Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh
Cơ quan: Tỉnh Tây Ninh
Thời gian ký: 29.07.2019 10:22:45 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 266 /BC -KTTC	*Tây Ninh, ngày 29 tháng 7 năm 2019*

BÁO CÁO
Tình hình sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội

Căn cứ Công văn số 1599/BXD-QLN ngày 09/7/2019 của Bộ Xây dựng về việc báo cáo tình hình sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xã hội, UBND tỉnh báo cáo các nội dung sau:

I. Tình hình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn từ thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, có hiệu lực thi hành (từ năm 2014 đến nay)

1. Tình hình phát triển nhà ở xã hội theo các chỉ tiêu trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, Quy hoạch phát triển đô thị đã được UBND cấp tỉnh phê duyệt

- Căn cứ Quyết định số 72/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2016 – 2020 và định hướng đến năm 2030, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở xã hội giai đoạn 2016 – 2020 (nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014) là 555.104 m^2.

- Từ năm 2014 đến tháng 6/2019: Tỉnh có 02 dự án nhà ở xã hội độc lập: Dự án Khu dân cư Vạn Phát Hưng giai đoạn 1 tại ấp Thuận Hòa, xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nam Phong làm chủ đầu tư và dự án Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh tại Khu ao cá (cũ), Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư.

2. Thực trạng việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị tại địa phương

2.1. Dự án phát triển nhà ở xã hội độc lập

- Dự án Khu dân cư Vạn Phát Hưng: Diện tích đất 13.114 m^2, được UBND tỉnh công nhận chủ đầu tư dự án tại Công văn số 29/UBND-KTN ngày 07/01/2019. Chủ đầu tư đang làm các thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Dự án Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh: Diện tích đất xây dựng là 33.000 m^2, tổng số căn hộ là 1.478 căn với diện tích sàn 103.164,4 m^2. Dự án đã thi công xong phần móng, chủ đầu tư đang tạm dừng triển khai dự án. Hiện nay, UBND tỉnh đang xem xét điều chỉnh dự án Chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh cho phù hợp tình hình thực tế tại địa phương.

2.2. Dự án phát triển nhà ở thương mại

- Từ năm 2014 đến tháng 6 năm 2019: Tỉnh phát triển 06 dự án nhà ở thương mại trong đó bao gồm dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở hoặc kinh doanh theo Điểm d Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014, cụ thể:

+ Khu nhà ở thương mại thị trấn Tân Biên tại Khu phố 2, thị trấn Tân Biên, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH Tân Ngọc Lực làm chủ đầu tư: Diện tích đất là 1.378,90 m^2, số căn hộ là 09 căn với diện tích sàn 3.321,90 m^2.

+ Khu dân cư Phú Thịnh tại Khu phố 7, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Phú Thịnh làm chủ đầu tư: Diện tích đất là 5.310,60 m^2, số căn hộ là 41 căn với diện tích sàn 10.953,30 m^2.

+ Khu dân cư Thuận Lợi – giai đoạn 1 tại Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời thuộc xã Bàu Đồn, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh do Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG làm chủ đầu tư: Diện tích đất là 28.753,00 m^2, số căn hộ là 222 căn với diện tích sàn là 15.618,40 m^2.

+ Khu phố thương mại thị trấn Trảng Bàng tại Khu phố Lộc An, thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh do Công ty TNHH MTV Mai Anh – Kim Anh làm chủ đầu tư: Diện tích đất là 20.672,30 m^2, số căn hộ là 140 căn với diện tích sàn là 43.026,20 m^2.

+ Dự án Trụ sở MB Tây Ninh và trung tâm thương mại, khách sạn, dịch vụ tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do Công ty CP Tổng Công ty MBLand làm chủ đầu tư: Diện tích đất 2.931,90 m^2, số căn hộ là 09 căn với diện tích sàn 6.618,86 m^2.

+ Nhà phố thương mại Shophouse thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và nhà phố thương mại Shophouse Tây Ninh tại Khu phố 1, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP: Diện tích đất 9.695,20 m^2, số căn hộ là 116 căn với diện tích sàn 33.423,66 m^2.

- Căn cứ Công văn số 30/BXD-QLN ngày 08/02/2018 của Bộ Xây dựng về việc trả lời văn bản số 36/SXD-QLN ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương, trong đó nêu: *"... Căn cứ vào các quy định trên, trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha lựa chọn thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền (tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hoặc theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo từng thời điểm của pháp luật như nêu trên), nếu chủ đầu tư đã nộp 100% tiền sử dụng đất của dự án (bao gồm cả 20% diện tích đất ở của dự án nếu chọn hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội) thì được xác định đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội trong dự án (không phải nộp thêm tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án này)."*

Chủ đầu tư các dự án trên đã thực hiện nộp 100% tiền sử dụng đất thực hiện dự án nên không phải nộp thêm tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội.

2.3. Các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân các khu công nghiệp

a) Tỉnh Tây Ninh có 07 khu công nghiệp nằm trong quy hoạch khu công nghiệp Việt Nam, với tổng diện tích đất tự nhiên là 3.958,24 ha. Trong đó, 05 khu công nghiệp đã được cấp phép thành lập với tổng diện tích đất được duyệt là 3.384,00 ha, diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê là 2.172,57 ha.

b) Tình hình triển khai: Có 11 dự án được triển khai tại 04 khu công nghiệp với tổng số là 3.436 căn tương đương 158.819.00 m^2, cụ thể:

- Các dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng gồm 10 dự án tại 03 khu công nghiệp:

+ (1) Khu công nghiệp Phước Đông[1]: Công ty CP Đầu tư VRG đã xây dựng cơ sở hạ tầng để bố trí tái định cư và ổn định cho đời sống người dân bị ảnh hưởng bởi dự án Khu liên hợp Phước Đông - Bời lời. Đến nay, khu tái định cư dự án đã hoàn thành hạ tầng đồng bộ bao gồm: Đường nội bộ, cấp thoát nước, nhà trẻ, chợ và đã được chính quyền địa phương bốc thăm giao nền, chủ đầu tư đã cung cấp mẫu nhà cho người dân. Ngoài ra đã tiến hành triển khai khu thương mại - dịch vụ bao gồm 05 khu kiot (mỗi khu diện tích 500,00 - 600,00 m^2); Khu dân cư Thuận Lợi (112 nền, mỗi nền 68,00 m^2). Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 06 dự án ký túc xá công nhân; tổng số là 2.886 căn, tổng diện tích sàn là 142.247,00 m^2, phục vụ cho 12.972 công nhân; hiện đã bàn giao đưa vào sử dụng là 1.496 căn, đạt tỷ lệ 51,9%.

+ (2) Khu Chế xuất và công nghiệp Linh Trung III[2]: Đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 03 dự án; tổng số là 306 căn, tổng diện tích sàn là 10.338,63 m^2, phục vụ cho 1.224 công nhân; hiện đã bàn giao đưa vào sử dụng là 306 căn, đạt tỷ lệ 100%.

+ (3) Khu công nghiệp Chà Là: Đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 01 dự án với tổng số căn là 8 căn, tổng diện tích sàn là 240,00 m^2, phục vụ cho 32 công nhân; hiện đã bàn giao đưa vào sử dụng là 8 căn, đạt tỷ lệ 100%.

- Khu công nghiệp Thành Thành Công: 01 dự án đang triển khai đầu tư xây dựng; tổng số là 276 căn, tổng diện tích sàn là 12.000,00 m^2; phục vụ cho 1.104 công nhân.

3. Đánh giá kết quả thực hiện và hiệu quả của việc dành quỹ đất hoặc quỹ nhà để phát triển nhà ở xã hội tại địa phương

- Dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn hiện nay thấp, chủ yếu tập trung phát triển các dự án nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Đối với việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của các dự án nhà ở thương mại, các chủ đầu tư thực hiện nộp 100% tiền sử dụng đất của dự án nên không phải nộp thêm tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội đối với các dự án này.

- Hiện các chính sách hỗ trợ của Chính phủ đã ngừng hỗ trợ, các nhà đầu tư và khách hàng của dự án đều gặp khó khăn do không còn được hỗ trợ kinh phí để đầu tư xây dựng, thuê và mua nhà ở, dẫn đến việc kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở xã hội chậm, cũng như nguồn khách hàng đăng ký mua nhà ở xã hội không theo kế hoạch ban đầu khi triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh thời gian qua.

II. Tồn tại, khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện

1. Nguồn vốn ngân sách của tỉnh hạn hẹp nên chưa thể bố trí kinh phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc huy động các doanh nghiệp tham gia xây dựng rất khó khăn do hiệu quả đầu tư không cao, thời gian thu hồi vốn kéo dài và không có các chính sách hỗ trợ của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở xã hội.

---

(1) Dự án Ký túc xá công nhân Brotex: Chủ đầu tư Công ty TNHH Brotex Việt Nam; tổng diện tích đất xây dựng: 35.267 m^2; diện tích mỗi phòng: 49 m^2; đã xây dựng 69 căn phòng chuyên gia, 336 căn phòng công nhân; Dự án Ký túc xá công nhân Gain Lucky: Chủ đầu tư Công ty TNHH Gain Lucky Việt Nam; tổng diện tích đất xây dựng: 45.480 m^2; diện tích mỗi phòng: 47 m^2; đã xây dựng: 448 phòng; Dự án Khu ký túc xá công nhân Sailun: Chủ đầu tư Công ty TNHH Sailun Việt Nam; tổng diện tích đất xây dựng: 34.440 m^2. Hiện đã xây dựng 15 căn phòng chuyên gia, diện tích mỗi phòng 47,60 m^2; có 240 căn phòng công nhân, diện tích mỗi phòng 77,80 m^2; Dự án Ký túc xá công nhân: Chủ đầu tư Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG; tổng diện tích đất xây dựng: 8.855 m^2; diện tích mỗi phòng: 21 m^2; đã xây dựng: 158 phòng; Dự án Ký túc xá công nhân Newwide: Chủ đầu tư Công ty TNHH Newwide (Việt Nam); diện tích mỗi phòng: 34 m^2; đã xây dựng: 78 phòng; Dự án Ký túc xá công nhân Ilshin: Chủ đầu tư Công ty TNHH Ilshin (Việt Nam); diện tích mỗi phòng: 26,95 m^2; đã xây dựng: 90 phòng.

(2) Dự án Công ty TNHH Sepzone Linh Trung, diện tích xây dựng 3.430 m^2 với 190 phòng; Dự án ký túc xác công nhân Công ty TNHH Ichihiro VN, diện tích xây dựng là 2.908,63 m^2 với 76 phòng; Dự án ký túc xá Công ty TNHH Quốc tế Viễn Đông, diện tích xây dựng 4.000 m^2 với 40 phòng.

2. Tỉnh thiếu nguồn vốn để thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng nhằm tạo quỹ đất sạch khi kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

3. Hầu hết các doanh nghiệp trong khu công nghiệp phải thuê lại đất của Công ty hạ tầng để xây dựng nhà ở công nhân, tuy nhiên doanh nghiệp chưa được hưởng ưu đãi về việc được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất được cho thuê theo quy định; công nhân chỉ được hỗ trợ một phần tiền thuê nhà.

III. Đề xuất kiến nghị

1. Kiến nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ tiếp tục xem xét bố trí nguồn vốn vay ưu đãi cho loại hình phát triển nhà ở xã hội; xây dựng các chính sách kêu gọi nguồn vốn từ phía các doanh nghiệp đầu tư cũng được gọi là giải pháp quan trọng để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội.

2. Cần mở rộng đối tượng được hưởng các ưu đãi khi đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, cho phép các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp được hưởng các cơ chế, chính sách về xây dựng nhà ở cho công nhân như các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

3. Các Bộ, ngành Trung ương và Chính phủ quan tâm hỗ trợ về vốn cho Tỉnh để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng cơ bản cho xây dựng nhà ở và các công trình công cộng vì lợi ích cộng đồng. Trên cơ sở đảm bảo gắn kết hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp và hạ tầng xã hội bên ngoài khu công nghiệp như giao thông, giáo dục, y tế, thiết chế văn hóa cộng đồng, … gắn với hoạt động sản xuất tại các khu công nghiệp.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng./.

Nơi nhận:
- Bộ Xây dựng (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CVP; PCVP (Nhung); KTTC;
- Lưu: VT.

U.Khoi

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Văn Thắng