thi công, đưa công trình vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Theo báo cáo của Ủy ban kinh tế Quốc hội cho biết, giá bất động sản (BĐS) ở các thành phố lớn của Việt Nam thuộc loại cao trên thế giới, trong khi thu nhập bình quân đầu người thấp nhất thế giới. Giá nhà đất tăng lên 100 lần trong vòng 20 năm. Giá nhà ở trung bình cao hơn 25 lần so với thu nhập bình quân của người lao động. Giá nhà ở lớn hơn gấp 5 lần so với các nước phát triển và gấp 10 lần so với các nước chậm phát triển. Trong khi đó, so với thu nhập, giá BĐS trung bình ở các nước châu Âu chỉ bằng 7 lần, Thái Lan 6,3 lần, Singapore là 5,2 lần. Giá nhà ở cao do rất nhiều nguyên nhân như: Thuế, giá đất, đền bù giải phóng mặt bằng, nhân công và biện pháp thi công xây dựng… Chính vì vậy, với mong muốn đưa ra một giải pháp tổng thể nhằm giải quyết các yếu điểm về kỹ thuật và chi phí trong xây dựng chung cư tại Việt Nam, việc ứng dụng công nghệ, vật liệu mới vào thi công xây dựng sẽ kéo được giá nhà đất xuống thấp, phù hợp với sức mua của người dân.

Đây cũng là xu hướng trên thế giới và xu hướng này đang lan đến Việt Nam trong những năm gần đây. Rất nhiều các hội thảo, chuyên đề cũng như triển lãm về công nghệ, vật liệu mới được tổ chức và đã được ứng dụng trong xây dựng, đặc biệt trong xây dựng nhà ở xã hội. Có thể kể đến một số công nghệ hiện đang được áp dụng tại một số tỉnh thành lớn như: Công nghệ sàn rỗng Bubbledeck (Đan Mạch) cải tiến loại C (C-Deck, sản phẩm được bản địa hóa); phương pháp gia cố nền đất yếu Top – Base (Hàn Quốc); công nghệ precast panels của Australia; công nghệ tường Panel Bê tông khí chưng áp “LC-panel”; công nghệ nhà khung thép so le; công nghệ chống nóng mái bằng bê tông bọt; sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng;... Ngoài ra, việc Modul hóa trong khâu thiết kế để tạo ra các cấu kiện điển hình nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công và hạ giá thành, cũng là một trong những bước tiến cần áp dụng trong tương lai trên phạm vi rộng.

Với những kết quả ưu việt như vậy, các công nghệ này đang dần được áp dụng, và dự báo phổ biến trong tương lai. Tuy nhiên, ở Quảng Trị vẫn chưa áp dụng cụ thể vào công trình nhà ở nào, nhà ở chủ yếu áp dụng phương pháp thi công truyền thống. Tâm lý của nhà đầu tư vẫn chưa an tâm khi sử dụng các công nghệ, vật liệu mới, điều này đã tạo nên sự lạc hậu và lãng phí trong đầu tư xây dựng và chưa tìm được cách thức để ứng dụng phổ biến những công nghệ này vào xây dựng nhà ở xã hội.

Thời gian đến chúng ta cần nghiên cứu, xem xét tổ chức các hội thảo, giới thiệu sản phẩm, khảo sát thực tế, đánh giá của các nhà khoa học… và phải được cơ quan nhà nước đảm bảo về tiêu chuẩn xây dựng để nhà đầu tư tiếp cận và yên tâm trong việc ứng dụng công nghệ, vật liệu mới vào xây dựng nhà ở. Đáp ứng chủ trương của Chính phủ là phát triển nhà ở với giá thành rẻ và chất lượng cao để đáp ứng yêu cầu ngày càng lớn về nhu cầu nhà ở cho người lao động trên cả nước.

## 2.3. Thực trạng về nhà ở

### **2.3.1. Thực trạng chung về nhà** ở

2.3.1.1. Dân số, số hộ và diện tích đất ở

Về dân số, vào thời điểm năm 2017 có 627.276 người, mật độ dân số 132,4 người/km2, trong đó 187.984 người sống tại thành thị, khu vực nông thôn có 439.292 người. Tổng dân số trong độ tuổi lao động là 349.721 người, trong đó tại thành thị là 97.594 người, khu vực nông thôn 252.127 nười. Dân số tại thành thị và nông thôn có sự phân bố không đều, chủ yếu tập trung tại khu vực nông thôn (chiếm 70,03%).

Về số hộ, vào thời điểm năm 2017 có 166.433 hộ, bình quân 3,77 người/hộ. Tại khu vực đô thị có 48.739 hộ, bình quân 3,86/hộ. Khu vực nông thôn có 117.694 hộ, bình quân 3,73/hộ. Hiện nay số hộ dân trong khu vực đô thị đang có chiều hướng tăng, cơ cấu hộ gia đình có xu hướng bình quân nhân khẩu giảm.

Về diện tích, năm 2017 có 4.308 ha đất ở, chiếm 0,91% tổng diện tích toàn tỉnh, trong đó có 1.292 ha đất ở đô thị, chiếm 30 % và 3.016 ha đất ở nông thôn, chiếm 70%. Diện tích đất ở bình quân toàn tỉnh là 68,68m2/người, chỉ tiêu này ở khu vực đô thị là 68,73m2/người, ở khu vực nông thôn là 68,66m2/người.

Bảng 2.1: Thống kê dân số, số hộ và diện tích đất ở năm 2017

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Đơn vị hành chính | Số hộ (hộ) | Dân số (người) | Cơ cấu (%) | Diện tích đất ở (ha) | Cơ cấu (%) |
| 1 | TP. Đông Hà | 23.212 | 92.592 | 14,76 | 665 | 15,44 |
| 2 | [Thị xã Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 6.194 | 23.871 | 3,81 | 183 | 4,25 |
| 3 | [Huyện Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 25.641 | 87.653 | 13,97 | 592 | 13,74 |
| 4 | [Huyện Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 21.055 | 86.355 | 13,77 | 551 | 12,79 |
| 5 | [Huyện Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 19.812 | 75.390 | 12,02 | 421 | 9,77 |
| 6 | [Huyện Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 9.673 | 40.508 | 6,46 | 277 | 6,43 |
| 7 | [Huyện Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 12.701 | 46.412 | 7,40 | 355 | 8,24 |
| 8 | [Huyện Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 24.215 | 89.445 | 14,26 | 552 | 12,81 |
| 9 | [Huyện Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 23.892 | 84.802 | 13,52 | 711 | 16,50 |
| 10 | [Huyện đảo Cồn Cỏ](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BB%93n_C%E1%BB%8F) | 38 | 248 | 0,04 | 1 | 0,02 |
|  | **Tổng cộng** | **166.433** | **627.276** | **100** | **4.308** | **100** |

*(Nguồn: Niên giám thống kê Quảng Trị năm 2017)*

2.3.1.2. Về diện tích nhà ở

Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2009, tỉnh hiện có khoảng 9.692.849 m2sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 16,2 m2sàn/người. Trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 19,3 m2 sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 15,1 m2 sàn/người.

Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2014, tỉnh hiện có khoảng 12.430.817 m2sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 20,2 m2sàn/người. Trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 23,4 m2 sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 18,9 m2 sàn/người.

Theo thống kê sơ bộ, tính đến hết năm 2017, toàn tỉnh hiện có khoảng 13.486.434m2sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 21,5 m2sàn/người. Trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 26,2m2 sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 19,5 m2 sàn/người.

Bảng 2.2: Thống kê diện tích nhà ở năm 2017 theo đơn vị hành chính

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Đơn vị hành chính | Toàn tỉnh | | |
| Dân số (người) | Bình quân diện tích nhà ở (m2/người) | Diện tích sàn (m2) |
| 1 | TP. Đông Hà | 92.592 | 28,3 | 2.620.353,6 |
| 2 | [Thị xã Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 23.871 | 24,5 | 584.839,5 |
| 3 | [Huyện Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 87.653 | 21,2 | 1.858.243,6 |
| 4 | [Huyện Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 86.355 | 20,3 | 1.753.006,5 |
| 5 | [Huyện Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 75.390 | 20,1 | 1.515.339,0 |
| 6 | [Huyện Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 40.508 | 14,8 | 599.518,4 |
| 7 | [Huyện Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 46.412 | 21 | 974.652,0 |
| 8 | [Huyện Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 89.445 | 21,3 | 1.905.178,5 |
| 9 | [Huyện Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 84.802 | 19,8 | 1.679.079,6 |
| 10 | [Huyện đảo Cồn Cỏ](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BB%93n_C%E1%BB%8F) | 248 | 10 | 2.480,0 |
|  | Tổng cộng | 627.276 | 21,5 | 13.486.434,0 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê Quảng Trị năm 2017 và số liệu điều tra, khảo sát sơ bộ)*

2.3.1.3. Về chất lượng nhà ở

Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2009, toàn tỉnh có 144.707 căn nhà, trong đó thành thị có 40.958 căn nhà và nông thôn có 103.749 căn nhà. Nhà kiên cố là 86.374 căn (59,7%), nhà bán kiên cố là 44.861 căn (31,0%), nhà thiếu kiên cố là 7.889 căn (5,5%), nhà thô sơ là 5.583 căn (3,9%).

Năm 2014, toàn tỉnh có 160.541 căn nhà, trong đó thành thị có 47.211 căn nhà và nông thôn có 113.330 căn nhà. Nhà kiên cố là 95.843 căn (59,7%), nhà bán kiên cố là 56.992 căn (35,5%), nhà thiếu kiên cố là 4.818 căn (3,0%), nhà thô sơ là 2.890 căn (1,8%).

Thống kê sơ bộ năm 2017, toàn tỉnh có 166.300 căn nhà, trong đó thành thị có 48.719 căn nhà và nông thôn có 117.581 căn nhà. Nhà kiên cố chiếm là 99.943 căn, chiếm 60,1%; Nhà bán kiên cố là 60.639 căn, chiếm 36,5%; nhà thiếu kiên cố là 3.711 căn, chiếm 2,2%; nhà đơn sơ là 2.007 căn, chiếm 1,2%.

So với năm 2009, tỷ trọng hộ sống trong nhà kiên cố tăng chậm. Nhà thiếu kiên cố cũng giảm đáng kể từ 5,5% xuống còn 2,2%. Tỷ trọng hộ sống trong nhà đơn sơ giảm mạnh từ 3,9% xuống còn 1,2%. Đây chính là một bằng chứng sinh động cho thành tựu to lớn của đảng và Nhà nước trong chương trình xoá đói giảm nghèo của nước ta trong thời gian qua.

Bảng 2.3: Thông kế tỷ lệ các loại nhà năm 2009 và 2014

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Chỉ tiêu | Năm 2009 | | | Năm 2014 | | |
| Toàn quốc | Vùng Bắc Trung Bộ | Quảng Trị | Toàn quốc | Vùng Bắc Trung Bộ | Quảng Trị |
| Nhà kiên cố (%) | 46,3 | 63,8 | 59,7 | 46,7 | 65,3 | 59,7 |
| Nhà bán kiên cố (%) | 37,9 | 29,2 | 31,0 | 43,7 | 31,3 | 35,5 |
| Nhà thiếu kiên cố (%) | 8 | 3,2 | 5,5 | 5,9 | 1,8 | 3,0 |
| Nhà đơn sơ (%) | 7,8 | 3,8 | 3,9 | 3,7 | 1,6 | 1,8 |

*(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009 và năm 2014)*

Bảng 2.4: So sánh các chỉ tiêu với các tỉnh lân cận năm 2014

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Các chỉ tiêu | Năm 2014 | | | |
| Hà tỉnh | Quảng Bình | Thừa Thiên Huế | Quảng Trị |
| Diện tích ở bình quân/người (m2) | 22,2 | 22,1 | 21,4 | 20,2 |
| Nhà kiên cố (%) | 86,2 | 84,5 | 53,0 | 59,7 |
| Nhà bán kiên cố (%) | 10,3 | 12,8 | 45,2 | 35,6 |
| Nhà thiếu kiên cố (%) | 2,4 | 2,1 | 0,9 | 3 |
| Nhà đơn sơ (%) | 1,1 | 0,6 | 0,9 | 1,8 |

*(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2014)*

Bảng 2.5: So sánh chỉ tiêu theo các năm trên địa bàn tỉnh

| Các chỉ tiêu | Tỉnh Quảng Trị | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 2009 | 2014 | 2017 |
| Diện tích ở bình quân/người (m2) | 16,2 | 20,2 | 21,5 |
| Nhà kiên cố (%) | 59,7 | 59,7 | 60,1 |
| Nhà bán kiên cố (%) | 31,0 | 31,0 | 36,5 |
| Nhà thiếu kiên cố (%) | 5,5 | 5,5 | 2,2 |
| Nhà đơn sơ (%) | 3,9 | 3,9 | 1,2 |

*(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, năm 2014 và khảo sát sơ bộ năm 2017)*

Tiện nghi sinh hoạt của hộ cũng đã cải thiện nhiều. Tỷ lệ hộ sử dụng các tiện nghi sinh hoạt hiện đại ở khu vực thành thị cao hơn rất nhiều so với khu vực nông thôn.

Bảng 2.6: Chỉ tiêu về điều kiện sinh hoạt của hộ và hình thức sở hữu ngôi nhà

Đơn vị tính: %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Các chỉ tiêu | Toàn quốc | Vùng Bắc Trung Bộ | Quảng Trị |
| 1 | Nguồn nước hợp vệ sinh | 89,9 | 90,9 | 87,6 |
| 2 | Hố xí hợp vệ sinh | 71,4 | 66,1 | 71,4 |
| 3 | Điện thắp sáng | 98,6 | 98,8 | 98,5 |
| 4 | Điện thoại | 85,0 | 81,7 | 82,8 |
| 5 | Máy vi tính | 25,1 | 20,1 | 23,2 |
| 6 | Ô tô | 3,1 | 2,7 | 3,5 |
| 7 | Tủ Lạnh | 59,0 | 50,9 | 46,7 |
| 8 | Điều hòa | 13,3 | 7,2 | 5,6 |
| 9 | Mô tô hoặc xe gắn máy | 84,6 | 82,2 | 81,8 |
| 10 | Nhà riêng của hộ | 90,8 | 95,0 | 96,0 |
| 11 | Nhà thuê mướn | 8,7 | 4,4 | 3,8 |
| 12 | Nhà chưa rỏ quyền sở hữu | 0,5 | 0,5 | 0,2 |

*(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2014)*

### 2.3.2. Đánh giá thực trạng nhà ở đô thị, nông thôn

2.3.2.1. Thực trạng nhà ở đô thị

Dân số đô thị toàn tỉnh là 187.984 người, số hộ là 48.379 hộ dân, diện tích đất ở đô thị là 1.292ha, tổng diện tích sàn 4.927.842,5m2 sàn/người, Bình quân nhà ở đô thị bình quân đạt 26.2 m2 sàn/người.

Tổng số nhà khu vực đô thị là là 48.719 căn nhà, trong đó: Nhà kiên cố là 29.865 căn, chiếm 61,3%; Nhà bán kiên cố là 18..075 căn, chiếm 37,1%; Nhà thiếu kiên cố là 536 căn, chiếm 1,1%; Nhà đơn sơ là 243 căn chiếm 0,5%.

Nhà ở tại các đô thị trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ do dân tự xây và phát triển mạnh về số lượng, chất lượng. Trong những năm gần đây hầu hết nhà ở xây dựng theo dạng nhà dạng kiên cố hoặc bán kiên cố, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép mái lợp tôn hoặc ngói, nhà ở được xây dựng theo nhiều dạng: Nhà riêng lẻ, dạng nhà biệt thự sân vườn. Hiện nay nhà ở chung cư tại khu vực đô thị chưa được đầu tư phát triển.

Bảng 2.7: Thống kê diện tích nhà ở năm 2017 phân theo thành thị

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Đơn vị hành chính | Dân số | Số hộ | Bình quân diện tích Nhà ở (m2/người) | Diện tích sàn (m2) |
| 1 | TP. Đông Hà | 92.592 | 23.212 | 2.620.353,60 | 28,3 |
| 2 | TX. Quảng Trị | 19.841 | 5.079 | 505.945,50 | 25,5 |
| 3 | TT. Lao Bảo | 11.199 | 3.056 | 293.413,80 | 26,2 |
| 4 | TT. Khe Sanh | 11.827 | 2.757 | 298.040,40 | 25,2 |
| 5 | TT. Hồ Xá | 12.394 | 3.612 | 333.398,60 | 26,9 |
| 6 | TT. Cam Lộ | 6.604 | 1.795 | 155.854,40 | 23,6 |
| 7 | TT. Hải Lăng | 3.066 | 937 | 75.117,00 | 24,5 |
| 8 | TT. Ái Tử | 4.205 | 1.071 | 95.874,00 | 22,8 |
| 9 | TT. Gio Linh | 7.829 | 2.010 | 176.152,50 | 22,5 |
| 10 | TT. Krông Klang | 3.843 | 1.059 | 71.095,50 | 18,5 |
| 11 | TT. Cửa Việt | 4.957 | 1.356 | 103.105,60 | 20,8 |
| 12 | TT. Cửa Tùng | 5.793 | 1.658 | 122.811,60 | 21,2 |
| 13 | TT. Bến Quan | 3.834 | 1.137 | 76.680,00 | 20 |
|  | Tổng cộng | 187.984 | 48.739 | 4.927.842,50 | 26,2 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê Quảng Trị năm 2017 và số liệu điều tra, khảo sát sơ bộ)*

2.3.2.2. Thực trạng nhà ở nông thôn

Dân số nông thôn toàn tỉnh là 439.292 người, số hộ là 117.694 hộ dân, diện tích đất ở nông thôn là 3016ha, tổng diện tích sàn 8.563.251,7 m2 sàn/người, Bình quân nhà ở đô thị bình quân đạt 19.5 m2 sàn/người.

Tổng số nhà khu vực nông thôn là là 117.581 căn nhà, trong đó: Nhà kiên cố là 70.078 căn, chiếm 59,6%; Nhà bán kiên cố là 42.564 căn, chiếm 36,2%; Nhà thiếu kiên cố là 3.175 căn, chiếm 2,7%; Nhà đơn sơ là 1.764 căn chiếm 1,5%.

Bảng 2.8: Thống kê diện tích nhà ở năm 2017 phân theo khu vực nông thôn

| TT | Đơn vị hành chính | Dân số | Số hộ | Bình quân diện tích Nhà ở (m2/người) | Diện tích sàn (m2) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | [Thị xã Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 4030 | 1.115 | 79.391,00 | 19,7 |
| 2 | [Huyện Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 65.632 | 19.234 | 1.325.766,40 | 20,2 |
| 3 | [Huyện Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 63.329 | 15.242 | 1.158.920,70 | 18,3 |
| 4 | [Huyện Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 62.604 | 16.446 | 1.239.559,20 | 19,8 |
| 5 | [Huyện Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 36.665 | 8.614 | 527.976,00 | 14,4 |
| 6 | [Huyện Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 39.808 | 10.906 | 820.044,80 | 20,6 |
| 7 | [Huyện Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 85.240 | 23.144 | 1.807.088,00 | 21,2 |
| 8 | [Huyện Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 81.736 | 22.955 | 1.602.025,60 | 19,6 |
| 9 | [Huyện đảo Cồn Cỏ](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BB%93n_C%E1%BB%8F) | 248 | 38 | 2.480,00 | 10 |
|  | Tổng cộng | 439.292 | 117.694 | 8.563.251,70 | 19,5 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê Quảng Trị năm 2017 và số liệu điều tra, khảo sát sơ bộ)*

### 2.3.3. Đánh giá thực trạng về hạ tầng xã hội

a) Thương mại - dịch vụ

Hiện toàn tỉnh có khoảng 81 chợ (05 chợ hạng 1, 06 chợ hạng 2, 70 chợ hạng 3, gồm 33 chợ kiên cố, 17 chợ bán kiên cố và 31 chợ tạm); Tổng số cửa hàng bán lẻ xăng dầu trên địa bàn toàn tỉnh khoảng 103 cửa hàng. Các cơ sở kinh doanh, siêu thị, trung tâm thương mại ở các khu đô thị đã được đầu tư nâng cấp và đi vào hoạt động cơ bản đáp ứng nhu cầu kinh doanh, trao đổi hàng hóa, mua sắm của nhân dân;

Thị trường bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng năm 2017 khá sôi động. Trong năm, với việc tổ chức thành công nhiều sự kiện chính trị, văn hóa quan trọng trên địa bàn tỉnh thu hút lượng khách khá lớn. Môi trường biển đã phục hồi, sản lượng hải sản khai thác tăng khá, hoạt động kinh doanh dịch vụ tại các điểm du lịch biển nhộn nhịp trở lại. Năm 2017, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 20.269,1 tỷ đồng, tăng 12,85% so với cùng kỳ năm trước. Dự kiến năm 2017 tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 25.000 tỷ đồng, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm trước và đạt 100% kế hoạch năm 2017.

Hoạt động kinh doanh vận tải trên địa bàn tỉnh năm 2017 vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng khá. Doanh thu vận tải năm 2017 ước đạt 1.193,8 tỷ đồng, tăng 7,51% so với năm trước. Khối lượng hành khách vận chuyển ước đạt 67.83 nghìn HK, tăng 4,1% so với năm trước; khối lượng hành khách luân chuyển ước đạt 605 triệu HK.km, tăng 5,67%. Khối lượng hàng hoá vận chuyển ước đạt 8.930 nghìn tấn, tăng 5,42% so với năm trước; khối lượng hàng hoá luân chuyển ước đạt 662,4 triệu tấn.km, tăng 6,5%. Số lượt khách do các đơn vị lưu trú phục vụ ước đạt 386.200 lượt, tăng 8,78% so với năm trước.

Các ngành dịch vụ như tín dụng - ngân hàng, công nghệ - thông tin, truyền thông, khoa học- công nghệ, bảo hiểm, y tế, giáo dục,... phát triển khá, góp phần đáng kể vào tăng trưởng của khu vực dịch vụ.

b) Y tế

Toàn tỉnh hiện có 161 cơ sở y tế với 2.577 giường. Cán bộ ngành y có 2.879 người, trong đó có: 577 bác sĩ; 322 y sĩ; 699 y tá và 393 hộ sinh. Cán bộ ngành dược có 397 người, trong đó có: 65 dược sĩ (kể cả tiến sĩ, thạc sĩ, chuyên khoa); 248 dược sĩ trung cấp và 84 dược tá. Hệ thống các trạm y tế được đầu tư theo hướng tầng hoá và đạt chuẩn Quốc gia, hiện có 135 xã, phường, thị trấn đạt tiêu chí quốc gia về y tế, đạt 95,7%.

Riêng tại thành phố Đông Hà, hiện có 3 bệnh viện với 670 giường bệnh có nhiều chuyên khoa sâu, ứng dụng nhiều công nghệ cao, góp phần trong việc nâng cao chất lượng khám chữa bệnh, chăm sóc và phục vụ cho nhân dân trên địa bàn. Ngoài ra còn có 2 phòng khám khu vực với 20 giường bệnh và 9 trạm y tế với 42 giường bệnh.

Công tác bảo vệ và chăm sóc sức khoẻ của nhân dân được quan tâm; cơ sở vật chất, trang thiết bị y tế được chú trọng đầu tư; đội ngũ cán bộ được đào tạo nâng cao chất lượng; mạng lưới y tế được củng cố và phát triển. Chủ động triển khai thực hiện tốt công tác bảo đảm vệ sinh an toàn thực phẩm, khám chữa bệnh. Tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế đạt 90,5%; tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi bị suy dinh dưỡng dưới 14%. Công tác phòng chống dịch bệnh truyền nhiễm được chủ động triển khai, không có trường hợp tử vong do bệnh truyền nhiễm gây ra. Công tác phòng, chống HIV/AIDS được đẩy mạnh. Công tác thông tin, truyền thông, thanh tra, kiểm tra về an toàn vệ sinh thực phẩm được đặc biệt chú trọng, tuy nhiên, vẫn có một số vụ ngộ độc thực phẩm xảy ra.

c) Văn hóa - thể dục thể thao

Phần lớn, các đô thị cấp thành phố, thị xã và các thị trấn huyện lỵ đều đã có hệ thống công trình văn hóa, thể thao cơ bản như nhà văn hóa, sân vận động, nhà thi đấu có mái che. Một số công trình đầu tư xây dựng mới trong thời gian gần đây như: Quảng trường và Nhà văn hóa Trung tâm tỉnh, Nhà thi đấu đa năng, Thư viện tỉnh… Nhà luyện tập và thi đấu thể thao Vĩnh Linh, thư viện và sân vận động thị xã Quảng Trị, nhà Thiếu nhi huyện Cam Lộ. Đến nay, toàn tỉnh có 140.096/157.802 gia đình đạt gia đình văn hóa, đạt tỷ lệ 88,8%; 972/1.066 làng, bản khu phố được công nhận là làng, bản khu phố văn hóa, đạt tỷ lệ 91,1%; 982/1.056 cơ quan, đơn vị được công nhận đơn vị văn hóa, đạt tỷ lệ 92,9%; 55/117 xã đăng ký phát động xã đạt chuẩn văn hóa nông thôn mới, đạt 43,7%, trong đó 16 xã đã được công nhận xã đạt chuẩn văn hóa nông thôn mới.

d) Giáo dục - đào tạo

Hiện toàn tỉnh có khoảng 164 trường mầm non với 36.916 học sinh và 3.736 giáo viên, 158 trường tiểu học với 57.425 học sinh và 4.637 giáo viên, 131 trường trung học cơ sở với 44.230 học sinh và 3.911 giáo viên, 33 trường phổ thông trung học với 27.150 học sinh và 1.854 giáo viên.

Ngoài ra tỉnh Quảng trị có 1 phân hiệu đại học (Phân hiệu Đại học Huế), 2 trường cao đẳng, 3 trường trung cấp chuyên nghiệp với trên 3.000 sinh viên đang theo học.

Ngành giáo dục và đào tạo tiếp tục triển khai chương trình hành động đổi mới căn bản và toàn diện nhằm góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. Mạng lưới trường, lớp ở các cấp học và bậc học được quan tâm đầu tư. Toàn tỉnh có 9/9 huyện, thị xã, thành phố duy trì vững chắc kết quả phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ em 5 tuổi, phổ cập giáo dục tiểu học, phổ cập giáo dục THCS và xóa mù chữ. Công tác xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia được đẩy mạnh. Toàn tỉnh có 249/495 trường đạt chuẩn quốc gia (chiếm tỷ lệ 50,3%); Chất lượng giáo dục đại trà và mũi nhọn có nhiều tiến bộ. Nhiều học sinh đạt giải cao trong các kỳ thi học sinh giỏi văn hóa, giải Toán qua mạng Internet, trên máy tính Casio, thi Olympic Toán tuổi thơ, Đường lên đỉnh Olympia.

e) Hệ thống cây xanh - quảng trường công cộng:

Hệ thống công viên cây xanh đô thị so với các thành phố khác trong cả nước, Quảng Trị có mật độ cây xanh lớn, gồm không gian xanh công cộng, xanh đường phố, xanh trong khuôn viên nhà ở, công trình công cộng và di tích; không gian xanh cảnh quan tự nhiên của các sông, suối, hồ, đập... Phần lớn, các đô thị cấp thành phố, thị xã, các thị trấn huyện lỵ đều có quảng trường trung tâm và hệ thống cây xanh đô thị khá tốt.

Riêng thành phố Đông Hà đã lọt vào vòng chung kết thế giới cuộc thi Thành phố Xanh giai đoạn 2017 - 2018 do WWF tổ chức. Hệ thống công viên cây xanh đô thị thành phố bao gồm: Cây xanh tự nhiên, cây xanh công viên Lê Duẩn, cây xanh công viên Cọ Dầu, cây xanh hồ Khe Mây, công viên Fidel Castro (đang xây dựng), cây xanh 2 bên bờ sông Hiếu.... ngoài ra thành phố còn có hệ thống cây xanh đường phố, quảng trường trung tâm và các khu vực cây xanh công cộng khác.

Tuy vậy, vẫn cần phải đầu tư hệ thống cây xanh hơn nữa để phục vụ nhu cầu của người dân, tạo bộ mặt không gian cảnh quan và chống ảnh hưởng của thời tiết do biến đổi khí hậu.

### 2.3.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đường bộ:

+ Quốc lộ 1A qua địa phận tỉnh Quảng Trị kéo dài từ Vĩnh Chấp đến thôn Câu Nhi. Tổng chiều dài tuyến qua địa phận tỉnh Quảng Trị dài 87,42 km (gồm cả đoạn tránh Hiền Lương dài 11,92km). Tuyến đạt tiêu chuẩn cấp III đồng bằng, mặt thảm bê tông nhựa, tình trạng khai thác tốt. Các đoạn đi qua trung tâm các huyện, thành phố đã được nâng cấp mở rộng theo tiêu chuẩn của đường phố chính đô thị.

+ Quốc lộ 9 tuyến chạy theo hướng Đông Tây, kéo dài từ cảng Cửa Việt đến cửa khẩu quốc tế Lao Bảo, tổng chiều dài 118,2 km được chia thành 4 đoạn tuyến:

+ Đường Hồ Chí Minh nhánh Đông: đoạn qua tỉnh Quảng Trị dài 37,8km, từ km636 (ranh giới với Quảng Bình) tới km680 (TT.Cam Lộ). Được xây dựng đạt tiêu chuẩn cấp IV đồng bằng, nền rộng 9 m, mặt đường bê tông nhựa rộng 7 m; đoạn qua TT.Bến Quan được mở rộng theo chuẩn đường nội thị với nền rộng 22m, mặt rộng 12m.

+ Đường Hồ Chí Minh nhánh Tây đoạn qua tỉnh Quảng Trị dài 139 km, điểm đầu tại Chà Lỳ (km177) tới Khe Sanh (km244), tuyến đi trùng 13km với QL.9 tới Đakrông (km257), điểm cuối tại Tà Rụt (km329). Tuyến được xây dựng đạt tiêu chuẩn cấp IV miền núi, nền đường rộng 6,5 – 18 m, mặt đường rộng 5,5-13,5 m.

+ Quốc lộ 49C: Theo quyết định số 2536/QĐ-BGTVT ngày 26/08/2013 của Bộ Giao thông vận tải, QL.49C được hình thành từ tuyến đường tỉnh ĐT.581 (đường tỉnh 68 cũ) và đường tỉnh ĐT.580 (đường tỉnh 64 cũ). Tổng chiều dài tuyến qua địa phận tỉnh Quảng Trị dài 41,076km, đạt tiêu chuẩn từ cấp VI đến IV đồng bằng.

+ Quốc lộ 15D: Theo quyết định số 2097/QĐ-BGTVT ngày 18/07/2013 của Bộ Giao thông vận tải, QL.15D được hình thành từ tuyến đường tỉnh ĐT.588 (tuyến Tà Rụt - La Ray) với tổng chiều dài tuyến là 12,2km. Tuyến đạt tiêu chuẩn đường từ cấp VI đến IV miền núi.

+ Quốc lộ 9D: Theo Quyết định số 2140/QĐ-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải về việc chuyển các tuyến đường tỉnh 576b, 572 và một số đoạn tuyến đường tỉnh 754, 571 của tỉnh Quảng Trị thành Quốc lộ 9D. Điểm đầu của tuyến km0+00 tại cảng Cửa Việt, thuộc địa phận thị trấn Cửa Việt đi theo ĐT576b qua cầu Cửa Tùng, gặp ĐT574 và đoạn tuyến 572, đến Quốc lộ 1 và đi lên đường Hồ Chí Minh nhánh Đông đến thị trấn Bến Quan, huyện Vĩnh Linh tại km 1053+100/ĐHCMĐ, cũng là điểm cuối của tuyến. Tổng chiều dài tuyến là 45,937 km.

+ Bến xe: Hiện tỉnh có 2 bến xe liên tỉnh đó là: Bến xe Đông Hà nằm ở phường Đông Lễ, thành phố Đông Hà là bến xe loại 1 với diện tích 15300m2; Bến xe Lao Bảo nằm ở thị trấn Lao Bảo thuộc huyện Hướng Hóa là bến xe loại 3 với diện tích 13989m2.

- Giao thông đường sắt: Đường sắt Bắc Nam đoạn qua tỉnh Quảng Trị dài 76 km, khổ 1000 mm; gồm 7 ga: Sa Lung, Tiên An, Hà Thanh, Đông Hà, Quảng Trị, Diên Sanh, Mỹ Chánh. Các ga trên địa bàn tỉnh đều là ga dọc đường (trừ ga Diên Sanh là ga nhường tránh), hầu hết các ga đạt tiêu chuẩn cấp 3 và cấp 4.

- Giao thông đường thủy: Trên địa bàn tỉnh hiện có 2 cảng biển đó là cảng Cửa Tùng và cảng Cửa Việt là nơi neo đậu tàu thuyền, giao thương vận tải hàng hóa và du lịch. Hiện tỉnh đang dự kiến xây dựng cảng biển Mỹ Thủy nằm trong Khu kinh tế Đông Nam tỉnh Quảng Trị đây sẽ là cảng biển quốc tế phục vụ khu công nghiệp và tiếp chuyển hàng quá cảnh cho Lào, Đông Bắc Thái Lan.

- Giao thông đường không: Quảng Trị hiện chưa có sân bay nhưng dự kiến sẽ xây dựng sân bay Quảng Trị tại xã Gio Quang, huyện Gio Linh với quy mô 311,7ha, là sân bay lưỡng dụng (kinh tế kết hợp với quốc phòng) tiêu chuẩn cấp 4C.

\* Giao thông đối nội:

- Đường bộ nội tỉnh toàn tỉnh có 21 tuyến với tổng chiều dài 320,06 km. Đường chuyên dùng là 25,03km bao gồm đường khu thương mại Lao Bảo, đường các khu du lịch và khu công nghiệp. Đường huyện là 1124,45km với các loại đường đất và một số tuyến đường đã được nhựa hóa. Toàn tỉnh có 6 bến xe nội tỉnh: Bến xe Hồ Xá; Bến xe Khe Sanh; Bến xe thị xã Quảng Trị: Bến xe Hải Lăng; Bến xe Bồ Bản; Bến xe Bắc cầu Đông Hà. Ngoài ra còn có 7 điểm dừng đỗ xe và 1 điểm dừng xe Bắc Nam với tổng diện tích 2.475m2, với quy mô từ 200m2 trở lên, các bến này chưa được đầu tư, mới chỉ ở dạng điểm dừng xe.

- Đường thủy: Tuyến sông do Trung ương ủy thác cho tỉnh quản lý: Sông Hiếu; Sông Thạch Hãn; Sông Bến Hải. Tuyến sông do địa phương quản lý: Sông Mỹ Chánh; Sông Ô Giang. Quảng Trị có 1 cảng sông trên tuyến sông Hiếu thuộc thành phố Đông Hà. Cảng có 2 bến (1 bến đứng và 1 bến nghiêng) với tổng chiều dài 190m. Khả năng thông qua bến 50000 tấn/năm,loại tàu có trọng tải 200-250 tấn và sà lan loại 250 tấn có thể cập bến thuận tiện; Ngoài cảng Đông Hà, còn có 1 bến thuyền chợ Đông Hà nằm ở thượng lưu cầu Đông Hà với chiều dài 200m là bến hành khách và 1 bến thuyền chợ tại thị xã Quảng Trị nằm trên sông Thạch Hãn.

- Giao thông công cộng: Hiện tại trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đã đưa vào sử dụng 2 tuyến xe bus. Tuyến Đông Hà - Hồ Xá: xuất phát từ Khu công nghiệp Nam Đông Hà đi qua các tuyến phố như: Hùng Vương, Lê Duẩn, Quốc lộ 1A, Trần Hưng Đạo và chợ Đông Hà, kết thúc tại bến xe Hồ Xá và ngược lại. Tuyến Đông Hà - Hải Lăng: xuất phát từ Khu công nghiệp Nam Đông Hà đi qua các tuyến đường lần lượt từ Hùng Vương nối dài - Lý Thường Kiệt - Lê Lợi - Quốc lộ 9 - Trần Hưng Đạo - chợ Đông Hà - Lê Duẩn - Quốc lộ 1A - Thành Cổ Quảng Trị, kết thúc tại bến xe Hải Lăng và ngược lại.

b) Hệ thống cấp nước:

\* Cấp nước đô thị:

- Thành phố Đông Hà: Hiện đã có hệ thống cấp nước sạch tập trung lấy nước từ 2 nguồn chính: nhà máy nước Đông Hà công suất 15.000 m3/ngàyđêm, khai thác nguồn nước mặt sông Vĩnh Phước và nhà máy nước Gio Linh công suất 15.000 m3/ngàyđêm, khai thác nguồn nước ngầm.

- Thị xã Quảng Trị: Hiện tại thị xã Quảng Trị đã có hệ thống cấp nước tập trung, nguồn nước lấy từ nhà máy nước thị xã Quảng Trị công suất 4.500 m3/ngàyđêm, khai thác nước mặt sông Thạch Hãn thông qua hồ Tích Tường.

- Các thị trấn huyện lỵ: 10/11 thị trấn của các huyện đã có hệ thống cấp nước tập trung công suất thiết kế từ 1.000 – 3.000 m3/ngàyđêm, riêng thị trấn Gio Linh là 15.000 m3/ngàyđêm, khai thác nguồn nước mặt hoặc nước ngầm tùy theo điều kiện tự nhiên, điều kiện điạ chất, thủy văn khu vực.

- Dự án phát triển cấp nước Đông Hà và vùng phụ cận: Công suất: Nhà máy nước Quật Xá 30.000 m3/ng.đêm.

- Nâng cấp Nhà máy nước TX Quảng Trị thêm 13.500 m3/ng.đêm.

\* Cấp nước nông thôn:

Các công trình cấp nước nông thôn cấp nước cho các trung tâm cụm xã với tổng công suất cấp nước khoảng 4.000 m3/ngày. Các trạm cấp nước này có quy mô công suất từ 40 ÷ 200 m3/ngày đêm, khai thác nước ngầm hoặc nước mặt tại các khe suối bằng hình thức bơm dẫn hoặc tự chảy kết hợp với bể lọc chậm. Tỷ lệ trung bình dân cư khu vực nông thôn trên phạm vi toàn tỉnh được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước tập trung chỉ chiếm khoảng 13% trong đó, khu vực miền núi phía tây lại chiếm tỷ lệ cao hơn khu vực đồng bằng và trung du.

Ngoài ra dân cư nông thôn ở các xã còn sử dụng nước giếng đào, giếng khoan, cấp nước tập trung (các xã ven đô), bể chứa nước mưa.

c) Hệ thống cấp điện:

\* Nguồn điện:

- Hiện nay, tỉnh Quảng Trị được cấp điện từ các nguồn điện chính sau: Trạm biến áp 220KV Đông Hà ̣̣1x125MVA, thủy điện Quảng Trị công suất 64 MW, từ Quảng Bình với TBA 220 kV Đồng Hới (2x125 MVA), từ Quảng Trị với TBA 220 kV Huế (2x125 MVA) và các nhà máy thủy điện Hương Điền, Bình Điền. Trong đó, nhà máy thủy điện Quảng Trị là nguồn điện tại địa phương cấp điện cho phụ tải trên địa bàn tỉnh.

- Các nguồn điện khác:

+ Hiện có một số nguồn thủy điện nhỏ, NĐ diesel đang cấp điện cho phụ tải tỉnh Quảng Trị. Thủy điện Hạ Rào Quán (công suất 2x3,2 MW), thủy điện La La (công suất 3x1 MW) thủy điện Đakrông 2 với công suất 18 MW, Đakrông 3 công suất 8MW đang phát điện vào lưới trung áp. Trên địa bàn tỉnh có một số nguồn phát diesel nhỏ, đóng vai trò là nguồn điện dự phòng.

+ Huyện đảo Cồn Cỏ được cấp điện từ các trạm diesel. Hiện nay, Cồn Cỏ có trạm phát điện diesel công suất 132 kVA (2x66 kVA) cấp điện cho dân cư trên đảo, các trạm bưu điện huyện (6 kVA), bơm nước (10 kVA), rada (4x8 kVA), hải đăng (10 kVA) cấp điện cho các phụ tải chuyên dụng,...

\* Lưới điện:

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Quảng Trị có nhiều cấp điện áp khác nhau: lưới truyền tải 500 kV, 220 kV, 110 kV; lưới phân phối trung áp có 3 cấp điện áp 35, 22 và 10 kV. Trong đó, đường dây 500 kV Bắc - Nam chỉ đi qua địa bàn tỉnh, không đóng vai trò cấp điện cho phụ tải hay đấu nối nguồn điện trong khu vực.

- Đường dây truyền tải 220 kV

+ Trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện có 74 km đường dây 220 kV (dây dẫn ACSR400) thuộc ĐZ 220 kV mạch đơn Đồng Hới - Huế. Đường dây này trải dài từ xã Vĩnh Chấp, huyện Vĩnh Linh đến xã Hải Chánh, huyện Hải Lăng. ĐZ 220 kV này vận hành ổn định, từ khi đưa vào hành trên địa bàn tỉnh Quảng Trị chưa có sự cố nào xảy ra. Truyền tải điện Quảng Trị đang làm công tác nhận bàn giao và đưa vào vận hành công trình TBA 220 kV Đông Hà (quy mô công suất 2x125 MVA, đặt trước một MBA 125 MVA) từ Ban quản lý các công trình điện miền Trung.

+ Đường dây 110 kV trên địa bàn tỉnh đều sử dụng mạch kép, với tiết diện AC185 mm2. Hiện tại hầu hết các đường dây 110 kV đều mang tải trong phạm vi cho phép và vận hành ổn định.

- Đường dây lưới điện phân phối

+ Trong giai đoạn vừa qua, Công ty điện lực Quảng Trị đã tích cực cải tạo lưới điện 10 kV lên cấp điện áp 22 kV. Trong tổng số chiều dài đường dây 10 kV, đã có 296 km đường dây (chiếm 60,8%) được xây dựng theo tiêu chuẩn 22 kV. Hiện nay, lưới điện 10 kV cấp điện cho phụ tải khu vực các huyện Gio Linh, Vĩnh Linh và Hải Lăng. Nhìn chung, lưới điện xây dựng theo tiêu chuẩn điện áp 10 kV đã vận hành lâu năm nên chưa đáp ứng được sự tăng trưởng của nhu cầu phụ tải, có tổn thất điện áp và tổn thất điện năng lớn. Công ty điện lực Quảng Trị đã có kế hoạch chuyển toàn bộ lưới 10 kV trên địa bàn tỉnh sang vận hành lưới 22 kV trong giai đoạn tới.

+ Lưới điện 35 kV chiếm tỉ lệ 19,9% đường dây trung áp lưới điện của tỉnh có nhiệm vụ cấp điện cho các TBA trung gian 35/10 kV, phụ tải khu vực huyện Cam Lộ, Đakrông, Hướng Hóa và bán điện sang nước bạn Lào. Lưới 35 kV vận hành hiệu quả khi cấp điện cho khu vực vùng núi huyện Đakrông, Hướng Hóa và làm nhiệm vụ liên lạc dự phòng giữa các TBA 110 kV trên địa bàn tỉnh.

- Trạm biến áp

+ Tỉnh Quảng Trị có 5 TBA 110 kV với tổng dung lượng lắp đặt là 141 MVA.

+ Tỉnh Quảng Trị hiện đang có 11 trạm trung gian 35/10 kV, 35/22 kV, 35/6 kV, 22/6 kV trong đó có 9 trạm/10máy/33.200 kVA thuộc Công ty Điện lực Quảng Trị quản lý (gồm cả TBA 22/6 kV MDF-Cosevco công suất 3.200 kVA), khách hàng quản lý 2trạm/3máy/7.200 kVA cấp điện cho phụ tải chuyên dùng.

- Tình hình cấp điện nông thôn

+ Quảng Trị là một trong các tỉnh sớm hoàn thành mục tiêu 100% xã có điện lưới quốc gia ở khu vực miền Trung. Số hộ dân khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đã có lưới điện Quốc gia là 98.591/101.262 hộ, đạt tỷ lệ 97,4%. Do đặc điểm địa hình rừng núi, dân cư sống rải rác nên huyện Đakrông là huyện trong đất liền có tỷ lệ hộ dân có điện thấp nhất 75,33% trong đó một số xã có tỉ lệ hộ có điện chỉ 50÷60%, huyện Hướng Hóa có tỉ lệ hộ có điện 91,4% trong đó một số xã có tỉ lệ 70÷80%. Tại một số khu vực nông thôn, chất lượng điện năng chưa cao (điện áp xuống thấp vào giờ cao điểm). Huyện đảo Cồn Cỏ, được thành lập năm 2005, hiện nay chưa có điện lưới quốc gia.

d) Hệ thống thoát nước thải:

\* Nước thải sinh hoạt

- Toàn tỉnh hiện có 13 đô thị, bao gồm 01 thành phố, 01 thị xã và 11 thị trấn. Bên cạnh đó, ở khu vực nông thôn, lượng nước thải sinh hoạt cũng chiếm một tỉ lệ lớn và gia tăng hàng năm.

- Thành phố Đông Hà đang triển khai dự án Thoát nước, thu gom và xử lý nước thải (World Bank tài trợ). Thị xã Quảng Trị đang triển khai dự án thoát nước và xử l‎ý nước thải, xây dựng các đường cống và mương thoát nước cho các trục phố chính. Còn lại, các đô thị trong tỉnh đều chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung, nước thải chưa được xử lý đúng mức, đổ trực tiếp vào các các sông hồ gây ô nhiễm môi trường nước mặt.

- Các thị trấn thuộc các huyện: Trong số các thị trấn của các huyện không phải thị trấn nào cũng có hệ thống thoát nước. Hiện trạng thoát nước của các thị trấn như sau:

+ Huyện Vĩnh Linh: thị trấn Hồ Xá và Cửa Tùng đều có hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải), nhưng chưa hoàn chỉnh, chắp vá chủ yếu một vài tuyến cống, mương hở thoát nước bám theo các trục đường giao thông chính ở khu trung tâm.

+ Các huyện còn lại: chưa có hệ thống thoát nước. Nước mưa và nước thải thoát theo địa hình tự nhiên: rãnh đất, ruộng, mương… chỗ trũng rồi ra biển.

+ Huyện đảo Cồn Cỏ: chưa có hệ thống thoát nước, nước thải sinh hoạt tự thấm hoặc chảy tự nhiên xuống các chỗ trũng, theo khe và thoát ra biển.

- Các điểm dân cư nông thôn: thường sống phân tán, hầu hết là không có hệ thống thoát nước. Nước thải sinh hoạt chủ yếu là tự thấm, hoặc chảy tràn xuống các khu vực trũng như sông, hồ, ao, mương, kênh rạch xung quanh rồi thoát ra biển.

\* Nước thải công nghiệp

Các cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất trên địa bàn tỉnh như: cơ sở khai thác chế biến vật liệu xây dựng tập trung dọc theo quốc lộ 9, các cơ sở chế biến nông sản tập trung chủ yếu ở Đông Hà, các cơ sở nuôi trồng chế biến thuỷ hải sản tập trung ở Gio Linh. Ngoài ra còn một số nhà máy, xí nghiệp nằm rải rác ở các khu vực và các khu công nghiệp, thương mại ở Khe Sanh, Lao Bảo.

Đến nay, hầu hết chưa có khu, cụm công nghiệp nào được xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoặc chỉ xử lý cục bộ chưa đạt tiêu chuẩn vệ sinh (ngoại trừ CCN Ái Tử). Nước thải sản xuất xả trực tiếp ra nguồn tiếp nhận là một trong các nguyên nhân chính gây ra ô nhiễm môi trường nước, đặc biệt là các cơ sở chế biến thuỷ sản, chế biến lương thực thực phẩm, giết mổ gia súc, gia cầm,...

Ngoài ra, nước thải hoạt động từ các làng nghề chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống xử lý nước thải, nước thải sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, sử dụng phân bón không đúng quy trình, quá mức hóa chất bảo vệ thực vật dẫn đến tồn dư trong đất canh tác, rửa trôi theo các dòng chảy nước mặt, đặc biệt vào các mùa mưa, lũ gây ô nhiễm môi trường nước mặt cục bộ tại địa phương.

\* Nước thải bệnh viện

Tỉnh Quảng Trị hiện tại có 12 bệnh viện, bệnh viện Đa khoa Tỉnh, bệnh viện Đa khoa TP Đông Hà và các bệnh viện tuyến huyện đã có xử lý nước thải cục bộ.

e) Chất thải rắn

\* Chất thải rắn (CTR)

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trên địa bàn tỉnh Quảng Trị khoảng 160tấn/ngày nhưng chưa có phân loại tại nguồn. Tuy nhiên những chất thải có thể tái chế được do những người thu nhặt đồng nát thu gom bán cho các cơ sở tái chế tự phát.

- Hiện tại thành phố Đông Hà có Công ty môi trường đô thị thu gom khoảng 90 tấn/ngày (tỷ lệ thu gom 80%) vận chuyển đến bãi xử lý chất thải rắn của thành phố. Thị xã quảng Trị thu gom được khoảng gần 100% lượng rác trong khu vực nội thị và xử lý tại bãi rác thị xã Quảng Trị.

- Chất thải rắn tại các huyện mới chỉ được thực hiện tại các thị trấn, thị tứ tỷ lệ thu gom đạt tử 15-30%. Lượng CTR thu gom được do các tổ vệ sinh tự quản thực hiện hoặc Công ty TNHH, trung tâm Môi trường đô thị được hình thành một cách tự phát vận chuyển đến các bãi rác tạm thời của mỗi huyện.

- Các bãi chôn lấp rác hợp vệ sinh mới được xây dựng gồm: bãi rác thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị, thị trấn Hải Lăng, Cam Lộ, Gio Linh, Triệu Phong.

- Các bãi chôn lấp ở các huyện còn lại đều là các bãi rác tạm thời, bãi rác lộ thiên dùng để đổ rác, đốt rác và chôn lấp không hợp vệ sinh có diện tích nhỏ không được đầu tư về kỹ thuật xây dựng gây nguy cơ ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm.

\* CTR khu vực nông thôn:

- Trong các khu vực nông thôn đã hoàn thành quy hoạch xây dựng nông thôn mới. Tuy nhiên công tác thu gom và vận chuyển chất thải rắn chưa đồng bộ và còn nhiều bất cập. Một số thôn, xóm, cụm dân cư trung tâm đã có các tổ vệ sinh môi trường của thôn, HTX VSMT, các đơn vị tư nhân đứng ra tổ chức thu phí để hoạt động thu gom, vận chuyển đến bãi rác tập trung của thôn, xã chờ phơi khô rồi tiến hành đốt và chôn lấp.

- Cơ sở hạ tầng còn thiếu và chất lượng thấp, trình độ hiểu biết, nếp sống văn hoá còn nhiều hạn chế kèm theo các tập tục, tập quán sinh hoạt lạc hậu, phần lớn dân ở các vùng sâu, vùng xa thường sử dụng nước sinh hoạt từ kênh rạch, sông, ao, hồ. Việc xây dựng nhà ở, các khu vực chăn nuôi gia súc và các công trình vệ sinh chưa được quan tâm nên các nguồn thải (nước thải, CTR, phân gia súc) đều thải trực tiếp ra môi trường và theo thói quen xả thải rác xuống các kênh rạch, sông nước làm cản trở giao thông, gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khoẻ của người dân và năng suất nuôi trồng thuỷ sản. Trong toàn tỉnh chỉ có 72,71% gia đình có công trình vệ sinh, song có tới 73,19% các công trình vệ sinh ở nông thôn của tỉnh không hợp vệ sinh.

- Ngoài ra hiện tượng rác thải nằm ngổn ngang trên đường phố, các khu công cộng, đặc biệt là các chợ như: Khe Sanh, Chợ phiên Cam Lộ, Chợ cầu Gio Linh, gần trường học, các trung tâm y tế,... ven đường nông thôn hình thành nên các bãi đổ lộ thiên, chôn lấp rác nhỏ. Chúng là những ổ dịch bệnh dễ làn truyền qua không khí, nguồn nước, đe doạ sức khoẻ và môi trường sống của người dân.

\* Chất thải rắn công nghiệp

- Chất thải công nghiệp phát sinh từ các cơ sở sản xuất tại các khu, cụm công nghiệp đang hoạt động được xử lý bằng nhiều biện pháp khác nhau tùy theo thành phần và tính chất chất thải. Các biện pháp hiện đang được áp dụng bao gồm: tái chế, tái sử dụng và chôn lấp.

- Đối với chất thải công nghiệp có thể tái chế hoặc tái sử dụng sẽ được các cơ sở sản xuất thu gom và đưa vào tái sử dụng hoặc bán cho các cơ sở thu mua. Những chất thải công nghiệp không còn khả năng tái chế hoặc tái sử dụng (bao gồm cả chất thải nguy hại) sẽ được thu gom, vận chuyển đến các bãi chôn lấp để xử lý chung với các chất thải sinh hoạt. Biện pháp xử lý chủ yếu là chôn lấp hoặc đốt.

- Hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có khu xử lý tập trung CTR công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại, do đó nguy cơ ô nhiễm môi trường luôn tiềm ẩn. Đối với Quảng Trị việc xây dựng nhà máy xử lý chất thải rắn công nghiệp trong tầm nhìn quy hoạch là một mục tiêu cần hướng tới nhằm xử lý chất thải công nghiệp liên vùng cho các địa phương có khu, cụm công nghiệp nằm trên Quốc lộ 1A như Đông Hà, thị xã Quảng Trị, Hải Lăng, Triệu Phong, Gio Linh, Vĩnh Linh,…

\* CTR Y tế:

- Hiện nay CTR y tế ở hầu hết các bệnh viện lớn trên địa bàn tỉnh đã được thu gom, phân loại tại nguồn (CTR thông thường và CTR nguy hại) theo quy định. CTR y tế nguy hại ở hầu hết các bệnh viện được xử lý bằng lò đốt nhiệt phân 2 buồng, 1 buồng hoặc lò đốt thủ công. Tuy nhiên, một số lò đốt CTR y tế nằm lân cận khu dân cư, chiều cao ống khói không đạt tối thiểu 20m theo QCVN 02:2012/BTNMT nên khí thải đã ảnh hưởng đáng kể đến khu vực bệnh viện và người dân khu vực xung quanh.

- Còn lại các cơ sở y tế khác đều chưa được đầu tư lò đốt do kinh phí có hạn. CTR chở đi xử lý hoặc cơ sở tự đốt thủ công và chôn trong khuôn viên.

CTR sinh hoạt từ các bệnh viện, cơ sở y tế được thu gom và xử lý cùng với CTR sinh hoạt của các đô thị.

f) Nghĩa trang

- Tại thành phố Đông Hà có 2 nghĩa trang tập trung: nghĩa trang nhân dân thành phố Đông Hà tại phường 4 được xây dựng và đi vào hoạt động từ năm 1998, với diện tích là 17 ha, nghĩa trang phường Đông Lương được quy hoạch xây dựng 47 ha hoạt động từ năm 2004.

- Thị xã Quảng Trị: nghĩa trang tập trung được xây dựng tại khu phố 3 - phường 1, cách hồ Tích Tường khoảng 500 m về phía Đông Nam. Nghĩa trang có diện tích khoảng 20,1 ha.

- Nghĩa trang ở các huyện có đến hàng chục, hàng trăm các nghĩa trang là tự phát, phân tán phục vụ cho từng đô thị, từng xã, thôn, cụm dân cư (đối với khu vực nông thôn).

- Công nghệ táng của nhân dân chủ yếu là cát táng, chôn cất 1 lần chưa có hỏa táng.

- Nhà tang lễ: Hiện nay tỉnh Quảng Trị có 01 nhà tang lễ tại bệnh viện Đa khoa tỉnh, với hệ thống trang thiết bị khá đầy đủ đạt tiêu chuẩn do nguồn vốn ODA tài trợ. Tuy nhiên nhu cầu sử dụng của nhân dân là rất ít, chủ yếu là những người xa quê, còn những người chết ở bệnh viện đều được gia đình, thân nhân đưa về nhà làm tang lễ.

### 2.3.5. Đánh giá thực trạng nhà ở xã hội của một số đối tượng

2.3.5.1. Nhà ở người có công cách mạng

Theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ người có công cách mạng bao gồm các đối tượng sau:

1) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945;

2) Người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng 8/1945;

3) Thân nhân liệt sỹ;

4) Bà mẹ Việt Nam anh hùng;

5) Anh hùng Lực lượng VTND;

6) Anh hùng Lao động trong thời kỳ kháng chiến;

7) Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh;

8) Bệnh binh;

9) Người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hóa học;

10) Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị địch bắt tù, đày;

11) Người làm hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế;

12) Người có công giúp đỡ cách mạng.

Căn cứ Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 03 tháng 09 năm 2013 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà và Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà trên địa bàn tỉnh Quảng Trị: Tổng số hộ gia đình có công cách mạng cần hỗ trợ về nhà ở năm 2013 và bổ sung thêm trong năm 2016 là 9.746 hộ, trong đó: Hỗ trợ xây mới là 2.106 hộ; Hỗ trợ về cải tạo, sửa chữa: 7.640 hộ.

Tính đến ngày 31/12/2016, Kết quả triển khai giai đoạn 1 đã hỗ trợ về nhà ở cho 3.397/9.746 hộ (Trong đó: xây mới là1050 hộ; cải tạo, sửa chửa là 2.347 hộ), với kinh phí 88.940 triệu đồng (Trong đó: xây mới là 42.000 triệu đồng; cải tạo, sửa chửa là 46.940 triệu đồng). Tổng số hộ hỗ trợ đã hoàn thành là 3.332/3.397 hộ, chiếm tỷ lệ 98%. Số tiền đã giải ngân vốn là 87.440 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 98,31%.

Trong thời gian qua một số tổ chức như: Đài truyền hình Việt Nam, Hội cựu chiến binh, Bảo hiểm Xã hội Việt Nam, Công ty TNHH bia Huda Huế, Quỹ ĐƠĐN các địa phương…, đã hỗ trợ tích cực trong xây dựng và sửa chữa nhà ở cho các đối tượng chính sách với mức hỗ từ 40 - 100 triệu đồng; 20 - 40 triệu đồng đối với nhà sửa chữa, góp phần không nhỏ trong việc thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng chính phủ. Tổng số hộ được hỗ trợ lên đến 144 hộ (trong đó: xây mới 100 nhà; sửa chữa: 44 nhà).

Hiện nay, nhà ở cho người có công cách mạng cần phải hổ trợ theo quyết định của UBND tỉnh là 6.349 hộ.

Bảng 2.9: Tổng số hộ có công cách mạng cần hỗ trợ nhà ở toàn tỉnh

| TT | Tên Đơn vị | Tổng số hộ hỗ trợ về nhà ở năm 2013 và bổ sung 2016 | | | Tổng số hộ thực hiện giai đoạn 1 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tổng số hộ | Hỗ trợ xây mới | Cải tạo, sữa chữa | Tổng số hộ | Hỗ trợ xây mới | Cải tạo, sữa chữa |
| 1 | Đông Hà | 286 | 66 | 220 | 159 | 29 | 130 |
| 2 | [Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 449 | 35 | 414 | 286 | 17 | 269 |
| 3 | [Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 4.320 | 754 | 3.566 | 955 | 412 | 543 |
| 4 | [Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 498 | 371 | 127 | 292 | 165 | 127 |
| 5 | [Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 1.659 | 235 | 1.424 | 714 | 129 | 585 |
| 6 | [Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 494 | 295 | 199 | 314 | 178 | 136 |
| 7 | [Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 318 | 56 | 262 | 132 | 22 | 110 |
| 8 | [Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 1.073 | 201 | 872 | 440 | 80 | 360 |
| 9 | [Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 649 | 93 | 556 | 105 | 18 | 87 |
|  | Tổng cộng | 9.746 | 2.106 | 7.640 | 3.397 | 1.050 | 2.347 |

*Nguồn:*

*+ Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 03 tháng 09 năm 2013 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà.*

*+ Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.*

*+ Công văn số 181/SXD-KHTH ngày 27 tháng 02 năm 2017 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc Báo cáo sơ kết việc thực hiện chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở (giai đoạn 1).*

2.3.5.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo

a. Hộ nghèo và hộ cận nghèo

Theo Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2017 theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, như sau:

- Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo khu vực:

+ Tổng số hộ nghèo, cận nghèo: 31.154/166.433 hộ, chiếm tỷ lệ: 18,72% so với số hộ toàn tỉnh. Trong đó, hộ nghèo khu vực thành thị có 5.368/48.739 hộ chiếm tỷ lệ 11,01% khu vực thành thị, hộ nghèo khu vực nông thôn có 25.786 hộ/120.878 người chiếm tỷ lệ 21,9% khu vực nông thôn.

+ Tổng số hộ nghèo: 19.541/166.433 hộ, chiếm tỷ lệ là 11,74 % so với số hộ toàn tỉnh.

+ Tổng số hộ cận nghèo: 11.613/166.433 hộ, chiếm tỷ lệ là 6,98% so với số hộ toàn tỉnh.

Bảng 2.10: Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo đơn vị hành chính

| TT | Đơn vị hành chính | Số lượng, tỷ lệ hộ nghèo, cận nghèo cuối năm 2017 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tổng số hộ dân cư | Hộ nghèo | | Hộ cận nghèo | |
| Số hộ | Tỷ lệ % | Số hộ | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Thành phố Đông Hà | 23.212 | 768 | 3,31 | 1.772 | 7,63 |
| 2 | Thị xã Quảng Trị | 6.194 | 205 | 3,31 | 293 | 4,73 |
| 3 | Huyện Hải Lăng | 25.641 | 1.637 | 6,38 | 1.569 | 6,12 |
| 4 | Huyện Triệu Phong | 21.055 | 2.083 | 9,89 | 1.948 | 9,25 |
| 5 | Huyện Gio Linh | 19.812 | 1.804 | 9,11 | 1.419 | 7,16 |
| 6 | Huyện Vĩnh Linh | 9.673 | 1.801 | 18,62 | 1.386 | 14,33 |
| 7 | Huyện Cam Lộ | 12.701 | 783 | 6,16 | 783 | 6,16 |
| 8 | Huyện Đakrông | 24.215 | 4.486 | 18,53 | 822 | 3,39 |
| 9 | Huyện Hướng Hóa | 23.892 | 5.973 | 25,00 | 1.614 | 6,76 |
| 10 | Huyện đảo Cồn Cỏ | 38 | 1 | 2,63 | 7 | 18,42 |
|  | Tổng cộng | 166.433 | 19.541 | 11,74 | 11.613 | 6,98 |

*(Nguồn: Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

Bảng 2.11: Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo khu vực

| TT | Đơn vị hành chính | Tổng cộng (hộ) | Hộ nghèo (hộ) | Hộ cận nghèo (hộ) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Toàn tỉnh | 31.154 | 19.541 | 11.613 |
|  | Khu vực thành thị | 5.368 | 2.312 | 3.056 |
|  | Khu vực nông thôn | 25.786 | 17.229 | 8.557 |
| 1 | TP. Đông Hà | 2.540 | 768 | 1.772 |
|  | Khu vực thành thị | 2.540 | 768 | 1.772 |
|  | Khu vực nông thôn | - | - | - |
| 2 | [Thị xã Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 498 | 205 | 293 |
|  | Khu vực thành thị | 397 | 161 | 236 |
|  | Khu vực nông thôn | 101 | 44 | 57 |
| 3 | [Huyện Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 3.187 | 1.801 | 1.386 |
|  | Khu vực thành thị | 453 | 245 | 208 |
|  | Khu vực nông thôn | 2.734 | 1.556 | 1.178 |
| 4 | [Huyện Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 7.587 | 5.973 | 1.614 |
|  | Khu vực thành thị | 830 | 437 | 393 |
|  | Khu vực nông thôn | 6.757 | 5.536 | 1.221 |
| 5 | [Huyện Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 3.223 | 1.804 | 1.419 |
|  | Khu vực thành thị | 410 | 230 | 180 |
|  | Khu vực nông thôn | 2.813 | 1.574 | 1.239 |
| 6 | [Huyện Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 5.308 | 4.486 | 822 |
|  | Khu vực thành thị | 430 | 326 | 104 |
|  | Khu vực nông thôn | 4.878 | 4.160 | 718 |
| 7 | [Huyện Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 1.566 | 783 | 783 |
|  | Khu vực thành thị | 153 | 70 | 83 |
|  | Khu vực nông thôn | 1.413 | 713 | 700 |
| 8 | [Huyện Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 4.031 | 2.083 | 1.948 |
|  | Khu vực thành thị | 118 | 60 | 58 |
|  | Khu vực nông thôn | 3.913 | 2.023 | 1.890 |
| 9 | [Huyện Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 3.206 | 1.637 | 1.569 |
|  | Khu vực thành thị | 37 | 15 | 22 |
|  | Khu vực nông thôn | 3.169 | 1.622 | 1.547 |
| 10 | [Huyện đảo Cồn Cỏ](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%E1%BB%93n_C%E1%BB%8F) | 8 | 1 | 7 |
|  | Khu vực thành thị | - | - | - |
|  | Khu vực nông thôn | 8 | 1 | 7 |

*(Nguồn: Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Trị)*

- So sánh kết quả điều tra trong năm 2015, 2016 và 2017:

+ Trong năm 2015: Tổng số hộ nghèo: 24.579/159.320 hộ, tỷ lệ 15,43%; Tổng hộ cận nghèo: 11.319/159.320 hộ, chiếm tỷ lệ 7,10%.

+ Trong năm 2016: Tổng số hộ nghèo: 22.313/162.985 hộ, tỷ lệ 13,42%; Tổng hộ cận nghèo: 12.001/162.985 hộ, chiếm tỷ lệ 7,36%.

+ Trong năm 2017: Tổng số hộ nghèo: 19.541/165.379 hộ, tỷ lệ 11,52%; Tổng hộ cận nghèo: 11.613/159.320 hộ, chiếm tỷ lệ 6,85%.

+ Như vậy trong năm 2016: Số hộ nghèo giảm: 2.266 hộ, tỷ lệ giảm 2,01% so với năm 2015. Số hộ cận nghèo tăng: 682 hộ, tỷ lệ tăng 0,26% so với năm 2015.

+ Năm 2017, số hộ nghèo giảm 2.772 hộ, tỷ lệ giảm 1,97% so với năm 2016. Số hộ cận nghèo giảm: 388 hộ, tỷ lệ giảm 0,41% so với năm 2016.

b. Quá trình triển khai thực hiện các chương trình hỗ trợ cho hộ nghèo và cận nghèo:

- Thực hiện Quyết định 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở, Giai đoạn 2008 – 2014: tỉnh đã hỗ trợ cho 4.138 hộ nghèo với tổng kinh phí 31,124 tỷ đồng; Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Chính sách hỗ trợ nhà ở với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 về việc ban hành Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 05/09/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung hành Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Theo đó, có 2.712 hộ cần được hỗ trợ xây dựng nhà ở mới, sửa chửa nâng cấp nhà với tổng kinh phí dự kiến là 195,264 tỷ đồng.

- Thực hiện Quyết định 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung; Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 về việc ban hành Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 2527 QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2016 về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng hộ nghèo được hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Tổng số hộ được hỗ trợ theo Đề án 3.291 hộ và sau khi các địa phương rà soát lại còn 3.016 hộ (giảm 275 hộ). Đến nay đã hỗ trợ được 1.720 hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt đạt 57%. Trong đó: Hộ xây dựng mới: 451 hộ; Hộ cải tạo nâng tầng: 1.269 hộ. Tổng số vốn đã giải ngân: 60,089 tỷ đồng. Trong đó: Vốn ngân sách Trung ương: 31,468 tỷ đồng; Vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội: 20,091 tỷ đồng; Vốn huy đông khác: 8,530 tỷ đồng.

Như vậy, Số hộ nghèo và cận nghèo cần được hổ trợ về nhà ở theo quyết định của UBND tỉnh còn 4.283 hộ dân.

2.3.5.3. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Hiện nay, tại khu vực đô thị có khá nhiều hộ gia đình, cá nhân thuộc nhóm đối tượng thu nhập thấp. Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho đối tượng này, tại thành phố Đông Hà cũng như các đô thị khác trên địa bàn tỉnh, luôn khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp ở đô thị. Tuy nhiên hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Trị vẩn chưa triển khai dự án nhà ở cho người thu nhập thấp ở đô thị. Hiện chất lượng ở của các hộ gia đình này còn thấp, hầu hết là nhà tạm và thuê nhà trọ không đảm bảo các yêu cầu cơ bản của cuộc sống và lao động.

Toàn tỉnh hiện có 13 đô thị: Thành phố Đông Hà (đô thị loại III), thị xã Quảng Trị (đô thị loại IV) và 11 đô thị loại V, các thị trấn: Hồ Xá, Gio Linh, Ái Tử, Hải Lăng, Cam Lộ, Krông - Klang, Khe Sanh, Lao Bảo, Cửa Việt, Bến Quan và Cửa Tùng.

Người có thu nhập thấp hiện đang sống tại khu vực đô thị (gồm 13 đô thị) có nhu cầu về nhà ở là 6.324/166.433 hộ, chiếm tỷ lệ 3,8%.

2.3.5.4. Người lao động tại các khu công nghiệp

Trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện nay có 03 KCN và 02 KKT đã được thành lập là KCN Nam Đông Hà, KCN Quán Ngang, KCN Tây Bắc Hồ Xá, KKT Thương mại đặc biệt Lao Bảo và KKT Đông Nam Quảng Trị. Riêng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị là một trong 11 KKT ven biển ở vùng Duyên Hải miền Trung trong tổng số 16 KKT ven biển trên cả nước.

Các Khu công nghiệp của tỉnh Quảng Trị được quy hoạch với tổng diện tích đất Khoảng 760 ha bao gồm KCN Nam Đông Hà có diện tích quy hoạch là 99ha, KCN Quán Ngang là 325 ha (trong đó, giai đoạn 1 và giai đoạn 2 là 205 ha, giai đoạn 3 đã được thủ tướng Chính phủ bổ sung vào KCN Việt Nam đến năm 2020 là 120ha) và KCN Tây Bắc Hồ Xá là 339 ha, với diện tích đất KCN đã cho thuê và giao 161 ha, tỷ lệ lấp đầy bình quân 74%. Các dự án sản xuất công nghiệp đầu tư tại các KCN, KKT đã có nhiều nổ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh góp phần thúc đẩy phát triển KT-XH của tỉnh, đóng góp ngân sách và giải quyết việc làm đã tăng lên đáng kể.

Khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo sau 18 năm xây dựng và phát triển, đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ cho các khu chức năng quy hoạch tập trung như: Khu công thương mại dịch vụ, Cụm công nghiệp Tây Bắc, Cụm Cửa khẩu với tổng diện tích là 130 ha. Ngoài ra, từ giai đoạn 2013-2016 đã đầu tư thêm các dự án đường giao thông, điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước liên thôn, liên xã từ xã Tân Hợp đến thị trấn Lao Bảo và các dự án khác phục vụ dân sinh và tái định cư cho đồng bào và nhân dân trong khu vực.

Theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 1936/QĐ-TTg ngày 11/10/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị tỉnh Quảng Trị đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, KKT Đông Nam bao gồm 17 xã, thị trấn thuộc các huyện Hải Lăng, Triệu Phong và Gio Linh, với diện tích 23.792 ha. KKT Đông Nam sẽ là điểm nhấn về thu hút đầu tư, trở thành khu kinh tế tổng hợp, đa ngành, địa bàn có tính đột phá của tỉnh Quảng Trị, cực phát triển quan trọng của vùng Trung Bộ; trung tâm giao thương quốc tế, trung tâm công nghiệp chế biến nông lâm thuỷ sản, sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất điện năng, du lịch, thương mại dịch vụ; cảng biển lớn của vùng Trung Bộ, phát triển đô thị và những ngành kinh tế khác gắn với Hành lang kinh tế Đông Tây.

*Bảng 2.12: Phân tích tình hình hoạt động của các KCN, KKT(2016)*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | KCN,KKT | Diện tích  (ha) | Dự án | Vốn đầu tư  (tỉ đồng) | Lao động  (người) |
| 1 | KCN Nam Đông Hà | 98,75 | 34 | 2.751 | >2.200 |
| 2 | KCN Quán Ngang | 318,13 | 19 | 8.623 | >800 |
| 3 | KCN Tây Bắc Hồ Xá | 339,36 | 5 | 258 |  |
| 4 | KKT Thương mại đặc biệt Lao Bảo | 15.804 | 60 | 3.730 |  |
| 5 | KKT Đông Nam Quảng Trị | 23.792 | 26 | 81.519 |  |

Hiện nay, tại các KCN, KKT chưa đầu tư xây dựng nhà ở người lao động, vì vậy công nhân chủ yếu thuê nhà trọ ở ngoài. Nhà trọ do người dân đầu tư xây dựng với chất lượng không đồng đều và chưa có cơ chế quản lí phù hợp.

2.3.5.5. Cán bộ, công chức, viên chức

Năm 2017, tổng số biên chế được giao cho các cơ quan trong hệ thống chính trị của địa phương đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 24.163 người. Trong đó:

+ Khối Đảng, Mặt trận Tổ quốc, đoàn thể chính trị - xã hội cấp tỉnh, cấp huyện có 992 người.

+ Khối cơ quan nhà nước có 23.171 người. Trong đó: Công chức hành chính cấp tỉnh huyện có 1.879 người; Đơn vị sự nghiệp công lập có 18.421 người; Cán bộ, công chức cấp xã 2.871 người.

Nhà ở đối tượng này chủ yếu nhà ở riêng lẻ, theo thu thập số liệu sơ bộ số cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu nhà ở chiếm khoảng 20%, tương đương 4.832 người, chủ yếu tập trung ở độ tuổi dưới 40.

Chính phủ vừa mới ra Quyết định 370/QĐ-TTg ngày 03 tháng 04 năm 2018 về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, đây là điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức, viên chức vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

2.3.5.6. Học sinh, sinh viên

Theo niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị tính đến năm 2017 trên toàn tỉnh có 3 trường trung cấp chuyên nghiệp với 539 học sinh, 2 trường cao đẳng với 820 sinh viên và 1 trường đại học với 378 sinh viên.

Theo số liệu thống kê hằng năm (từ năm 2010 đến 2018) số lượng sinh viên học sinh có xu hướng giảm dần. Theo điều tra, khảo sát tại các cơ sở giáo dục số trường có kế hoạch mở rộng quy mô đào tạo không nhiều, các trường các trường có xu hướng giảm số sinh viên. Khảo sát thực tế tại các cơ sở giáo dục thì có khoảng 80% sinh viên học sinh thuê phòng trọ ngoài với giá trung bình 600 ngàn đồng/phòng/tháng.

*Bảng2.13: Thống kê số lượng SVHS qua các năm học 2010-2018*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Năm học | 2010-2011 | 2013-2014 | 2014-2015 | 2015-2016 | 2016-2017 | 2017-2018 |
| Trường trung cấp chuyên nghiệp | 2.070 | 1.973 | 1.387 | 1.146 | 756 | 539 |
| Trường cao đẳng | 1.302 | 1.123 | 1.252 | 1.121 | 979 | 820 |
| Trường đại học | 80 | 333 | 412 | 660 | 549 | 278 |
| Tổng số SVHS | 3.452 | 3.429 | 3.051 | 2.927 | 2.284 | 1.627 |

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh có 3 khu kí túc xá cho sinh viên học sinh, cụ thể như sau: Khu ký túc xá Trường cao đẳng Sư phạm Quảng Trị hiện có tổng diện tích sàn 3.936m2 với 88 phòng hiện có 140 sinh viên đang ở; Khu ký túc xá Trường phân hiệu đại học Huế tại Quảng Trị và Trường cao đẳng y tế Quảng Trị có tổng diện tích sàn 6747m2 với 84 phòng hiện có 250 sinh viên đang ở; Khu ký túc xá của trường trung cấp nông nghiệp và PTNT Quảng Trị có tổng diện tích sàn là 738m2 với 18 phòng hiện có 72 học sinh đang ở. Như vậy, tính trên địa bàn toàn tỉnh tổng diện tích sàn của ký túc xá là 11.421m2, giải quyết chỗ ở cho 462 sinh viên học sinh, đạt trung bình 24,7m2/SVHS. Nếu so với số lượng sinh viên học sinh có nhu cầu về nhà ở thì con số này chỉ đáp ứng 25,28% số sinh viên học sinh có nhu cầu về chỗ ở. Nguyên nhân chủ yếu do chất lượng cơ sở vật chất thấp, số lượng sinh viên học sinh một số trường có xu hướng giảm (có trường không có ký túc xá và trường thì có ký túc xá nhưng nhu cầu ở của sinh viên không đủ lấp đầy các phòng ở), tâm lý học sinh sinh viên thích ở riêng tư và tự do về thời gian.

*Bảng 2.14: Số liệu ký túc xá hiện có trên địa bàn tỉnh Quảng Trị*

| TT | Tên công trình | Tổng diện tích sàn (m2) | Số phòng | Số SVHS đang ở |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Ký túc xá sinh viên trường cao đẳng Sư phạm Quảng Trị | 3.936 | 88 | 140 |
| *1.1* | *Dãy nhà dành cho sinh viên Lào (4 tầng)* | *1.920* | *40* | *10* |
| *1.2* | *Dãy nhà dành cho sinh viên Việt Nam*  *(4 tầng)* | *2.016* | *48* | *130* |
| 2 | Ký túc xá trường phân hiệu đại học Huế tại Quảng Trị và trường cao đẳng y tế Quảng Trị | 6.747 | 84 | 250 |
| *2.1* | *Dãy nhà A (4 tầng)* | *2.968* | *36* | *100* |
| *2.2* | *Dãy nhà B (4 tầng)* | *3.779* | *48* | *150* |
| 3 | Ký túc xá trường trung cấp nông nghiệp và PTNT Quảng Trị | 738 | 18 | 72 |
| *3.1* | *Dãy nhà cấp 4* | *200* | *5* | *20* |
| *3.2* | *Dãy nhà 2 tầng* | *538* | *13* | *52* |
| Tổng cộng | | 11.421 | 190 | 462 |

### 2.3.6. Đánh giá thực trạng nhà ở công vụ

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh, nhà ở công vụ chưa đáp ứng nhu cầu cho cán bộ luân chuyển trên địa bàn. Nhà ở công vụ tại các địa phương trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà xây dựng theo hình thức nhà tập thể như nhà tập thể cho giáo viên, nhà tập thể trong một số cơ quan nhà nước như trường học, bệnh viện. Tuy nhiên, mức độ tiện nghi và đáp ứng nhu cầu còn rất thấp.

- Tổng số cán bộ, công chức khối Đảng, Mặt trận đoàn thể, hành chính cấp tỉnh, cấp huyện của tỉnh là 2.916 người. Trong đó: Khối Đảng, Mặt trận đoàn thể là 992 người; Sở, Ban, ngành cấp tỉnh là 1.049 người; UBND các huyện, thị xã, thành phố là 875 người.

- Tổng số người làm việc trong đơn vị sự nghiệp giáo dục là 13.567 người, trong đơn vị sự nghiệp y tế là 2.868 người.

- Hiện trạng nhà ở công vụ có khoảng 941 căn với diện tích là 28.986.6 m2, Trong đó: Nhà ở công vụ giáo viên là 851 căn với diện tích 22.584,0 m2; Nhà ở công vụ ngành y tế là 82 căn với diện tích 6.402,6 m2; Ban dân tộc là 1 căn diện tích 530 m2; Huyện Đakrông là 3 căn.

Nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho cán bộ công chức, viên chức khối hành chính sự nghiệp của tỉnh có chỗ ở ổn định, yên tâm công tác thì ngoài sự nỗ lực của bản thân cán bộ, công chức thì cần được sự hỗ trợ của tỉnh như xây dựng quỹ nhà ở xã hội, quỹ đất ở xã hội từ nguồn ngân sách tỉnh, cho vay mua nhà từ ngân hàng chính sách.

### 2.3.7. Đánh giá thực trạng nhà ở thương mại

Hiện nay, nhà ở thương mại tại địa bàn tỉnh Quảng Trị chỉ mới hình thành và phát triển chủ yếu ở thành phố Đông Hà, gồm 3 dự án sau:

- Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ: Tổng diện tích 22.001 m2; Đất ở: 11.667 m2; Đất công cộng và công trình khác: 10.334m2; Diện tích xây dựng: 6.978m2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 19.712,7 m2.

- Khu Dân cư Đường Huỳnh Thúc Kháng: Quy mô diện tích 10.000 m2; tuy nhiên dự án chỉ thực hiện 3.000 m2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 4.200 m2.

- Khu Đô thị Bắc Thành Cổ thị xã Quảng Trị: Quy mô diện tích 273.100 m2; diện tích đất ở 174.891m2.

Nhìn chung các dự án chưa thành công, chưa thu hút được dân cư đô thị vào dự án và các dự án điều xin chuyển sang bán nền theo quy hoạch phân lô được duyệt.

### 2**.3.8. Đánh giá thực trạng Nhà ở để phục vụ tái định cư (TĐC**)

Toàn tỉnh chưa triển khai xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư mà chỉ xây dựng cơ sở hạ tầng cho các khu tái định cư, giao đất, đền bù và hỗ trợ cho người dân tự xây nhà ở.

Trên toàn tỉnh đã quy hoạch xây dựng khu tái định cư sau:

- Khu Tái định cư Nam Đông Hà: Nằm ở phường Đông Lương giáp với khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 2, 3, khu đất Trại tạm giam của Công an tỉnh, khu tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án trên địa bàn thành phố. Mục đích tạo quỹ đất tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án trên thành phố Đông Hà, dự án Regta. Đồng thời tạo quỹ đất để đấu giá thu ngân sách cho tỉnh. Quy mô: Diện tích sử dụng đất khoảng: 29,1ha. Trong đó: Đất ở đô thị: 14,2ha chiếm 43,36%.

- Khu đô thị tái định cư Nam Đông Hà giai đoạn 1: Nằm giữa khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 1 và tuyến đường Lê Lợi kéo dài. Mục đích chính là tạo quỹ đất tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng mà có diện tích đất, vị trí đất đặc thù, có giá trị cao. Ngoài ra dành một số vị trí để đấu giá tạo nguồn thu cho ngân sách tỉnh. Quy mô: Diện tích điều chỉnh quy hoạch: 7,13ha. Đất ở: 2,42 ha.

- Khu tái định cư Phường 3, TP. Đông Hà: là Khu tái định cư nhằm mục đích bố trí cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị, đặc biệt là khu dân cư nằm trên tuyến đường Lê Thánh Tông và Trần Bình Trọng. Quy mô khu tái định cư là 10ha, trong đó đấ dân cư là 4,81ha.

- Khu tái định cư Hải An, huyện Hải Lăng: Đảm bảo được cơ sở hạ tầng thiết yếu, điều kiện sinh hoạt, ổn định đời sống cho toàn bộ dân cư thôn Mỹ Thủy (602 hộ) lên sinh sống tại khu tái định cư, đồng thời tạo mặt bằng sạch thu hút các nhà đầu tư vào đầu tư xây dựng cảng nước sâu Mỹ Thủy. Quy mô diện tích là 40ha, trong đó đất ở là 22,39ha.

- Khu tái định cự Hải Khê huyện Hải Lăng: Là khu tái đinh cư cho các hộ dân nằm trong khu vực xây dựng Nhà máy nhiệt điện Quảng Trị. Quy mô diên tích 50ha, trong đó đất ở là 20,73ha.

Ngoài ra, Đất ở tái định cư còn nằm trong các dự án phát triển quỷ đất trên địa bàn các thành phố, thị xã, thị trấn.

### 2.3.9. Thực trạng về thị trường bất động sản, thị trường nhà ở

Nhìn chung thị trường bất động sản về nhà ở tỉnh Quảng Trị chưa phát triển mạnh. Do tính chất đặc thù của vùng miền nên người dân chủ yếu mục đích tạo lập chỗ ở riêng biệt, ngại ở những khu chung cư cao tầng nên Nhà đầu tư không xây dựng do e ngại không bán được căn hộ. Các dự án phát triển nhà ở còn khá ít nên lượng giao dịch bất động sản về nhà ở hằng năm thấp, giao dịch nhà ở còn hạn chế, chủ yếu là giao dịch về đất đai. Các sàn giao dịch Bất động sản chưa phát triển, việc giao dịch chủ yếu thông qua giữa các cá nhân có nhu cầu mua-bán với nhau hoặc qua các người môi giới bất động sản hoạt động không có chứng chỉ hành nghề định giá hoặc môi giới bất động sản.

Tốc độ đô thị hóa khá nhanh cùng với sự gia tăng dân số làm cho vấn đề nhà ở đô thị ngày càng nóng, giá nhà đất đô thị thường xuyên có những biến động không phù hợp với thực trạng của nền kinh tế và thu nhập của người lao động.

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn, mặc dù giá nhà đã giảm, nguồn cung dồi dào hơn nhưng thực tế giá nhà ở thường tăng gấp 3-4 lần so với tốc độ tăng thu nhập bình quân đầu người, đồng thời khoảng cách giữa tốc độ tăng giá nhà đất và tốc độ tăng thu nhập ngày càng xa, nên thực tế đại đa số người dân vẫn rất khó có đủ nguồn tài chính để thực hiện nhu cầu mua nhà, đặc biệt là nhà ở tại khu vực đô thị.

## 2.4. Công tác phát triển và quản lý nhà ở

### 2.4.1. Công tác phát triển nhà ở

Trong những năm qua tỉnh luôn quan tâm đến công tác phát triển và chăm lo nhà ở cho nhân dân. Bằng những chính sách như lập quy hoạch các khu dân cư, giao đất cho hộ dân tự xây dựng nhà ở, đầu tư xây dựng HTKT các khu dân cư, cho vay vốn làm nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở....., nên nhà ở trên địa bàn tỉnh vẫn cơ bản đáp ứng được yêu cầu sinh hoạt của người dân.

Tuy nhiên, nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ lệ cao. Nhà ở tập thể, nhà thương mại hầu như không đáng kể. Đặc biệt là nhà ở chung cư vẫn chưa được đầu tư xây dựng. Ít sự tham gia các tổ chức, các thành phần kinh tế trong phát triển các dự án nhà ở. Nhà nước chỉ giữ vai trò tổ chức quy hoạch, đấu giá và cấp quyền sử dụng đất để cho người dân tự xây dựng nhà ở.

Phát triển nhà ở thương mại chủ yếu tập trung trên địa bàn thành phố Đông Hà nhưng với quy mô không đáng kể. Các huyện, thị xã chủ yếu là phân lô bán nền là chủ yếu.

Những năm gần đây, nhà nước đưa ra nhiều chính sách để phát triển nhà ở trên toàn quốc như cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị *(Nghị quyết số 18/NQ-CP của Chính phủ, ngày 20/4/2009 )* tỉnh Quảng Trị cũng đã tích cực triển khai thực hiện. Đến nay một số dự án đã đi vào hoạt động, tuy nhiên vẫn đang ít so với nhu cầu thực tế.

Các chính sách về nhà ở cho các đối tượng có công với cách mạng theo Quyết định 167/2008/QĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 03 tháng 09 năm 2013 của UBND tỉnh Quảng Trị, Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị. Chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt theo Quyết định 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 2527 QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2016 UBND tỉnh Quảng Trị. Các chương trình 30a, 134, 135 hỗ trợ hộ nghèo, cận nghèo, dân tộc thiểu số,... được thực hiện tốt, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

### 2.4.2. Công tác quản lý nhà ở

2.4.2.1. Quản lý về quy hoạch xây dựng

Trước đây, công tác quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh gần như chưa được quan tâm. Đội ngũ cán bộ quản lý và phát triển nhà ở mỏng về số lượng và yếu về chất lượng, hầu hết chưa đáp ứng được đòi hỏi của công tác quản lý và phát triển nhà. Tuy nhiên, thời gian gần đây công tác này đã có bước chuyển biến tích cực. Một số lĩnh vực như quản lý cấp phép xây dựng, kiểm tra và xử lý các trường hợp xây dựng trái phép, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công tác quy hoạch và công bố quy hoạch đã bắt đầu được tăng cường quản lý, bước đầu tạo nền nếp trong công tác quản lý đô thị nói chung và quản lý, phát triển nhà ở nói riêng. Mặc dù vậy, việc tổ chức còn hạn chế, đa số các huyện, thị trấn chưa có cán bộ quản lý chuyên trách mà thường kiêm nhiệm. Công tác kiểm tra, xử lý các vi phạm về xây dựng không phép, sai phép còn chưa được thực hiện thường xuyên, kiên quyết.

Để khắc phục hạn chế này, trong thời gian qua, Sở Xây dựng đã ban hành và công bố công khai quy hoạch và các thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực phát triển nhà ở, xây dựng nhà ở như: thẩm định các dự án đầu tư phát triển nhà ở, thẩm định hồ sơ đề xuất và chấp thuận đầu tư, thoả thuận kiến trúc, giới thiệu địa điểm dự án phát triển nhà ở, cấp phép xây dựng, cấp phép xây dựng tạm nhà ở,... Bên cạnh đó, tỉnh cũng đã từng bước kiện toàn tổ chức, trong đó chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng lực lượng cán bộ nhằm đảm bảo cả về số lượng và chất lượng, thực hiện phân cấp mạnh mẽ, giao nhiệm vụ cụ thể và đề cao trách nhiệm của các bộ phận, góp phần tăng cường quản lý nhà nước cho công tác quản lý và phát triển nhà.

- Tổ chức nhiều Hội nghị triển khai các văn bản quy phạm pháp luật cho cán bộ các phòng chức năng của các huyện, thị xã và thành phố; các hội thảo về công tác quản lý chất lượng công trình và quy hoạch xây dựng, qua đó lấy ý kiến của các chuyên gia; các Sở, ngành, tỉnh; các huyện, Thành phố, thị xã và các đơn vị tư vấn để nghiên cứu giải pháp nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về các lĩnh vực chất lượng công trình và quy hoạch xây dựng.

- Do thực hiện tốt công tác công bố quy hoạch xây dựng được duyệt và việc nhận thức pháp luật xây dựng của các chủ đầu tư ngày một nâng cao, cho nên khi tiến hành xây dựng các chủ đầu tư đã chủ động liên hệ đến các cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước về xây dựng để được cung cấp thông tin hay cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng. Nhờ vậy, hầu hết các công trình xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách đều thực hiện đúng và nghiêm túc theo nội dung quy hoạch xây dựng được duyệt. Tuy nhiên, vẫn còn một số bộ phận người dân, do ý thức pháp luật kém, cố tình vi phạm pháp luật trong việc xây dựng công trình, nhất là xây dựng nhà ở riêng lẻ, đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến trật tự xây dựng và mỹ quan đô thị.

- Phối hợp tiến hành kiểm tra tình hình xây dựng, sử dụng đất đai, giải quyết các khiếu nại về tranh chấp nhà ở,…

- Công tác góp ý thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế kỹ thuật: Hầu hết các hồ sơ khi được thẩm định đều được xem xét cẩn thận, đúng quy trình, chất lượng và tiến độ, trên cơ sở tiết kiệm chi phí đầu tư cho ngân sách nhà nước.

- Công tác quản lý chất lượng được bắt đầu từ giai đoạn chuẩn bị đến triển khai thi công và kết thúc dự án, nghiệm thu đưa vào sử dụng được thực hiện đầy đủ theo quy trình, thủ tục và giám sát thực hiện theo quy định hiện hành.

2.4.2.2. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

Tổ chức bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở của tỉnh Quảng Trị bao gồm: ở cấp tỉnh có Sở Xây dựng là cơ quan tham mưu của UBND tỉnh về công tác quản lý, quy hoạch, cấp phép xây dựng công trình và quản lý nhà ở, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Về cấp huyện, đều có các phòng chức năng là cơ quan tham mưu của UBND cấp huyện về công tác quản lý, cấp phép xây dựng nhà ở theo phân cấp; Trình UBND huyện phê duyệt các đồ án quy hoạch theo phân cấp.

2.4.2.3. Các cơ chế, chính sách về quản lý nhà ở

Để đáp ứng nhu cầu phát triển về nhà ở của nhân dân trên địa bàn tỉnh; Trong các năm qua, tỉnh Quảng Trị đã chỉ đạo các Sở, ban ngành chức năng nghiên cứu đề xuất về các chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng và các dự án phát triển nhà ở theo quy định để thông qua đó khuyến khích, tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các thành phần kinh tế và cá nhân tham gia đầu tư vào lĩnh vực nhà ở (về cơ chế, chính sách, thủ tục, đất đai, thuế...), số lượng đất ở và nhà ở tăng lên đáng kể. Quan tâm đến các đối tượng chính sách như : nhà ở cho người nghèo, nhà ở cho người có công, nhà ở cho các dân tộc thiểu số,…

## 2.5. Đánh giá về công tác phát triển và quản lý nhà ở trên địa bàn tỉnh

### 2.5.1. Những kết quả đạt được

Quản lý và phát triển nhà ở là một trong năm lĩnh vực của quản lý ngành xây dựng. Trong các năm qua, Trung ương và tỉnh Quảng Trị đã ban hành nhiều văn bản pháp luật và pháp lý cần thiết tạo điều kiện dễ dàng cho việc quản lý và phát triển nhà ở. Bộ máy quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở từng bước được tăng cường, củng cố nhằm nâng cao vai trò quản lý và hiệu quả trong công việc. UBND tỉnh chỉ đạo thống nhất việc triển khai thực hiện Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các chính sách liên quan đến quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản; triển khai các chủ trương, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Hệ thống văn bản pháp luật của tỉnh về lĩnh vực phát triển nhà ở cơ bản đáp ứng cho công tác phát triển, nguồn tài chính về nhà ở đến nay đã được chú trọng.

Phần lớn các hộ dân trong tỉnh đều có nhà ở, chất lượng nhà ở tương đối tốt, phần lớn có khả năng sử dụng lâu dài, chịu được các tác động bất lợi của thời tiết (90% là nhà kiên cố hoặc bán kiên cố). Mặc dù nhà nước, các tổ chức, thành phần kinh tế chưa đầu tư mạnh vào lĩnh vực nhà ở nhưng nhà ở trên địa bàn vẫn cơ bản đáp ứng nhu cầu của người dân, nhu cầu về nhà ở chưa đến mức bức xúc như một số vùng hay đô thị lớn khác.

Hệ thống hạ tầng xã hội cơ bản đầy đủ, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuy chưa được đầu tư hiện đại và đồng bộ nhưng cơ bản đáp ứng được tại các khu vực đô thị, cảnh quan vệ sinh môi trường chưa bị áp lực gây ô nhiễm. Nhà nước và các tổ chức, thành phần kinh tế khi thực hiện các dự án phát triển nhà ở đã chú ý hơn trong việc đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng KT-XH.

Các chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho người nghèo có khó khăn về nhà ở được triển khai có hiệu quả, góp phần cải thiện điều kiện sống của các đối tượng này đồng thời cải thiện được bộ mặt kinh tế-xã hội trên địa bàn tỉnh.

### 2.5.2.Những hạn chế

Hiện nay, vẫn còn những quy định chưa có tính khả thi, chưa khuyến khích các Nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở, làm cho quan hệ cung - cầu về nhà ở vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập. Việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh chưa được quan tâm và đầu tư của nhà nước cũng như của các tổ chức, thành phần kinh tế. Nhà ở chủ yếu là do người dân tự xây dựng và loại hình nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ lệ gần như tuyệt đối, có rất ít các dự án phát triển nhà ở.

Thị trường bất động sản nhà ở nhìn chung chưa phát triển, chưa hình thành thị trường một cách chính thức, rõ ràng, lượng giao dịch hàng năm còn thấp và chủ yếu thông qua giao dịch trực tiếp giữa người mua-bán hoặc môi giới của một số đối tượng hoạt động không có chứng chỉ hành nghề.

Tình trạng mất cân đối về tỷ trọng các loại nhà ở, khoảng cách về điều kiện ở của người dân ngày càng chênh lệch cao, gây tác động trực tiếp đến đời sống của đại đa số các tầng lớp dân cư.

Sự thiếu đồng bộ trong chính sách đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn: Trong thời gian vừa qua, các chính sách về nhà ở tại khu vực nông thôn chỉ chủ yếu tập trung vào việc hỗ trợ, cải thiện nhà ở cho các hộ gia đình nghèo, chưa có những quy định cụ thể về kiến trúc, yêu cầu, tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở … Chất lượng xây dựng nhà ở nông thôn cũng ở mức thấp, điều kiện và môi trường sống của các hộ dân tại khu vực nông thôn vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, không đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Mô hình phát triển nhà chưa đáp ứng được yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước: Phần lớn nguồn cung về nhà ở trong thời gian vừa qua chủ yếu do các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng, chỉ có thành phố Đông Hà bắt đầu quan tâm đến việc phát triển nhà ở theo dự án với sự đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, còn lại một số địa phương vẫn thực hiện hình thức chia lô, bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở. Nhà ở được xây dựng thiếu quy hoạch, trái quy hoạch dọc theo các trục đường giao thông đang diễn ra ở nhiều địa phương trong tỉnh. Quy mô các dự án vẫn còn nhỏ lẻ, chưa bảo đảm kết nối giữa các dự án với nhau trong khu vực, kiến trúc công trình và nhà ở tại các dự án vẫn thiếu nhất quán và không hợp lý.

Hiện nay với một số lượng lớn cán bộ, công chức, viên chức đang công tác tại các cơ quan Nhà nước của tỉnh có khó khăn về nhà ở. Với lương cơ bản hiện nay và chi phí giá cả đang tăng nhanh thì không có khả năng tích lũy để mua nhà ở. Hiện nay tỉnh chưa có chính sách hỗ trợ tạo điều kiện cho nhóm đối tượng này.

Công tác quy hoạch chi tiết xây dựng đã được chú trọng, nhiều đồ án được thiết lập để làm cơ sở cho chính quyền địa phương các cấp có cơ sở pháp lý cần thiết để quản lý xây dựng. Tuy nhiên do trình độ phát triển kinh tế từng khu vực, từng địa phương còn thấp nên việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật để hình thành hệ thống khung cho việc phát triển các khu dân cư gặp nhiều khó khăn, dẫn đến nhiều đồ án quy hoạch được phê duyệt nhưng chậm được thực hiện gây khó khăn cho việc đầu tư xây dựng của các tổ chức và cá nhân.

### 2.5.3. Nguyên nhân của những tồn tại, yếu kém

Công tác quản lý nhà ở thời gian qua chưa được chú trọng, nhiều dự án đã được triển khai quy mô lớn nhưng thiếu sự quản lý chung của cơ quan chức năng; do đó các số liệu cơ sở phục vụ cho công tác phát triển nhà còn rời rạc, thiếu tập trung.

Do vị trí địa lý của tỉnh Quảng Trị cách khá xa các thành phố lớn nên quá trình kêu gọi đầu tư trong lĩnh vực phát triển nhà ở, xây dựng hạ tầng các khu dân cư còn trở ngại, các doanh nghiệp còn ngại ngần khi tham gia đầu tư nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp nên chủ đầu tư tập trung cho các dự án mang tính kinh doanh.

Tổng thu nhập bình quân của nhân dân tỉnh Quảng Trị còn thấp nên khả năng tích lũy để xây dựng, cải tạo nhà ở là hạn chế.

### 2.5.4. Giải pháp khắc phục tồn tại trong quá trình phát triển nhà ở của tỉnh

Thực hiện xã hội hóa phát triển nhà ở phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; gắn chính sách phát triển nhà ở với đảm bảo an sinh xã hội. Phát huy tối đa nội lực, coi trọng ngoại lực, huy động các nguồn lực đảm bảo phát triển nhà ở nhanh, chất lượng và bền vững. Nhà nước giữ vai trò định hướng, trực tiếp tham gia, chủ động điều tiết thị trường bất động sản nhà ở; đồng thời có chính sách hỗ trợ bằng nhiều hình thức khác nhau để đảm bảo nhà ở cho các đối tượng xã hội, đặc biệt là cán bộ, công chức, viên chức, sinh viên, công nhân, người có thu nhập thấp và các hộ nghèo; hướng tới sự công bằng trong chính sách giải quyết nhà ở.

Cần tập trung xây dựng, cải tạo, sửa chữa các khu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã xuống cấp bằng nhiều nguồn lực nhằm đảm bảo chất lượng nhà ở. Đầu tư xây dựng thí điểm dự án nhà ở chung cư cho cán bộ, công chức, viên chức của tỉnh tại thành phố Đông Hà phù hợp với điều kiện nguồn lực của địa phương.

# CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2020

# VÀ TẦM NHÌN ĐẾN 2030

## 3.1. Quan điểm, phương hướng và mục tiêu phát triển nhà ở

### 3.1.1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Chính sách phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Trị nhằm bảo đảm an sinh xã hội và góp phần ổn định chính trị - xã hội và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đồng thời lồng ghép giữa cải tạo và xây mới để tăng tỷ lệ kiên cố hóa và diện tích sàn bình quân; sử dụng tài nguyên đất đai hợp, bảo vệ môi trường sinh thái; kiến trúc nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán, đảm bảo thích ứng với điều kiện tự nhiên, phù hợp với bản sắc của địa phương và cảnh quan môi trường.

- Phát triển nhà ở đa dạng về quy mô và loại hình; đảm bảo chất lượng môi trường sống; tiết kiệm các nguồn lực; góp phần cải thiện và thúc đẩy môi trường bất động sản; và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Thực hiện chính sách xã hội hoá về nhà ở, đồng thời gắn chính sách phát triển nhà ở với đảm bảo an sinh xã hội thông qua cơ chế tạo điều kiện để doanh nghiệp, người dân đầu tư xây dựng và tạo lập chỗ ở.

- Quan tâm phát triển nhà ở cho các đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân tại các khu công nghiệp, cán bộ, công chức, viên chức, học sinh, sinh viên; thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số, người nghèo, đối tượng đặc biệt khó khăn... với cơ chế, chính sách phù hợp.

- Phát huy vai trò của công tác quản lý nhà nước trong định hướng phát triển nhà ở, chủ động điều tiết thị trường bất động sản nhà ở thông qua các chính sách hỗ trợ bằng nhiều hình thức khác nhau để đảm bảo nhà ở cho các đối tượng xã hội, đặc biệt là cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang, sinh viên, công nhân, người có thu nhập thấp và các hộ nghèo.

### 3.1.2. Nguyên tắc

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

- Việc nghiên cứu ban hành và tổ chức triển khai thực hiện các cơ chế, chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng xã hội gặp khó khăn về chỗ ở cần tạo được sự thống nhất về nhận thức và hành động, sự quan tâm của cấp ủy Đảng, chính quyền các cấp và nhân dân; chỉ tiêu phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội nói chung và các đối tượng gặp khó khăn về chỗ ở nói riêng (nhà ở cho sinh viên, công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị...) phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Nghị quyết của cấp ủy Đảng các cấp cũng như chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm và từng thời kỳ của các địa phương;

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

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

### 3.1.3. Phương hướng phát triển nhà ở

3.1.3.1. Nhà ở tại đô thị

a. Tại thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị

*Về quy hoạch và kiến trúc:* Phát triển các khu dân cư mới với quy mô vừa và nhỏ đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để giải quyết nhu cầu nhà ở trước mắt của nhân dân. Song song đó phát triển các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ, ưu tiên phát triển nhà ở theo các dự án có quy mô đủ lớn để dần hình thành các khu đô thị mới, góp phần bình ổn thị trường bất động sản, hạn chế dần việc giao đất lẻ cho các hộ tự xây dựng nhà ở, các dự án nhà ở có quy mô nhỏ, hệ thống hạ tầng thiếu đồng bộ.

Tại các khu nhà ở, khu đô thị mới cần kết hợp phát triển nhà ở cao tầng và thấp tầng một cách hài hòa, tạo thành một tổng thể hoàn chỉnh từ kiến trúc đến hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo các yêu cầu cơ bản về công năng, kinh tế, bền chắc và mỹ quan.

Hạn chế quy hoạch chia lô. Trong trường hợp thực sự cần thiết phải có quy định chặt chẽ về cấu trúc các thành phần. Thiết kế mặt tiền thống nhất và tổ chức quản lý chặt chẽ việc thực hiện dự án. Hạn chế việc triển khai các dự án nhà ở cao tầng ở các khuôn viên diện tích đất nhỏ, nhất là ở trung tâm đô thị ảnh hưởng đến các cư dân khu vực lân cận do quá tải hạ tầng kỹ thuật.

*Về cơ cấu nhà ở:* Nhà ở chung cư phải đưa vào cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp từng giai đoạn để tiết kiệm quỹ đất, tạo diện mạo và cuộc sống đô thị văn minh, công nghiệp và hiện đại.

*Về chất lượng nhà ở:* Nâng cao chất lượng xây dựng, điều kiện sinh hoạt và mức độ tiện nghi của nhà ở; đảm bảo hoàn chỉnh, đồng bộ từ quy hoạch tổng thể và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đến thiết kế kiến trúc, hạn chế ô nhiễm môi trường (không khí, tiếng ồn, rác thải,...). Phát triển các khu nhà ở hướng tới nâng cao tính tiện nghi, độc lập cho mỗi cá nhân, hộ gia đình, thân thiện với môi trường xung quanh.

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

b. Tại các đô thị khác trong tỉnh (các thị trấn huyện lỵ)

Tiếp tục phát triển nhà ở mới theo phương thức: nhà nước hoặc các tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng hạ tầng sau đó giao cho các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở, nhưng tăng cường chú ý sự đầy đủ, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội, đảm bảo yêu cầu Kiến trúc - Quy hoạch trong các dự án phát triển quỹ đất. Bên cạnh đó khuyến khích và tạo điệu kiện để các tổ chức kinh tế phát triển nhà ở theo dự án.

3.1.3.2. Nhà ở tại nông thôn, miền núi, ven biển

*Về kiến trúc - quy hoạch:* Gắn quy hoạch phát triển nhà ở với việc Quy hoạch xây dựng nông thôn mới để góp phần thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020; kết hợp xây dựng nhà ở nông thôn với cải thiện môi sinh, môi trường; ban hành hướng dẫn việc xây dựng nhà ở nông thôn với công trình phụ đúng quy cách, hợp vệ sinh để vừa tiết kiệm đất vừa giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Phát triển nhà ở nông thôn gắn với công nghiệp hóa-hiện đại hóa nông nghiệp và nông thôn, đảm bảo phù hợp với điều kiện sản xuất, đặc điểm tự nhiên và tập quán sinh hoạt của từng vùng miền; sử dụng có hiệu quả quỹ đất ở sẵn có và hạn chế việc chuyển đổi đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa có năng suất cao sang đất ở; khuyến khích phát triển nhà tầng, nhà theo dự án ở những nơi đã có quy hoạch xây dựng đối với những vùng, miền có điều kiện hoặc có động lực phát triển thành đô thị.

Cần hạn chế xây dựng nhà hộp, mái bằng, Khuyến khích xây dựng nhà truyền thống: nhà có sân vườn, mái ngói phù hợp với điều kiện khí hậu thời tiết của địa phương.

Nhà ở miền núi cần lưu ý việc lựa chọ địa điểm lập dự án và xây dựng nhà ở, tránh khả năng sạt lở lũ quét, hạn chế việc san lấp tốn kém và phá vỡ môi trường tự nhiên.

Đối với nhà ở ven biển cần lưu ý lựa chọn địa điểm tránh khả năng sạt lỡ, nước biển dâng.

*Về chất lượng nhà ở:* Chú trọng nâng cao chất lượng xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn, đặc biệt là các hộ nghèo, các hộ tại khu vực thường xuyên bị thiên tai; hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở đảm bảo phù hợp với điều kiện tự nhiên, thích ứng với sự biến đổi khí hậu các vùng, miền; giảm thiểu thiệt hại về nhà ở của người dân tại các vùng thường xuyên bão, lũ.

Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ cải thiện chỗ ở cho đồng bào dân tộc thiểu số, các hộ gia đình nghèo tại các địa bàn khó khăn, vùng sâu, vùng xa, khu vực thường xuyên bị thiên tai, các hộ gia đình chính sách có khó khăn về nhà ở thông qua chương trình theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở và đề án Hỗ trợ nâng cao điều kiện an toàn nhà ở trong khu vực có lũ, lụt tại các tỉnh Bắc Trung Bộ và Duyên Hải miền Trung; kết hợp, lồng ghép các chương trình 134, 135, 167, 30a.

3.1.3.3. Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

*- Người có công với cách mạng:* Tuỳ theo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hằng năm để thực hiện hỗ trợ về nhà ở đối với các hộ gia đình chính sách, hộ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở bằng các hình thức như: Tặng nhà tình nghĩa, hỗ trợ kinh phí để cải tạo hoặc sữa chữa nhà ở, thuê hoặc thuê mua thông qua các chính sách, chương trình do nhà nước quy định; ưu tiên mua nhà ở xã hội.

*- Hộ nghèo và cận nghèo:* Tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ để các hộ gia đình nghèo, cận nghèo có nhà ở ổn định, an toàn, từng bước nâng cao mức sống, góp phần xóa đói, giảm nghèo bền vững theo nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ một phần kinh phí từ nguồn ngân sách kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình được hỗ trợ; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở.

*- Người có thu nhập thấp tại đô thị:* Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; đồng thời ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua.

*- Cán bộ, công chức, viên chức:* Phát triển nhà theo hướng Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách tạo lập quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác và các đối tượng khác thuộc diện được nhà ở công vụ theo quy định; Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước để cho thuê, thuê mua; nghiên cứu ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để bán, cho thuê, thuê mua; Nhà nước có chính sách hỗ trợ về tài chính (Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật) để tạo điều kiện cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sĩ, trí thức, văn nghệ sĩ cải thiện nhà ở

*- Người lao động tại các Khu công nghiệp, khu kinh tế:* Giải quyết nhà ở cho công nhân lao động theo hướng Nhà nước chủ động tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho thuê; đồng thời có chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, thuế, tài chính - tín dụng để khuyến khích các thành phần kinh tế, gồm: Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động trong các khu công nghiệp, các cơ sở công nghiệp, dịch vụ ngoài khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc thuê mua đối với các hộ gia đình, cá nhân là công nhân lao động tại các khu công nghiệp.

*- Học sinh, sinh viên:* Nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo nghề phát triển theo hướng nhà nước đầu tư bằng nguồn Trái phiếu Chính phủ kết hợp với sự đầu tư của các tổ chức kinh tế khác, trong đó nhà nước thực hiện theo các cơ chế tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

3.1.3.4. Nhà ở công vụ

Căn cứ trên nhu cầu thực tế để lần lượt đầu tư xây dựng tại mỗi thị trấn huyện lỵ, thị xã Quảng Trị và thành phố Đông Hà mở rộng các khu nhà ở công vụ với quy mô phù hợp phục vụ cho các cán bộ luân chuyển, điều động. Riêng đối với nhà ở công vụ giáo viên, tiếp tục thực hiện theo đề án kiên cố hóa trường học để phấn đấu cơ bản giải quyết nhu cầu nhà công vụ cho giáo viên.

Đầu tư vốn từ ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ hàng năm và 05 năm , bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

3.1.3.5. Nhà ở để phục vụ tái định cư

Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm Nhà ở để phục vụ tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

3.1.3.6. Đối với nhà ở thương mại

Phát triển nhà ở thương mại đảm bảo đáp ứng cho người dân có chỗ ở phù hợp với khả năng thu nhập của các đối tượng khác nhau, điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương; từng bước cải thiện chỗ ở của các tầng lớp dân cư, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở; góp phần phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh hiện đại và phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc

## 3.2. Căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến 2030

### 3.2.1. Căn cứ để xác định chỉ tiêu và nhu cầu nhà ở

3.2.1.1. Các yếu tố để phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030

Trên cơ sở mục tiêu phát triển kinh tế xã hội và định hướng phát triển đô thị và nông thôn, việc tính toán nhu cầu nhà ở đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, phải đáp ứng các yếu tố sau đây:

1. Đáp ứng nhu cầu tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học theo phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Trị với tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm: Giảm tỷ lệ tăng dân số tự nhiên xuống dưới 1,0%. Tỷ lệ hộ nghèo giảm mỗi năm từ 2,5-3%, đến năm 2030 về cơ bản không còn hộ nghèo theo tiêu chuẩn quốc gia hiện nay.

2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở bình quân đầu người của tỉnh tối thiểu phải đạt ngang bằng chỉ tiêu nhà ở quốc gia đồng thời phải đảm bảo tổng vốn phát triển nhà ở và chỉnh trang, cải tạo nhà ở không vượt quá khả năng huy động nguồn lực của địa phương;

3. Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng xã hội trong tỉnh bao gồm: nhà ở cho 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; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở học sinh, sinh viên...; các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh.

Kinh nghiệm của nước ngoài và một số địa phương ở nước ta cho thấy, tốc độ phát triển nhà ở tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng GDP, đồng thời tổng vốn phát triển nhà ở và chỉnh trang, cải tạo nhà ở chiếm tỷ trọng khoảng từ 8% - 15% GDP của quốc gia hoặc địa phương đó. Định hướng nêu trên là một trong những cơ sở để xác định quỹ nhà ở tăng thêm trong các giai đoạn sắp tới. Việc tính toán nhu cầu nhà ở đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 phải đáp ứng các yếu tố sau đây:

- Đáp ứng nhu cầu tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học theo phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Trị với tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm và nhu cầu tách hộ trong từng giai đoạn.

- Phấn đấu chỉ tiêu nhà ở bình quân đầu người của tỉnh năm 2020 đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quốc gia; đồng thời phải đảm bảo tổng vốn phát triển nhà ở và chỉnh trang, cải tạo nhà ở chiếm tỷ trọng không vượt quá 10% GDP của địa phương;

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng xã hội trong tỉnh bao gồm: nhà ở cho người có công với cách mạng; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ nghèo, cận nghèo, người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở học sinh, sinh viên; các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh.

3.2.1.2. Căn cứ để xác định chỉ tiêu và nhu cầu nhà ở

a. Căn cứ tình hình tài chính ngân sách của tỉnh

Tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) năm 2017 theo giá so sánh sơ bộ đạt 17.781 tỷ đồng. Tổng thu ngân sách nhà nước năm 2017 sơ bộ đạt 3.623,6 tỷ đồng, tăng 3,9% so với năm trước; trong đó: thu nội địa 2.160,9 tỷ đồng, tăng 12,5%.

Dự báo thời kỳ 2016-2020, Tốc độ tăng trưởng bình quân hàng năm 12,5 -13,5%/năm[[[1]](#footnote-1)]. Theo số liệu hiện trạng về tốc độ tăng trưởng của tỉnh giai đoạn 2011-2017 khoảng 6,12%. Do đó, cần điều chỉnh tốc độ tăng trưởng để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay. Dự báo tỷ lệ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2017-2020 khoảng 7,5-8%; Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2021-2030 khoảng 8-9%.

Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng theo các năm *Đơn vị: %*

Tỷ lệ vốn đầu tư xây dựng nhà ở và vốn tích luỹ của người dân cho xây dựng nhà ở từ nay đến năm 2020 ước đạt bình quân khoảng 10% tổng GDP toàn tỉnh, trong đó tỷ lệ vốn xây mới nhà ở hiện trạng khoảng 30% (tỷ lệ cải tạo nâng cấp đạt 70%).

b. Căn cứ vào các chỉ tiêu đảm bảo an sinh xã hội của tỉnh

Với mục tiêu đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, phấn đấu đến năm 2020 trở thành tỉnh công nghiệp theo hướng hiện đại, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng nhanh tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ. Vì vậy, ngoài việc tạo điều kiện để thu hút các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê theo nhu cầu của thị trường thì cũng phải quan tâm đến vấn đề nhà ở cho người nghèo, công nhân ở các khu công nghiệp, khu kinh tế và các đối tượng xã hội khác. Việc đặt chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2020 định hướng đến 2030 cũng cần căn cứ điều kiện thực tế phát triển của địa phương.

c. Căn cứ vào dự báo về dân số:

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân giai đoạn 2010-2017 là 1,06%. Năm 2017, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên là 0,978%. Tuy nhiên, với nền kinh tế ngày càng phát triển, trình độ dân trí ngày càng cao cùng với các chương trình tuyên truyền kế hoạch hóa gia đình, dự kiến tỷ lệ tăng dân số tự nhiên giai đoạn 2018 -2020 là 0,95% và giai đoạn 2021-2030 sẽ giảm còn khoảng 0,9%/năm.

- Tỷ lệ tăng cơ học bình quân giai đoạn 2010-2017 là -0,475%, Năm 2017, tỷ lệ tăng dân số cơ học là -0,38%. Nhưng trong thời gian tới, với mục tiêu đẩy mạnh phát triển kinh tế, công nghiệp, du lịch, dịch vụ,... Quảng Trị sẽ giảm bớt được lượng dân di cư đi nơi khác và bước đầu thu hút được một lượng dân số di chuyển từ nơi khác đến làm việc và sinh sống. Dự báo tỷ lệ tăng cơ học tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2018 - 2020 khoảng -0,15% và 2021 - 2030 khoảng 0,0%.

- Tỷ lệ tăng dân số chung toàn tỉnh năm 2017 phân theo khu vực đô thị là 1,69%, trong đó: tăng tự nhiên là 1,27%, tăng cơ học 0,42%. Tỷ lệ tăng dân số chung toàn tỉnh phân theo khu vực nông thôn 0,14%, trong đó: tăng tự nhiên là 0,84%, tăng cơ học -0,7%. Dự báo: Đến năm 2020, tỷ lệ dân số đô thị chiếm 43%, dân số khu vực nông thôn chiếm 57%; Đến năm 3030, tỷ lệ dân số đô thị chiếm 55%, dân số khu vực nông thôn chiếm 45%.

Bảng 3.2: Dự báo tỷ lệ tăng dân số tỉnh Quảng Trị đến năm 2030

| STT | Danh mục | Năm | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 2020 | 2030 |
| 1 | Tỷ lệ tăng dân số (%) | 0,598 | 0,75 | 0,9 |
| - | Trong đó: |  |  |  |
| + | Tăng tự nhiên | 0,978 | 0,95 | 0,9 |
| + | Tăng cơ học | -0,38 | - 0,20 | 0,0 |
| 2 | Tỷ lệ dân số đô thị (%) | 29,97 | 43 | 55 |
| 3 | Tỷ lệ dân số nông thôn (%) | 70,03 | 57 | 45 |

d. Về thay đổi cơ cấu hộ gia đình

Từ kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2014, tổng số dân của tỉnh là 615.387 người, 160.660 hộ (trung bình 3,8 người/hộ) và so với thời điểm 1/4/2009 thì dân số của tỉnh tăng thêm 17.063 người, số hộ tăng thêm là 10.989 hộ dân.

Vào thời điểm hiện tại, năm 2017 dân số toàn tỉnh là 627.276 người, với 166.433 hộ, bình quân nhân khẩu của một hộ gia đình 3,77 người/hộ. Trong thời gian tới với xu thế dân số trong độ tuổi từ 18-34 có sự tăng trưởng mạnh, cơ cấu hộ gia đình tại Quảng Trị sẽ tiếp tục thay đổi với xu hướng bình quân nhân khẩu giảm. Mức bình quân nhân khẩu một hộ gia đình tính trên địa bàn toàn tỉnh dự báo đến năm 2020 vào khoảng 3,75 người/hộ và đến năm 2030 vào khoảng 3,5 người/hộ.

e. Căn cứ chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội và gia tăng diện tích nhà ở

Theo nghiên cứu chung và kinh nghiệm phát triển nhà ở các nước trên thế giới, nhu cầu cơ bản về không gian sinh hoạt trong nhà ở của mỗi người khoảng 30 m2 và một hộ gia đình khoảng 100-120 m2. Do vậy, khi diện tích nhà ở bình quân trên đầu người chưa đạt mức 30 m2/người thì các hộ gia đình vẫn có nhu cầu và xu hướng xây dựng, cải tạo để tăng diện tích nhà ở khi có điều kiện.

Thực tế cho thấy, bình quân nhà ở đô thị của tỉnh Quảng Trị đến năm 2017 là 21,5m2/người, so với năm 2009 diện tích sàn đã tăng thêm 3.878.600 m2 và so với năm 2014 diện tích sàn đã tăng thêm 1.140.632 m2, diện tích theo đầu người tăng 5,3 m2/người so với năm 2009 (16,2 m2/người) và tăng 1,3 m2/người so với năm 2014 (20,2 m2/người). Điều này cho thấy, tình hình xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang nhà ở trong những năm qua đã có những bước tiến mạnh mẽ, liên tục tăng quỹ nhà ở. Với chỉ số tăng này, nếu so sánh với chỉ tiêu quốc gia đến năm 2020 thì tỉnh có khả năng đạt được. Trong giai đoạn đến năm 2020, điều kiện kinh tế - xã hội và thu nhập của các hộ gia đình trên địa bàn tỉnh được dự báo sẽ có bước tiến đáng kể. Do vậy, các hộ gia đình sẽ có nhu cầu nâng cao chất lượng tiện nghi và tăng diện tích sử dụng nhà ở.

Chỉ tiêu gia tăng diện tích cụ thể như sau:

+ Đến năm 2020: Diện tích nhà ở bình quân đạt khoảng 25 m2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m2 sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m2 sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8 m2 sàn/người;

+ Đến năm 2030: Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân khoảng 30m2 sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12m2 sàn/người.

f. Căn cứ các Chương trình, Quy hoạch và các văn bản pháp lý hiện có

- Quyết định số 2840/QĐ-UBND ngày 03 tháng 09 năm 2013 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà;

- Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 115/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 05/09/2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung hành Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 2527 QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng hộ nghèo được hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Đề án 33/ĐA-UBND ngày 02/11/2009 của UBND, về đầu tư xây dựng dự án cho người thu nhập thấp ở đô thị tỉnh Quảng Trị;

- Chương trình 134, 135 về hỗ trợ cho hộ nghèo;

- Các Nghị quyết, Nghị định và Quyết định của Thủ tướng Chính phủ (như đã nêu trong phần Những căn cứ pháp lý, Phần I – Mở đầu).

- Các quyết định phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

f. Căn cứ các mục tiêu quốc gia và các tiêu chuẩn thiết kế

- Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

- Căn cứ các Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan khác.

### 3.2.2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo từng giai đoạn

Bảng 3.3: Bảng chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân m2/người

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Hiện trạng năm 2017 | | | Năm 2020 | | | Năm 2030 | | |
| Toàn tỉnh | Thành thị | Nông thôn | Toàn tỉnh | Thành thị | Nông thôn | Toàn tỉnh | Thành thị | Nông thôn |
| 21,5 | 26,2 | 19,5 | 25 | 29 | 22 | 30 | 34,5 | 24,5 |

Bảng 3.2: Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Chỉ tiêu | Năm 2016 | Năm 2020 | Năm 2030 |
| 1 | Nhà kiên cố (%) | 60,1 | 70 | 75 |
| 2 | Nhà bán kiên cố (%) | 36,5 | 28 | 25 |
| 3 | Nhà thiếu kiên cố (%) | 2,2 | 2,0 | - |
| 4 | Nhà đơn sơ (%) | 1,2 | - | - |

Bảng 3.4: Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Chỉ tiêu | Hiện trạng 2017 | Năm 2020 |
| 1 | Cấp nước sạch | 87,6% | 95% |
| 2 | Công trình hợp vệ sinh | 71,4% | TT:100%; NT:80% |
| 3 | BT, nhựa hóa giao thông | - | 100% |
| 4 | Cấp điện | 98,5 | 100% |
| 5 | Thu gom và xử lý rác thải tập trung | TT:90%; NT:40% | TT:100%; NT:70% |
| 6 | Số học sinh, sinh viên có chổ ở | - | 80% |
| 7 | Số lượng lao nhân tại các khu công nghiệp có chổ ở | - | 70% |
| 8 | Số lượng người thu nhập thấp có chổ ở | - | 50% |
| 9 | Số hộ nghèo, cận nghèo được hỗ trợ nhà ở | - | TT:50%; NT:30% |
| 10 | Số hộ có công với cách mạng được hỗ trợ nhà ở | - | 100% |
| 11 | Cán bộ, Công chức, viên chức có nhu cầu được hỗ trợ về nhà ở | - | 50% |

## 3.3. Dự báo nhu cầu về nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến 2030

### 3.3.1. Nhu cầu chung về nhà ở

3.3.1.1. Dự báo về dân số

Với tỷ lệ tăng dân số 0,598% như hiện tại. Dự báo đến năm 2020, tỷ lệ tăng dân số 0,75% (tăng tự nhiên là 0,95%, tăng cơ học -0,15%), dân số toàn tỉnh 640.000 người/170.667 hộ, tăng thêm so với năm 2017 là 12.724 người, trung bình 3,75 người/hộ. Dự báo đến năm 2030, tỷ lệ tăng dân số 0,9%, dân số toàn tỉnh 700.000 người/200.00 hộ, tăng thêm so với năm 2020 là 60.000 người.

Bảng 3.5: Dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2020 và 2030

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| STT | Đơn vị hành chính | Hiện trạng  năm 2017 | | Dự báo dân số  đến năm 2020 | | Dự báo dân số  đến năm 2030 | |
| Dân số | Số hộ | Dân số | Số hộ | Dân số | Số hộ |
| 1 | Toàn tỉnh | 627.276 | 166.433 | 640.000 | 170.667 | 700.000 | 200.000 |
| 2 | Thành thị | 187.984 | 48.739 | 275.200 | 73.387 | 385.000 | 110.000 |
| 3 | Nông thôn | 439.292 | 117.694 | 364.800 | 97.280 | 315.000 | 90.000 |

3.3.1.2. Dự báo về diện tích theo từng giai đoạn

- Năm 2020, tổng nhu cầu nhà ở là 16.000.000 m2, tăng thêm so với năm 2017 là 2.513.566 m2. Diện tích bình quân 25 m2/người (khu vực đô thị đạt 29 m2/người, khu vực nông thôn đạt 22 m2/người).

- Năm 2030, tổng nhu cầu nhà ở là 21.000.000 m2, tăng thêm so với năm 2020 là 5.000.000 m2. Diện tích bình quân 30 m2/người (khu vực đô thị đạt 34,5 m2/người, khu vực nông thôn đạt 24,5m2/người).

Bảng 3.6: Tổng nhu cầu diện tích nhà ở đến năm 2020 và 2030

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Tổng nhu cầu | Hiện trạng năm 2016 | Dự báo  năm 2020 | Dự báo  năm 2030 |
| 1 | Dân số (người) | 627.276 | 640.000 | 700.000 |
| 2 | Tổng diện tích sàn (m2) | 13.486.434 | 16.000.000 | 21.000.000 |
| 3 | Bình quân diện tích (m2) | 21,5 | 25,0 | 30,0 |
| 4 | Diên tích sàn tăng thêm (m2) |  | 2.513.566 | 5.000.000 |

Bảng 3.7: Tổng nhu cầu diện tích nhà ở phân theo thành thị nông thôn

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Thành phần | Dự báo đến năm 2020 | | | Dự báo đến năm 2020 | | |
| Dân số (người) | Diện tích bình quân (m2) | Diện tích  sàn (m2) | Dân số (người) | Diện tích bình quân (m2) | Diện tích  sàn (m2) |
| 1 | Quảng Trị | 640.000 | 25 | 16.000.000 | 700.000 | 30 | 21.000.000 |
| 2 | Thành thị | 275.200 | 29 | 7.980.000 | 385.000 | 34,5 | 13.282.500 |
| 3 | Nông thôn | 364.800 | 22 | 8.020.000 | 315.000 | 24,5 | 7.717.500 |

### 3.3.2. Nhu cầu nhà ở xã hội

Bảng 3.8: Tổng hợp nhu cầu nhà ở cho các đối tượng

| TT | Đối tượng | Nhu cầu đến 2020 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Diện tích  sàn (m2) | Số hộ (hộ) | Số người |
| 1 | Hộ người có công cách mạng | 596.806 | 6.349 | 23.809 |
| 2 | Hộ nghèo và cận nghèo | 930.760 | 10.420 | 39.075 |
| 3 | Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị | 382.800 | 3.528 | 13.230 |
| 4 | Người lao động tại các khu công nghiệp | 96.430 | - | 9.643 |
| 5 | Cán bộ, công chức, viên chức | 39.144 | 489 | 2.175 |
| 6 | Học sinh, sinh viên | 11.000 | - | 1.100 |

3.3.2.1. Nhu cầu nhà ở cho người có công với cách mạng

- Dự báo đến năm 2020: Nhu cầu về diện tích sàn xây mới 99.264m2sàn/1.056 hộ và nhà ở cải tạo 497.542m2sàn/5.293 hộ).

- Định hướng đến năm 2030: Hỗ trợ bổ sung các hộ phát sinh điều tra khi có chủ trương của Chính phủ.

Bảng 3.9: Nhu cầu nhà ở cho người có công với cách mạng

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Đơn vị tính | Nhu cầu đến  năm 2020 |
| 1 | Nhu cầu số hộ người có công cách mạng | hộ | 6.349 |
|  | *Nhà xây mới* | *hộ* | 1.056 |
|  | *Nhà cải tạo* | *hộ* | 5.293 |
| 2 | Nhu cầu diện tích | m2/sàn | 596.806 |
|  | *Nhà xây mới* | *m2/sàn* | 99.264 |
|  | *Nhà cải tạo* | *m2/sàn* | 497.542 |

*Ghi chú: Tính trung bình mỗi hộ có 3.75 khẩu. Tiêu chuẩn 25m2 sàn/người đến năm 2020 (tương đương mỗi hộ có 94m2 sàn).*

*.*3.3.2.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo

a. Khu vực nông thôn:

- Dự báo đến năm 2020:

+ Dự báo giải quyết 7.736/25.786 số hộ nghèo và cận nghèo, chiếm tỷ lệ 30%. Nhu cầu về diện tích sàn xây mới 191.461m2sàn/2.321hộ và nhà ở cải tạo 446.742 m2sàn/5415hộ).

+ Trong tổng số 7.736 số hộ nghèo và cận nghèo ở khu vực nông thôn thì có 2.787 hộ thuộc diện hỗ trợ theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg và 1.571 hộ thuộc diện hỗ trợ theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg cần được ưu tiên hỗ trợ.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết 60 - 70% số hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn.

Bảng 3.10: Nhu cầu nhà ở cho hộ gia đình nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Đơn vị hành chính | Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở đến 2020 | | | Diện tích sàn (m2) | | |
| Tổng số hộ | Xây mới (30%) | Cải tạo (70%) | Diện tích sàn | Xây mới | Cải tạo |
| 1 | [TX. Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 30 | 9 | 21 | 2.500 | 750 | 1.750 |
| 2 | [Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 820 | 246 | 574 | 67.667 | 20.300 | 47.367 |
| 3 | [Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 2.027 | 608 | 1.419 | 167.236 | 50.171 | 117.065 |
| 4 | [Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 844 | 253 | 591 | 69.622 | 20.887 | 48.735 |
| 5 | [Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 1.463 | 439 | 1.024 | 120.731 | 36.219 | 84.511 |
| 6 | [Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 424 | 127 | 297 | 34.972 | 10.492 | 24.480 |
| 7 | [Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 1.174 | 352 | 822 | 96.847 | 29.054 | 67.793 |
| 8 | [Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 951 | 285 | 665 | 78.433 | 23.530 | 54.903 |
| 9 | Đảo Cồn Cỏ | 2 | 1 | 1 | 198 | 99 | 99 |
|  | Tổng cộng | 7.736 | 2.321 | 5.415 | 638.204 | 191.461 | 446.742 |

*Ghi chú: Tính trung bình mỗi hộ có 3.75 khẩu. Tiêu chuẩn 22m2 sàn/người đến năm 2020 (tương đương mỗi hộ có 82,5m2 sàn).*

b. Khu vực thành thị:

- Dự báo đến năm 2020: Dự báo giải quyết 2.684/5.368 số hộ nghèo và cận nghèo, chiếm tỷ lệ 50%. Nhu cầu về diện tích sàn xây mới 87.767 m2sàn/805hộ và nhà ở cải tạo 204.789 m2sàn/1.879hộ.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết 80 - 90% số hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn.

Bảng 3.11: Nhu cầu nhà ở cho hộ gia đình nghèo và cận nghèo khu vực thành thị

| TT | Đơn vị hành chính | Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở đến 2020 | | | Diện tích sàn (m2) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tổng số hộ | Xây mới (30%) | Cải tạo (70%) | Diện tích sàn | Xây mới | Cải tạo |
| 1 | TP. Đông Hà | 1.270 | 381 | 889 | 138.430 | 41.529 | 96.901 |
| 2 | [TX. Quảng Trị](https://vi.wikipedia.org/wiki/Qu%E1%BA%A3ng_Tr%E1%BB%8B_%28th%E1%BB%8B_x%C3%A3%29) | 199 | 60 | 139 | 21.637 | 6.491 | 15.146 |
| 3 | [Vĩnh Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/V%C4%A9nh_Linh) | 227 | 68 | 159 | 24.689 | 7.407 | 17.282 |
| 4 | [Hướng Hóa](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%C6%B0%E1%BB%9Bng_H%C3%B3a) | 415 | 125 | 291 | 45.235 | 13.571 | 31.665 |
| 5 | [Gio Linh](https://vi.wikipedia.org/wiki/Gio_Linh) | 205 | 62 | 144 | 22.345 | 6.704 | 15.642 |
| 6 | [Đakrông](https://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90akr%C3%B4ng) | 215 | 65 | 151 | 23.435 | 7.031 | 16.405 |
| 7 | [Cam Lộ](https://vi.wikipedia.org/wiki/Cam_L%E1%BB%99_%28huy%E1%BB%87n%29) | 77 | 23 | 54 | 8.339 | 2.502 | 5.837 |
| 8 | [Triệu Phong](https://vi.wikipedia.org/wiki/Tri%E1%BB%87u_Phong) | 59 | 18 | 41 | 6.431 | 1.929 | 4.502 |
| 9 | [Hải Lăng](https://vi.wikipedia.org/wiki/H%E1%BA%A3i_L%C4%83ng) | 19 | 6 | 13 | 2.017 | 605 | 1.412 |
|  | Tổng cộng | 2.684 | 805 | 1.879 | 292.556 | 87.767 | 204.789 |

*Ghi chú: Tính trung bình mỗi hộ có 3.75 khẩu. Tiêu chuẩn 29m2 sàn/người đến năm 2020 (tương đương mỗi hộ có 109m2 sàn).*

3.3.2.3. Nhà ở cho người có thu nhập thấp

- Dự báo đến năm 2020: Người có thu nhập thấp trong đô thị đến năm 2020 là 6.827/170.827 hộ dân, chiếm tỷ lệ khoảng 4,0% số hộ dân toàn tỉnh. Dự báo giải quyết 3.413/6.827 số hộ thu nhập thấp, chiếm tỷ lệ 50%.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết 80 - 90% số hộ nghèo và cận nghèo khu vực nông thôn.

Bảng 3.12: Nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Đơn vị | Giại đoạn 2020 |
| 1 | Số người có nhu cầu về nhà ở | Người | 12.800 |
| 2 | Số hộ có nhu cầu về nhà ở | hộ | 3.413 |
| 3 | Nhu cầu về diện tích sàn | m2/sàn | 371.200 |

*Ghi chú: Tính trung bình mỗi hộ có 3.75 khẩu. Tiêu chuẩn 29m2 sàn/người đến năm 2020.*

3.3.2.4. Nhu cầu nhà ở cho người lao động tại các KCN-KKT

Theo Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 04/10/2012 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc Phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Quảng Trị đến năm 2020, định hướng đến 2025, dự báo về nhu cầu lao động cho công nghiệp đến năm 2020 là 55.100 người.

Định hướng đến năm 2020: Số lao động có nhu cầu về nhà ở là 13.775 người, chiếm tỷ lệ 25% tổng số lao động. Mục tiêu giải quyết 70% lao động có nhu cầu về chỗ ở, tương ứng 9.643 người, 96.430 m2sàn. Diện tích bình quân 10 m2/người.

Định hướng đến năm 2030: Giải quyết 85-90% số lao động có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 3.13: Nhu cầu nhà ở cho người lao động tại các KCN-KKT

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Đơn vị | Giại đoạn 2020 |
| 1 | Số người có nhu cầu về nhà ở | Người | 9.643 |
| 2 | Nhu cầu về diện tích sàn | m2/sàn | 96.430 |

*Ghi chú: Căn cứ thiết kế điển hình Nhà ở công nhân do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo thông tư 14/2009/TT-BXD, tính nhu cầu diện tích sàn - gồm diện tích ở, các khu chức năng, hành lang, cầu thang, và các khu vực khác - theo định mức 10m2/1CN.*

3.3.2.5. Nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức

Dự báo đến năm 2020: Số lượng cán bộ, công chức, viên chức là 21.747 người (do tinh giảm 10% biên chế trong tổng số 24.163 cán bộ, công chức, viên chức hiện có). Có 4.349 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về chỗ ở (20% trên tổng số 21.747 cán bộ, công chức, viên chức). Dự kiến giải quyết thêm 50% số lượng cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về chỗ ở, tương ứng 2.175 người, với 39.144 m2sàn, tương ứng 489 căn hộ (80m2/hộ), diện tích bình quân đầu người là 18 m2/người.

Định hướng đến năm 2030: Giải quyết 80% cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu về nhà ở.

Bảng 3.14: Nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Đơn vị | Giại đoạn 2020 |
| 1 | Số người có nhu cầu về nhà ở | Người | 2.175 |
| 2 | Bình quân đầu người | m2/người | 18 |
| 3 | Nhu cầu về diện tích sàn | m2/sàn | 39.144 |

3.3.2.6. Nhu cầu nhà ở cho sinh viên, học sinh

- Dự báo đến năm 2020:

+ Theo Nghị quyết 20/2015/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị về quy hoạch phát triển giáo dục và đào tạo tỉnh quảng trị đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Toàn tỉnh có 02 trường đại học (Đại học sư phạm Quảng Trị, Phân viện đại học Huế), 01 trường cao đẳng Y tế; 04 trường trung cấp nghề (Trung cấp nghề Quảng Trị; Trung cấp nghề Giao thông vận tải; Trung cấp Mai Lĩnh; Trung cấp Bùi Dục Tài).

+ Số lượng sinh viên, học sinh dự báo khoảng 3.500 người. Số lượng sinh viên, học sinh có nhu cầu về nhà ở là 2.800 người, chiếm tỷ lệ 80% số sinh viên, học sinh. Mục tiêu giải quyết thêm 80% số lượng sinh viên, học sinh có nhu cầu về chỗ ở, tương ứng 2.240 người, diện tích bình quân đầu người là 10 m2/người.

Hiện nay, Ký túc xá trên địa bàn tỉnh đã có 190 phòng với diện tích 11.421m2 đáp ứng được 1.140 người. Như vậy, đến năm 2020 số lượng sinh viên, học sinh có nhu cầu về chỗ ở 1.100 người, diện tích sàn tăng thêm 11.000 m2 sàn, bình quân là 10 m2/người.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết cho 90-95% số SVHS có nhu cầu về nhà ở. Tăng diện tích bình quân 12m2/SVHS.

Bảng 3.15: Nhu cầu nhà ở cho sinh viên, học sinh

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Đơn vị | Giại đoạn 2020 |
| 1 | Số người có nhu cầu về nhà ở | Người | 1.100 |
| 2 | Bình quân đầu người | m2/người | 10 |
| 3 | Nhu cầu về diện tích sàn | m2/sàn | 11.000 |

### 3.3.3. Nhu cầu nhà ở công vụ

Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/07/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ. Lựa chọn tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ tại địa bàn tỉnh Quảng Trị như sau: Khu vực đô thị tiêu chuẩn từ 60-70m2/căn hộ; Khu vực nông thôn tiêu chuẩn từ 40-45m2/căn hộ; Khu vực nông thôn xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo 25-35 m2/căn hộ. Trung bình mổi căn có diện tích khoảng 60m2/căn hộ.

- Dự báo đến năm 2020:

+ Số lượng cán bộ, công chức là 2.625 người (do tinh giảm 10% biên chế trong tổng số 2.916 cán bộ, công chức). Số lượng cán bộ, công chức có nhu cầu về nhà ở là 788 người, chiếm 30% tổng số lượng cán bộ, công chức. Mục tiêu giải quyết thêm 50% số cán bộ, công chức có nhu cầu về chỗ ở là 394 người, tương đương 197 căn hộ. Trong đó: Cơ quan cấp tỉnh 276 người, tương đương 138 căn hộ; cơ quan cấp huyện 118 người, tương đương 59 căn hộ.

+ Số lượng giáo viên làm việc trong đơn vị sự nghiệp giáo dục là 12.210 người (do tinh giảm 10% biên chế trong tổng số 13.567 người). Số lượng giáo viên có nhu cầu về nhà ở là 3.663 người, chiếm 30% tổng số lượng giáo viên. Mục tiêu giải quyết thêm 60% số lượng giáo viên có nhu cầu về chỗ ở là 2.198 người, tương đương 1099 căn hộ. Hiện nay, nhà công vụ ngành giáo dục có 851 căn với diện tích 22.584m2, đáp ứng được 850 người, bình quân mổi căn 26,5m2/căn hộ. Do vậy, đến năm 2020 nhu cầu về nhà ở công vụ cho giáo viên là 1.348 người, tương đương 674 căn hộ.

+ Số lượng y sĩ, bác sĩ làm việc trong đơn vị sự nghiệp là 2.580 người (do tinh giảm 10% biên chế trong tổng số 2.868 người). Số lượng y sĩ, bác sĩ có nhu cầu về nhà ở là 774 người, chiếm 30% tổng số lượng y sĩ, bác sĩ. Mục tiêu giải quyết thêm 50% số lượng y sĩ, bác sĩ có nhu cầu về chỗ ở là 388 người, tương đương 194 căn. Hiện nay, nhà công vụ ngành y tế có 82 căn với diện tích là 6.402,6m2, bình quân mổi căn 78m2/căn hộ, đáp ứng được khoảng 246 người. Do vậy, đến năm 2020 nhu cầu về nhà ở công vụ cho y sĩ, bác sĩ là 142 người, tương đương 71 căn hộ.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết cho 60-70% nhu cầu về nhà ở công vụ.

Bảng 3.16: Nhu cầu nhà ở nhà ở công vụ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Thành phần | Nhu cầu đến năm 2020 | | | |
| Nhu cầu về chổ ở (người) | Số căn hộ (căn) | Diện tích bình quân (m2/căn) | Diện tích sàn (m2) |
| 1 | Cán bộ, công chức | 394 | 197 | 60 | 11.820 |
| 2 | Giáo viên | 980 | 674 | 60 | 40.434 |
| 3 | Y sĩ, bác sĩ | 142 | 71 | 60 | 4.260 |
|  | Tổng | 1.516 | 942 | 60 | 45.480 |

### 3.3.4. Nhu cầu nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại tập trung phát triển ở khu vực thành thị, mà chủ yếu tập trung tại TP. Đông Hà và TX. Quảng Trị.

- Dự báo đến năm 2020: Tỷ trọng nhà thương mại của cả tỉnh dự kiến chiếm 5% so với tổng diện tích nhà ở tăng thêm của khu vực thành thị (3.052.158 m2). Diên tích kiến xây dựng khoảng 152.608 m2, tương đương 1.400 căn hộ.

- Định hướng đến năm 2030: Tỷ trong nhà thương mại của cả tỉnh tỷ trọng nhà ở thương mại của cả tỉnh dự kiến chiếm 10% so với tổng diện tích nhà ở tăng thêm của khu vực thành thị.

## 3.4. Nhu cầu về vốn đầu tư

### 3.4.1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư

Dự báo đến năm 2020: Tổng nhu cầu vốn đầu tư toàn tỉnh khoảng 6.445.687 triệu đồng, trong đó: Nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội 3.675.815 triệu đồng, nhà ở công vụ 90.960 triệu đồng, Nhà ở thương mại 2.678.912 triệu đồng. (Tổng nguồn vốn không tính đến nhà ở riêng lẽ, nhà ở tái định cư)

Bảng 3.17: Nhu cầu vốn đầu tư phân theo loại hình nhà ở

| **TT** | **Loại hình nhà ở** | **Vốn đầu tư**  **giai đoạn đến 2020** | **Đơn vị tính** |
| --- | --- | --- | --- |
| **I** | **Nhà ở xã hội** | **3.675.815** | Triệu đồng |
| 1 | Người có công cách mạng | 610.913 | Triệu đồng |
| 2 | Hộ nghèo và cân nghèo | 1.213.493 | Triệu đồng |
| 3 | Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị | 1.338.400 | Triệu đồng |
| 4 | Người lao đông tại các khu công nghiệp | 337.505 | Triệu đồng |
| 5 | Cán bộ, công chức, viên chức | 137.004 | Triệu đồng |
| 6 | Sinh viên, học sinh | 38.500 | Triệu đồng |
| **II** | **Nhà công vụ** | **113.040** | Triệu đồng |
| **III** | **Nhà ở thương mại** | **1.220.864** | Triệu đồng |
|  | **Tổng cộng** | **5.009.719** | Triệu đồng |

Bảng 3.18: Nguồn vốn đầu tư phân theo các loại hình nhà ở

*ĐVT: Triệu đồng*

| **TT** | **Loại hình**  **nhà ở** | **Nhu cầu nguồn vôn** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vốn đầu tư** | **Ngân sách  TW** | **Ngân sách ĐP** | **Vốn**  **vay** | **Vốn doanh  nghiệp** | **Vốn khác** |
| I | Nhà ở xã hội | 3.675.815 | 203.527 | 92.570 | 1.362.277 | 453.227 | 1.564.214 |
| 1 | Người có công cách mạng | 610.913 | 148.100 |  |  |  | 462.813 |
| 2 | Hộ nghèo và cân nghèo | 1.213.493 | 18.852 |  | 93.240 |  | 1.101.401 |
| 3 | Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị | 1.338.400 |  | 66.920 | 936.880 | 334.600 |  |
| 4 | Người lao đông tại các khu công nghiệp | 337.505 |  | 16.875 | 236.254 | 84.376 |  |
| 5 | Cán bộ, công chức, viên chức | 137.004 |  | 6.850 | 95.903 | 34.251 |  |
| 6 | Sinh viên, học sinh | 38.500 | 36.575 | 1.925 |  |  |  |
| II | Nhà công vụ | 113.040 |  | 113.040 |  |  |  |
| III | Nhà ở thương mại | 1.220.864 |  |  | 732.518 | 488.346 |  |
|  | **Tổng cộng** | **5.009.719** | **203.527** | **205.610** | **2.094.795** | **941.573** | **1.564.214** |

Bảng 3.19: Cơ cấu nguồn vốn đầu tư phân theo các loại hình nhà ở

*ĐVT: %*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại hình nhà ở** | **Tổng** | **Ngân**  **sách TW** | **Ngân sách địa phương** | **Vốn vay** | **Vốn doanh  nghiệp** | **Vốn khác** |
| I | Nhà ở xã hội | 100 | 5,54 | 2,52 | 37,06 | 12,33 | 42,55 |
| II | Nhà công vụ | 100 |  | 100 |  |  |  |
| III | Nhà ở thương mại | 100 |  |  | 60,00 | 40,00 |  |
|  | **Tổng cộng** | **100** | **4,06** | **4,10** | **41,81** | **18,79** | **31,2** |

3.4.1.1 Nhà ở xã hội

a. Nhà ở người có công với cách mạng:

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở người có công với cách mạng là 610.913 triệu đồng. Trong đó: Nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương: 148.100 triệu đồng; Nguồn vốn khác: 462.813 triệu đồng.

Bảng 3.20: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở người có công với cách mạng

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số hộ | Định mức (triệu/hộ) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhà xây mới | 1.056 | 165 | 174.240 |
| 2 | Nhà cải tạo | 5.293 | 82,5 | 436.673 |
|  | Tổng | 6.349 | - | 610.913 |

Theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 04 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở quy định mức hổ trợ như sau: Nhà ở xây mới: 40 triệu đồng/hộ; Nhà ở cải tạo: 20 triệu đồng/hộ.

Bảng 3.21: Tổng hợp nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số hộ | Định mức (triệu/hộ) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhà xây mới | 1.056 | 40 | 42.240 |
| 1 | Nhà cải tạo | 5.293 | 20,0 | 105.860 |
|  | Tổng | 6.349 |  | 148.100 |

b. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo:

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở hộ nghèo và cận nghèo là 1.213.493 triệu đồng. Trong đó: Nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương: 18.852 triệu đồng; Nguồn vốn vay ưu đãi là 93.240 triệu đồng; Nguồn vốn khác: 1.101.401 triệu đồng.

Bảng 3.22: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số hộ | Định mức (triệu/hộ) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Khu vực thành thị | 2.684 |  | 383.790 |
|  | Nhà xây mới | 805 | 220 | 177.100 |
|  | Nhà cải tạo | 1.879 | 110 | 206.690 |
| 2 | Khu vực nông thôn | 7.736 |  | 829.703 |
|  | Nhà xây mới | 2.321 | 165 | 382.965 |
|  | Nhà cải tạo | 5.415 | 82,5 | 446.738 |
|  | Tổng | 10.420 |  | 1.213.493 |

- Trong khu vực nông thôn:

+ Số hộ gia đình nghèo và cận nghèo thuộc diện hỗ trợ theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg là 2.787 hộ. Các hộ dân được hỗ trợ được vay tối đa 25 triệu đồng/hộ từ Ngân hàng Chính sách xã hội để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở. Vốn vay tính dụng ưu đãi cho 2.787 hộ là 69.675 triệu đồng.

+ Số hộ gia đình nghèo và cận nghèo thuộc diện hỗ trợ theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg là 1.571 hộ. Mức hỗ trợ từ ngân sách nhà nước 12 triệu đồng/hộ, tương đương 18.852 triệu đồng. Vốn vay tính dụng ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội là 15 triệu đồng/hộ, tương đương 23.565 triệu đồng.

c. Nhà ở cho người có thu nhập thấp

Nguồn vốn xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị được huy động theo phương thức xã hội hóa quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ. Hình thức xây dựng chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, nhà liền kề.

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở cho người có thu nhập thấp là 1.338.400 triệu đồng. Trong đó: Vốn của doanh nghiệp là 334.600 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25%; Vốn vay ngân hàng là 936.880 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 70%; vốn ngân sách địa phương (bồi thường, GPMB) là 66.920 triệu đồng, chiếm 5%.

Bảng 3.23: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số lượng (m2sàn) | Định mức (triệu/m2) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhu cầu về diên tích sàn | 382.400 | 3,5 | 1.338.400 |

d. Nhu cầu nhà ở cho người lao động tại các KCN-KKT:

Nguồn vốn xây dựng nhà ở cho người có cho người lao động tại các KCN-KKT được huy động theo phương thức xã hội hóa quy định tại Nghị định số 88/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ.

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở cho người lao động là 337.505 triệu đồng. Trong đó: Vốn của doanh nghiệp là 84.376 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25%; Vốn vay ngân hàng là 236.254 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 70%; vốn ngân sách địa phương (bồi thường, GPMB) là 16.875 triệu đồng, chiếm 5%.

Bảng 3.24: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho người lao động

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số lượng (m2 sàn) | Định mức (triệu/m2) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhu cầu về diên tích sàn | 96.430 | 3,5 | 337.505 |

e. Nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức:

Nguồn vốn xây dựng nhà ở cho người có cho người lao động tại các KCN-KKT được huy động theo phương thức xã hội hóa quy định tại Nghị định số 88/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ. Hình thức xây dựng chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, nhà liền kề.

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở cho người lao động là 137.004 triệu đồng. Trong đó: Vốn của doanh nghiệp là 34.251 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25%; Vốn vay ngân hàng là 95.903 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 70%; vốn ngân sách địa phương (bồi thường, GPMB) là 6.850 triệu đồng, chiếm 5%.

Bảng 3.25: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số lượng (m2 sàn) | Định mức (triệu/m2) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhu cầu về diên tích sàn | 39.144 | 3,5 | 137.004 |

f. Nhu cầu nhà ở cho sinh viên, học sinh:

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở sinh viêndo Ngân sách trung ương cấp (vốn trái phiếu Chính phủ) và nguồn vốn Ngân sách địa phương theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Tổng nhu cầu nguồn vốn cho nhà ở cho người lao động là 38.500 triệu đồng. Trong đó: Ngân sách trung ương là 36.575 triệu đồng; ngân sách địa phương là 1.925 triệu đồng.

Bảng 3.26: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho học sinh, sinh viên.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số lượng (m2 sàn) | Định mức (triệu/m2) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhu cầu về diên tích sàn | 11.000 | 3,5 | 38.500 |

3.4.1.2 Nhà ở công vụ

Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/07/2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ. Định mức kinh phí tối đa trang bị nội thất cơ bản cho Loại căn hộ công vụ có 01 phòng ngủ, 01 phòng khách (tương ứng với căn hộ loại 4 và loại 5): 120 triệu đồng.

- Nhà ở công vụ do Ngân sách địa phương đầu tư xây dựng, với tồng kinh phí là 113.040 triệu đồng.

Bảng 3.27: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho nhà ở công vụ.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Thành phần | Số căn hộ | Định mức  (triệu/căn) | Thành tiền (triệu đồng) |
| 1 | Cán bộ, công chức | 197 | 120 | 23.640 |
| 2 | Giáo viên | 674 | 120 | 80.880 |
| 3 | Y sĩ, bác sĩ | 71 | 120 | 8.520 |
|  | Tổng | 758 | 120 | 113.040 |

3.4.1.3. Nhà ở thương mại

Vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại do các doanh nghiệp huy động, trong đó gồm: vốn của các doanh nghiệp (kể cả vốn huy động của khách hàng theo quy định của pháp luật) và vốn vay ngân hàng thương mại.

Bảng 3.28: Tổng hợp nguồn vốn đầu tư nhà ở cho nhà ở thương mại

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Nhu cầu | Số lượng (m2 sàn) | Định mức (triệu/m2) | Thành tiền  (triệu đồng) |
| 1 | Nhu cầu về diên tích sàn | 334.864 | 8,0 | 2.678.912 |

## 3.4.2. Nguồn tài chính phát triển nhà ở

a. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở:

- Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

- Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật nhà ở 2014.

- Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

- Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua.

- Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh.

- Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.

b. Nguyên tắc huy động vốn:

- Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2014. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.

- Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.

- Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

- Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội phải được quản lý theo quy định của Luật Nhà ở 2014, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.

- Chính phủ quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung, điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.

c. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại

- Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

- Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

d. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

- Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- Vốn đầu tư của Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

- Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.

- Vốn hỗ trợ từ Quỹ phát triển nhà ở và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

e. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ:

- Vốn ngân sách nhà nước cấp từ ngân sách địa phương.

- Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

f. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội:

- Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.

- Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

- Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định.

# CHƯƠNG 4. CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN

## 4.1. Giải pháp về cơ chế, chính sách nhà ở

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

- Đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, chú trọng việc rà soát, loại bỏ những thủ tục không hợp lý, đồng thời điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với mục tiêu và giải pháp của từng giai đoạn phát triển mới về nhà ở. Đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt đông lành mạnh, công khai, minh bạch.

- Giảm thời gian xét duyệt các dự án phát triển nhà ở để đấy nhanh tiến độ thực hiện, có cơ chế hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, xem đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm để hỗ trợ các chủ đầu tư triển khai nhanh dự án.

- Chính sách tạo điều kiện để người dân tự lo nhà ở và khuyến khích xã hội hóa trong đầu tư phát triển nhà ở; đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, nâng cao năng lực chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý và phát triển nhà ở cho cán bộ; từng bước hoàn thiện bộ máy phát triển nhà ở tại địa phương.

### 4.1.1. Chính sách tạo điều kiện để người dân tự lo nhà ở và khuyến khích xã hội hoá trong đầu tư phát triển nhà ở.

- Đối với các hộ có sẵn nhà, đất ở, Nhà nước cần tạo điều kiện về thủ tục trong cấp phép xây dựng, giảm thiểu thủ tục, thời gian và các loại phí, lệ phí để người dân thuận lợi trong việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Công khai quy hoạch xây dựng để người dân biết và thực hiện.

- Chính quyền địa phương chuẩn bị quỹ đất có vị trí và môi trường sống tốt, tổ chức đấu giá công khai. Các hộ dân có đủ năng lực về tài chính tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch, nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có kiến trúc đẹp, vừa tạo điểm nhấn cho đô thị vừa kích cầu tiêu dùng trong dân cư.

- Thực hiện cho vay thế chấp bằng chính nhà ở tự tạo lập hoặc được mua từ vốn vay để người dân có thể sớm tạo lập được nhà ở cho mình.

**4.1.2. Chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở theo dự án**

- Đơn giản hóa thủ tục, giảm thời gian xét duyệt để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án

- Bổ sung chính sách hỗ trợ các chủ đầu tư trong công tác giải phóng mặt bằng, triển khai các dự án.

- Sắp xếp, đổi mới về tổ chức và mô hình hoạt động của doanh nghiệp đầu tư và phát triển nhà ở.

### 4.1.3. Chính sách khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội

Ngoài chính sách về phát triển nhà ở xã hội từ ngân sách để cho thuê và mua theo quy định, căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương ban hành các chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây nhà ở xã hội, cụ thể như:

- Về thủ tục đầu tư xây dựng.

- Về đền bù giải phóng mặt bằng.

- Về giao, nhận thầu xây dựng.

- Về điều kiện huy động vốn đầu tư.

- Về điều kiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng.

- Ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi về đất đai, đầu tư xây dựng…

Các Sở, ngành có liên quan phối hợp đồng bộ, tạo điều kiện cho nhà đầu tư thực hiện các dự án mà địa phương đã có quy hoạch được duyệt; từng bước xã hội hóa việc xây dựng nhà ở. Bình đẳng về quyền lợi và nghĩa vụ để các thành phần kinh tế khác nhau tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở.

## 4.2. Giải pháp về quy hoạch, kiến trức, hạ tầng kỹ thuật

### 4.2.1. Về quy hoạch xây dựng

Tập trung chỉ đạo hoàn thành việc rà soát, bổ sung, điều chỉnh, xây dựng mới các quy hoạch chung đô thị theo quy định và nhu cầu thực tế; thực hiện tốt việc lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng của đô thị ngay sau khi quy hoạch chung được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Thực hiện tốt quy định về công bố, công khai rộng rãi các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị và thiết kế đô thị bằng các hình thức phù hợp, thiết thực để các tổ chức và nhân dân biết và thực hiện, đồng thời làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang nhà ở, công trình kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc cho toàn đô thị.

Tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch; nâng cao trách nhiệm của chính quyền cơ sở trong quản lý xây dựng trên địa bàn; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật các trường hợp xây dựng trái phép, sai phép, lấn chiếm đất công,...

Thực hiện nghiêm quy định về việc lập quy hoạch và đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư và khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

*- Đối với khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị trong tương lai:*

+ Tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch của thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị đã được phê duyệt. Kiến trúc công trình cần phải thực hiện phù hợp với phong tục, tập quán và lối sống của người dân.

+ Chú trọng phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo việc phát triển nhà ở được xây dựng đồng bộ với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời nâng cao chất lượng quy hoạch góp phần tạo cảnh quan, kiến trúc để xây dựng và phát triển đô thị bền vững.

+ Tập trung lập quy hoạch chi tiết một số dự án phát triển nhà ở tại thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị, các khu công nghiệp, khu kinh tế,… để thu hút đầu tư từ các địa phương khác, kích thích thị trường nhà ở phát triển, khai thác tiềm năng đất đai để thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội, góp phần tăng quỹ đất ở trên địa bàn tỉnh. Đa dạng hàng hoá sản phẩm nhà ở, phù hợp với nhu cầu thị trường, thu nhập của các tầng lớp dân cư, góp phần thu hút nguồn vốn đầu tư lớn của các tầng lớp dân cư và người có nhu cầu.

+ Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch trong đó quy định rõ về kiến trúc nhà ở của từng nhóm, loại nhà ở như: Nhà ở đô thị, nhà ở vùng đồi, nhà ở vườn, nhà ở nông thôn,... làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính. Làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc nhà ở và thực thi các nội dung theo Quy hoạch chung từng vùng đô thị.

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

*- Đối với khu vực nông thôn:*

+ Phát triển nhà ở tuân thủ theo Quy hoạch xây dựng nông thôn mới; xây dựng phát triển hạ tầng phù hợp và đồng bộ từng bước nâng cao chất lượng điều kiện hạ tầng nông thôn tiến gần tới mặt bằng chung của đô thị và của cả tỉnh.

+ UBND tỉnh ban hành các chính sách quản lý, định hướng quy hoạch, bảo tồn, phát triển kiến trúc nhà ở nông thôn giai đoạn mới hiện nay. Sở Xây dựng nghiên cứu, đề xuất các mẫu thiết kế tiêu chuẩn cho các loại hình nhà ở nông thôn cho phù hợp với tiến trình phát triển của xã hội nông thôn trong thời kỳ đô thị hoá. Tránh tình trạng để cho phát triển tự phát rồi cải tạo, khắc phục hậu quả xảy ra.

- Kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo Quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn và bảo tồn bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, tính hài hòa giữa các công trình kiến trúc nhà ở và các di tích văn hóa; giữ gìn những nét đặc trưng bản sắc văn hóa truyền thống của các dân tộc thiểu số.

### 4.2.2. Về kiến trúc

Chấn chỉnh việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo sửa chữa nhà ở trong khu vực đô thị đảm bảo theo đúng các quy định của tỉnh và Nhà nước về quản lý kiến trúc đô thị. Đối với các đô thị khi lập quy hoạch xây dựng cần dành quỹ đất cho cây xanh và các công trình công cộng khác, tạo ra môi trường xanh, sạch, đẹp.

Đầu tư nghiên cứu, xây dựng và phổ biến rộng rãi các mẫu nhà ở cho các đô thị của tỉnh phù hợp với chức năng, tính chất của từng đô thị và điều kiện tự nhiên, khí hậu, văn hóa, phong tục tập quán của từng vùng; thực hiện tốt việc hướng dẫn xây dựng nhà ở theo mẫu; kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống.

### 4.2.3. Về cải tạo nhà ở tại các khu đô thị cũ và chỉnh trang đô thị

Kết hợp hài hòa giữa xây dựng mới với cải tạo những khu nhà cũ, góp phần chỉnh trang đô thị. Việc chỉnh trang đô thị phải thực hiện đồng bộ, từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến xây dựng nhà ở, các công trình xây dựng. Triển khai thí điểm để rút kinh nghiệm và nhân rộng mô hình cải tạo các khu đô thị cũ theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

### 4.2.4. Hạ tầng kỹ thuật

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng dưới nhiều hình thức và bằng nhiều nguồn vốn khác nhau như nguồn vốn ngân sách, nguồn vốn doanh nghiệp thông qua đấu thầu chủ đầu tư các dự án hạ tầng,... đảm bảo hạ tầng kỹ thuật phải là yếu tố có trước, tạo thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở từ các nhà đầu tư. Kết hợp đầu tư hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai; thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi sau khi đầu tư đường giao thông để huy động vốn từ quỹ đất cho đầu tư kết cấu hạ tầng, hỗ trợ các đối tượng xã hội giải quyết nhà ở, khắc phục tình trạng xây dựng nhà ở không đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

## 4.3. Giải pháp về khoa học, công nghệ

*- Ứng dụng khoa học công nghệ vào xây dựng:*

+ Nghiên cứu áp dụng công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp, nhằm nâng cao chất lượng, giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như vật liệu không nung, vật liệu tái chế,...

+ Tăng cường quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu,...

*- Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, phát triển nhà ở:*

+ Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

+ Có chính sách khuyến khích các tổ chức, doanh nghiệp áp dụng công nghệ mới vào hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý dự án nhà ở.

## 4.4. Giải pháp về đất đai

- Thực hiện xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, chú trọng đến diện tích đất ở. Đối với khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch để phát triển đô thị, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

- Để triển khai thực hiện quy hoạch chung đô thị là phải chuẩn bị quỹ đất, quỹ nhà ở để bố trí tái định cư, phục vụ nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị.

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

- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở vị trí thuận lợi (sau khi đầu tư đường giao thông), nhằm khai thác tiềm năng từ đất đai, vừa tăng được nguồn tài chính hỗ trợ cho các đối tượng xã hội, vừa xây dựng được đường giao thông theo quy hoạch.

- Yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại hoặc các khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên, phải dành tối thiểu 20% đất ở của dự án để tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội.

## 4.5. Giải pháp về nguồn vốn, cơ chế ưu đải tài chính

a. Về nguồn vốn Trung ương: Tranh thủ các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương để hỗ trợ nhà ở cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo, nhà ở xã hội.

b. Về vốn vay: Tạo điều kiện thuận lợi cho các ngân hàng, tổ chức tín dụng tham gia mạnh mẽ các dự án nhà ở do các tổ chức thực hiện hoặc cho từng hộ gia đình vay để xây dựng hoặc cải tạo nhà ở. Khuyến khích các ngân hàng phát hành các tín phiếu, cổ phiếu tín dụng; liên doanh liên kết để đa dạng hóa nguồn vốn phát triển nhà ở.

c. Về vốn ngân sách tỉnh:

- Rà soát quỹ đất thuộc Nhà nước quản lý, quy hoạch và tổ chức đấu giá tạo nguồn quỹ phát triển nhà ở.

- Phát triển Quỹ phát triển đất, Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai, nhà ở.

- Cân đối vốn để bổ sung vốn để thực hiện các Chương trình của Chính phủ về phát triển nhà ở. Hàng năm cần bố trí vốn để nâng cấp cơ sở hạ tầng các dự án khu dân cư cũ, đường đã xuống cấp để tạo điều kiện sống tốt hơn.

d. Vốn doanh nghiệp, vốn dân:

- Huy động vốn từ các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, gồm vốn tự có của doanh nghiệp, vốn hợp tác với các tổ chức, cá nhân khác.

- Huy động từ nguồn vốn ứng trước của người mua nhà để phát triển các dự án nhà ở.

- Tạo điều kiện thuận lợi nhất để các chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, trong đó chú trọng người có thu nhập thấp.

e. Vốn huy động khác: Tranh thủ các nguồn vốn huy động hợp phát từ các công ty, doanh nghiệp, các mạnh thường quân... để hỗ trợ nhà ở nhất là nhà ở cho người nghèo, người có công cách mạng...

- Thủ tục cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích cải thiện nhà ở;

- Ưu đãi thuế đối với các dự án phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê;

- Về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua được sử dụng từ quỹ nhà phát triển nhà. Theo Điều 52 Luật nhà ở: Nguồn vốn đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội được hình thành từ các nguồn sau đây:

+ Tiền thu được từ việc bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

+ Trích từ 30% - 50% tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

+ Ngân sách nhà nước đầu tư.

+ Tiền hỗ trợ, tiền đóng góp tự nguyện của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.

+ Tiền huy động từ nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ tình hình kinh tế - xã hội và khả năng cân đối ngân sách, hàng năm bố trí nguồn vốn hợp lý từ ngân sách nhà nước và các nguốn vốn hợp pháp khác để triển khai các Chương trình phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## 4.6. Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở

Giải pháp xây dựng Quỹ phát triển nhà ở được hình thành từ các nguồn chủ yếu như: Nhà ở do Nhà nước quản lý theo các chính sách nhà đất qua các thời kỳ; Nhà nước đầu tư xây dựng từ ngân sách để cho cán bộ thuê ở; Nhà ở tập thể do các cơ quan, nông lâm trường đầu tư xây dựng cho cán bộ công nhân (các nông trường cà phê, cao su, lâm nghiệp)… Ngoài ra, thực hiện chính sách giao đất cho cán bộ công nhân viên để tự làm nhà ở, hình thành các khu dân cư mới. Từ đó, đã giải quyết đáng kể về tình hình nhà ở của cán bộ, công nhân viên.

Một trong những giải pháp rất quan trọng trong việc lành mạnh thị trường bất động sản là các dự án được triển khai theo quy hoạch được duyệt là công khai hóa dự án trên các phương tiện đại chúng để người dân nắm được nội dung để có thể trực tiếp mua nhà ở với các chủ đầu tư, tránh trường hợp mua lại từ nhà đầu cơ.

Các địa phương cần có trụ sở giao dịch bất động sản để tạo điều kiện cho người dân có sự giao dịch bất động sản hợp pháp tại sàn giao dịch này, hạn chế tình trạng mua bán lòng vòng và mua bán bất hợp pháp; gây thất thu về thuế của Nhà nước.

Quá trình đầu tư nhà ở nhất là nhà cho người thu nhập thấp, khu tái định cư,… khi triển khai thực hiện cần phải nghiên cứu điều kiện kinh tế, tập quán của đối tượng này để có giải pháp phù hợp, tránh trường hợp giá nhà ở quá cao hoặc không phù hợp người mua xong không ở sẽ bán lại hưởng chênh lệch.

Hỗ trợ các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê; Ưu đãi, hỗ trợ các đối tượng có nhu cầu về nhà ở đặc biệt là các đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội.

Ban hành các chính sách, cơ chế quản lý các dự án phát triển nhà ở sau đầu tư xây dựng và quá trình bàn giao đưa vào sử dụng; thanh tra kiểm tra giám sát các hoại động sau đầu tư, đưa ra các chính sách hỗ trợ cho công tác quản lý, nâng cao chuyên môn bộ máy quản lý, thực hiện các chế tài xử lý vi phạm.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát cộng đồng trong việc xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà theo đúng quy định của pháp luật.

Tăng cường kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở theo quy định của pháp luật để lành mạnh thị trường bất động sản và tăng nguồn thu cho ngân sách.

## 4.7. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội

Phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội bao gồm nhà ở cho người thu nhập thấp, người có công với cách mạng; nhà ở cho cán bộ công chức khi được luân chuyển công tác; nhà ở cho công nhân thuê, đặc biệt là việc cho thuê nhà ở tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; nhà cho sinh viên học sinh là nhiệm vụ, là mục tiêu đặt ra trong chiến lược phát triển nhà ở của mỗi địa phương.

Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai chưa có những quy định cụ thể về việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở. Do đó cần ban hành các quy định liên quan đến việc tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội.

Các giải pháp cụ thể:

- Đối với đối tượng là người có công với cách mạng, chính sách hỗ trợ cải thiện nhà đã được tỉnh Quảng Trị thực hiện tương đối tốt trong những năm qua. Trong thời gian tới, phương hướng hỗ trợ là tạo điều kiện để các hộ phát triển kinh tế, tăng thu nhập, nâng cấp nhà ở cho mình. Việc hỗ trợ nhà ở tiếp tục triển khai theo các chính sách đã ban hành thông qua các hình thức hỗ trợ bằng tiền (từ ngân sách nhà nước); được miễn, giảm tiền nhà, tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc được Nhà nước giao đất ở. Trong thời gian tới, tỉnh cần giao chỉ tiêu cho các huyện, thành phố để tiếp tục vận động xây dựng Quỹ Đền ơn đáp nghĩa, giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công.

- Với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào nghèo dân tộc thiểu số), việc hỗ trợ nhà ở áp dụng theo các chính sách đã ban hành trên nguyên tắc Nhà nước hỗ trợ, cộng đồng giúp đỡ, người dân tự làm (Nhà nước hỗ trợ một phần bằng tiền; ngân hàng cho vay ưu đãi; phần còn lại được huy động từ cộng đồng, dòng họ và của chính các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cải thiện nhà ở).

- Đối với các hộ nghèo đô thị thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng : nếu là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình.

- Việc phát triển nhà ở cho các đối tượng là sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, Nhà nước trực tiếp đầu tư từ ngân sách để xây dựng mới và cải tạo các ký túc xá hiện có. Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch mạng lưới các cơ sở đào tạo do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Với công nhân lao động trong các khu công nghiệp: Nhà nước trực tiếp đầu tư nhà ở xã hội để cho công nhân thuê theo quy định của Luật nhà ở. UBND tỉnh cần chỉ đạo cho các chủ đầu tư phaỉ có quy hoạch khu nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp tập trung. Khi lập và phê duyệt phương án xây dựng mới hay mở rộng nhà máy phải đề cập đến giải pháp nhà ở cho công nhân, tiêu chuẩn diện tích 5m2/ người.

- Đối với cán bộ, công chức, viên chức,... thuộc diện luân chuyển theo quy định hoặc được điều động về công tác tại vùng sâu, vùng xa, địa bàn khó khăn,... Việc hỗ trợ nhà ở thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước đầu tư từ ngân sách xây dựng nhà ở công vụ. Người thuê nhà chỉ phải trả mức giá do nhà nước quy định, hoặc miễn giảm tuỳ theo trường hợp áp dụng.

## 4.8. Giải pháp xã hội hóa trong đầu tư xây dựng nhà ở

Công tác lập quy hoạch phải đi trước một bước làm cơ sở cho việc hoạch định kế hoạch đầu tư phát triển nhà ở, từ đó khuyến khích và thu hút tốt các nhà đầu tư doanh nghiệp và tư nhân đầu tư phát triển nhà ở.

Huy động tối đa nguồn vốn của doanh nghiệp và tư nhân vào tham gia đầu tư phát triển nhà ở.

Đẩy mạnh cải cách hành chính, rà soát loại bỏ các thủ tục hành chính không còn phù hợp, đơn giản hóa thủ tục và quy trình giải quyết thủ tục hành chính. Thực hiện mô hình “một cửa” giải quyết các thủ tục đầu tư, xây dựng “chính quyền điện tử”, Trung tâm dịch vụ hành chính công để hỗ trợ doanh nghiệp, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, minh bạch chính là lực hấp dẫn các nhà đầu tư lớn, nhỏ ở trong và ngoài nước.

# 

# CHƯƠNG 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## 5.1. Đổi mới nhận thức về vai trò và tầm quan trọng của lĩnh vực nhà ở đối với phát triển kinh tế xã hội.

Nhà ở là nơi các tầng lớp xã hội trở về an cư sau những ngày lao động, nó góp phần tái tạo sức lao động của mọi người để tạo ra một năng lực làm việc mới tốt hơn. Nhà ở còn thể hiện bộ mặt của các đô thị, các khu dân cư nông thôn, chứng tỏ được sự phát triển của đất nước về mặt kinh tế và sức sống của từng địa phương.

Vì vậy vấn đề xây dựng và phát triển nhà ở luôn phải được quan tâm trong kế hoạch phát triển kinh tế của tỉnh. Công tác phát triển nhà ở phải luôn tuân thủ theo quy hoạch được duyệt, mở rộng thị trường bất động sản, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị các vùng nông thôn có tiềm năng phát triển. Có giải pháp phát triển kinh tế ổn định, có mức tăng trưởng hợp lý.

## 5.2. Kiện toàn bộ máy, phân công trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, địa phương.

### 5.2.1. Kiện toàn bộ máy

- Kiện toàn Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản của tỉnh để có chương trình, kế hoạch cụ thể về phát triển nhà ở của tỉnh.

- Có sự phối hợp hoạt động hợp lý giữa Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và Thị trường bất động sản của tỉnh với các ban chỉ đạo khác liên quan đến chính sách nhà ở như: Ban Chỉ đạo thực hiện chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở (chương trình 167)..

- Ban hành Quy chế hoạt động Ban chỉ đạo chính sách nhà ở.

- Các doanh nghiệp nhà nước sản xuất vật liệu xây dựng và một số ngành có liên quan là thành viên Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tham gia chương trình phát triển nhà ở tuỳ theo chức năng, nhiệm vụ của mình.

### 5.2.2. Phân công trách nhiệm:

**5.2.2.1. Trách nhiệm của UBND các cấp**

a. UBND tỉnh Quảng Trị

- Tổ chức, chỉ đạo thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; đưa 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;

- Tổ chức, chỉ đạo việc quy hoạch, bố trí quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, tổ chức, chỉ đạo việc lập các Đề án, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cụ thể cho các đối tượng cán bộ, công chức, công nhân, sinh viên, các hộ nghèo trên địa bàn để triển khai thực hiện.

- Chỉ đạo các Ban ngành có liên quan nghiên cứu lập Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh; điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ hàng năm;

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

b. UBND thành phố, thị xã, huyện

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai chương trình phát triển và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương mình.

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn, lập kế hoạch phát triển nhà ở đô thị và nông thôn hàng năm và 5 năm; Nghiên cứu, phối hợp với các Ban ngành trong việc lập quy hoạch giữ gìn, bảo tồn các làng nghề truyền thống;

- Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào cuối quý III hàng năm.

**5.2.2.2. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản**

Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn các Sở, ngành và địa phương thực hiện các cơ chế, chính sách về nhà ở và việc triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

### 5.2.3. Trách nhiệm của các sở, ban ngành

**a. Sở xây dựng**

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các Sở, ngành có liên quan, triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn và giải quyết khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền, báo cáo Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đến UBND tỉnh theo định kỳ vào giữa quý IV hàng năm.

- Chủ trì việc lập quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc nhà ở đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý kiến trúc nhà ở;

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, Uỷ ban nhân dân cấp huyện lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm; nêu rõ lộ trình thực hiện, nhu cầu và giải pháp tài chính trình UBND tỉnh Quảng Trị, trước hết tập trung vào các đơn vị hành chính có xu hướng phát triển nhanh như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị,...

- Phối hợp với Sở Nội vụ kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh và các huyện đảm bảo điều kiện và năng lực thực hiện trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định;

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

- Phối hợp với các ngành liên quan xây dựng Đề án nhà ở xã hội, Quy chế quản lý sử dụng quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trình Uỷ ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt;

- Nghiên cứu đầu tư xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc điểm của địa phương để các đơn vị và nhân dân tham khảo, áp dụng.

**b. Sở tài nguyên và môi trường**

- Hướng dẫn UBND cấp huyện thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đảm bảo cân đối quỹ đất cho phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội;

- Hướng dẫn thủ tục giao đất, thuê đất để thực hiện các dự án xây dựng nhà ở;

- Nghiên cứu trình UBND tỉnh điều chỉnh những bất cập trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**c. Sở kế hoạch đầu tư**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương làm cơ sở chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ trình UBND tỉnh quyết định;

- Lập kế hoạch về vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở từ vốn ngân sách hàng năm và từng thời kỳ;

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

**d. Sở tài chính**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các ban ngành liên quan lập Đề án Quỹ phát triển nhà ở trình UBND tỉnh quyết định;

- Bố trí ngân sách hàng năm từ vốn ngân sách theo kế hoạch trình UBND tỉnh trước khi thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định;

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

**e. Sở lao động, thương binh và xã hội**

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố, Mặt trận Tổ quốc tỉnh Quảng Trị rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, hộ có công, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở cho trình UBND Tỉnh phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, mua nhà ở xã hội.

**f. Sở nội vụ**

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

- Phối hợp với các Ban ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở.

**g. Sở giao thông vận tải**

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

**h. Ban Quản lý Khu kinh tế**

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh, thu hút các nhà đầu tư để đầu tư các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế.

**i. Mặt trận tổ quốc tỉnh và các đơn vị thành viên**

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các Chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

**k. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở**

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

# PHÂN BA. KẾT LUÂN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kiến nghị Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 làm căn cứ cho công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn.

2. Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Trị chỉ đạo và giám sát chặt chẽ việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị thông qua.

3. Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Trị chỉ đạo thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở; trình Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định mức trích tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn (từ 10% đến 40%), mức trích ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm để bổ sung Quỹ Phát triển nhà ở;

4. Bố trí hợp lý nguồn vốn ngân sách hàng năm cho việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng và lập thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết các khu trung tâm xã, trước mắt bố trí cho các đô thị sẽ phát triển nhanh trong tương lai gần như: thành phố Đông Hà, thị trấn Lao Bảo, thị xã Quảng Trị,... Đối với khu vực nông thôn, cần thực hiện quy hoạch xây dựng trước các điểm dân cư nông thôn, cụm dân cư tại các làng nghề, làng thuộc khu du lịch để phục vụ cho công tác quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh;

5. UBND tỉnh chỉ đạo việc xây dựng và ban hành các chính sách quản lý cải tạo, xây dựng mới nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị, các chính sách về cải thiện nhà ở cho khu vực nông thôn;

6. Tổ chức triển khai xây dựng nhà ở cho các đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, từ nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê, mua. Xây dựng các cơ chế thu hút nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế như: Khu công nghiệp Nam Đông Hà, khu công nghiệp Quán Ngang, khu công nghiệp đa ngành Triệu Sơn, Triệu Trạch, khu công nghiệp Đông Nam Quảng Trị,... và một số khu công nghiệp khác do tỉnh dự kiến quy hoạch có nhiều công nhân cần thuê nhà ở. Từ đó, rút kinh nghiệm để ban hành các chính sách đặc thù quản lý và phát triển quỹ nhà này trong thời gian tới./.

1. Quyết định số 321/QĐ-TTg ngày 03/2/2011 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Trị đến năm 2020. [↑](#footnote-ref-1)