



**DỰ THẢO**

**ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG  
CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở  
TỈNH QUẢNG TRỊ GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2030  
ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045**



**QUẢNG TRỊ, NĂM 2022**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG**  
**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**  
**TỈNH QUẢNG TRỊ GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2030**  
**ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2045**

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**SỞ XÂY DỰNG TỈNH**  
**QUẢNG TRỊ**

**ĐƠN VỊ THỰC HIỆN**  
**CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ**  
**XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ MIỀN NAM**

**NĂM 2022**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>8</b>
1. Sự cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045.....	8
2. Các căn cứ xây dựng Chương trình.....	10
3. Phạm vi nghiên cứu.....	12
4. Mục tiêu, yêu cầu.....	13
<b>CHƯƠNG I: NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI NHÀ Ở TẠI QUẢNG TRỊ</b>	<b>14</b>
1.1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính.....	14
1.1.1. Vị trí địa lý.....	14
1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	15
1.1.3. Đặc điểm khí hậu.....	18
1.1.4. Đơn vị hành chính.....	19
1.2. Đặc điểm xã hội.....	20
1.2.1. Đặc điểm phân bố dân cư.....	20
1.2.2. Dân số - Lao động.....	21
1.3. Các yếu tố kinh tế.....	24
1.3.1. Tình hình kinh tế.....	24
1.3.2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế.....	26
1.4. Phát triển cơ sở hạ tầng.....	28
1.4.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	28
1.4.2. Hệ thống hạ tầng xã hội.....	33
<b>CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH QUẢNG TRỊ</b> .....	<b>35</b>
2.1. Số liệu hiện trạng nhà ở.....	35
2.1.1. Dân số, số hộ và diện tích đất ở.....	35
2.1.2. Về diện tích nhà ở.....	36
2.1.3. Về chất lượng nhà ở.....	37
2.2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở.....	38
2.2.1. Hiện trạng nhà ở thương mại.....	38

2.2.2.	Hiện trạng nhà ở công vụ .....	39
2.2.3.	Hiện trạng nhà ở phục vụ tái định cư (TĐC).....	40
2.3.	Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu .....	41
2.3.1.	Nhà ở người có công cách mạng.....	41
2.3.2.	Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn.....	44
2.3.3.	Hộ gia đình thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu (Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt) .....	48
2.3.4.	Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang nhân dân; Người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế .....	48
2.3.5.	Học sinh, sinh viên .....	52
2.3.6.	Các đối tượng trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở.....	55
2.3.7.	Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở...	55
2.4.	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.....	55
2.5.	Thực trạng thị trường bất động sản nhà ở .....	55
2.6.	Đánh giá chung về thực trạng nhà ở.....	56
2.6.1.	Thực trạng nhà ở đô thị .....	56
2.6.2.	Thực trạng nhà ở nông thôn .....	56
<b>CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH .....</b>		<b>59</b>
3.1.	Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh .....	59
3.1.1.	Cơ sở tính toán nhu cầu nhà ở .....	59
3.1.2.	Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở.....	60
3.2.	Xác định dự báo nhu cầu nhà ở .....	60
3.2.1.	Dự báo dân số .....	60
3.2.2.	Dự báo tăng trưởng kinh tế.....	62
3.3.	Xác định diện tích nhà ở bình quân.....	64
3.3.1.	Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm.....	64
3.3.2.	Dữ liệu đầu vào các mô hình.....	65
3.3.3.	Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình .....	65

3.4.	Dự báo nhu cầu các nhóm nhà ở .....	69
3.4.1.	Nhu cầu về nhà ở thương mại .....	69
3.4.2.	Nhu cầu về nhà ở tái định cư .....	74
3.4.3.	Nhu cầu về nhà ở công vụ .....	74
3.4.4.	Nhu cầu về nhà ở xã hội .....	76
3.4.5.	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng .....	82
3.5.	Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể .....	82
3.5.1.	Mục tiêu phát triển giai đoạn 2021-2025 .....	82
3.5.2.	Mục tiêu phát triển giai đoạn 2026-2030 .....	83
3.6.	Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở .....	84
3.6.1.	Nguồn vốn để phát triển nhà ở .....	84
3.6.2.	Cơ cấu nguồn vốn .....	87
3.7.	Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở .....	88

#### **CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở.....90**

4.1.	Định hướng phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045 .....	90
4.1.1.	Định hướng phát triển chung .....	90
4.1.2.	Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực .....	91
4.1.3.	Định hướng phát triển các loại nhà ở .....	93
4.2.	Giải pháp thực hiện điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045 .....	95
4.2.1.	Giải pháp chung .....	95
4.2.2.	Giải pháp về đất ở .....	96
4.2.3.	Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở .....	97
4.2.4.	Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội .....	98
4.2.5.	Về đầu tư bất động sản .....	100
4.2.6.	Các nhóm giải pháp khác .....	101

#### **CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....106**

5.1.	Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã .....	106
------	--	-----

5.2.	Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành.....	107
5.2.1.	Trách nhiệm của Sở Xây dựng.....	107
5.2.2.	Sở Tài nguyên và Môi trường .....	107
5.2.3.	Sở Kế hoạch và Đầu tư.....	108
5.2.4.	Sở Tài chính .....	108
5.2.5.	Sở Lao động, Thương binh và Xã hội.....	108
5.2.6.	Sở Nội vụ.....	108
5.2.7.	Sở Giao thông - Vận tải.....	109
5.2.8.	Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.....	109
5.2.9.	Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh.....	109
5.3.	Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	109
5.4.	Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản.....	109
5.5.	Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.....	109
	<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>111</b>

## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Bảng phân bố diện tích tự nhiên tỉnh Quảng Trị.....	17
Bảng 2. Các đơn vị hành chính phân theo huyện, thị xã, thành phố.....	19
Bảng 3. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Quảng Trị năm 2021 .....	20
Bảng 4. Dân số tỉnh Quảng Trị phân theo đơn vị hành chính năm 2015 và năm 2021 .....	21
Bảng 5. Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị và nông thôn giai đoạn 2015-2021.....	22
Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.....	23
Bảng 7. Thống kê dân số, số hộ và diện tích đất ở .....	35
Bảng 8. Thống kê diện tích bình quân đầu người qua các năm.....	36
Bảng 9. Thống kê tỷ lệ các loại nhà năm 2014 và 2019 .....	37
Bảng 10. So sánh chỉ tiêu theo các năm trên địa bàn tỉnh .....	38
Bảng 11. Tổng số hộ có công cách mạng cần hỗ trợ nhà ở toàn tỉnh .....	43
Bảng 12. Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo đơn vị hành chính.....	44
Bảng 13. Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo khu vực.....	45
Bảng 14. Hộ nghèo và hộ cận nghèo đến năm 2025.....	46
Bảng 15. Phân tích tình hình hoạt động của các KCN, KKT .....	51
Bảng 16. Số liệu ký túc xá hiện có trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.....	53
Bảng 17. So sánh các chỉ tiêu ở khu vực đô thị với các tỉnh lân cận năm 2019.	56
Bảng 18. So sánh các chỉ tiêu ở khu vực nông thôn với các tỉnh lân cận năm 2019 .....	57
Bảng 19. Thống kê nhà ở và chất lượng nhà ở năm 2019 .....	57
Bảng 20. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2015-2020 .....	61
Bảng 21. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030 .....	61
Bảng 22. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2015-2020 .....	63
Bảng 23. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030.....	64
Bảng 24. Diện tích nhà ở bình quân đầu người qua giai đoạn 2009-2020 .....	66
Bảng 25. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 .....	68
Bảng 26. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn.....	68
Bảng 27. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2020.....	69

Bảng 28. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn.....	71
Bảng 29. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn....	71
Bảng 30. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập.....	72
Bảng 31. Số liệu đề xuất theo Nghị quyết số 168/NQ-HĐND .....	75
Bảng 32. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng .....	76
Bảng 33. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn.....	77
Bảng 34. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu .....	78
Bảng 35. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại .....	81
Bảng 36. Dự báo nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.....	82
Bảng 37. Số căn, diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng hình thức phát triển nhà ở.....	83
Bảng 38. Xuất vốn đầu tư xây dựng.....	84
Bảng 39. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 .....	86
Bảng 40. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 .....	87
Bảng 41. Hình thức phát triển nhà ở đến năm 2030 .....	89



**DANH MỤC BIỂU ĐỒ**

Biểu đồ 1. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) .....	27
Biểu đồ 2. So sánh các chỉ tiêu với các tỉnh lân cận năm 2019 .....	38
Biểu đồ 3. Số lượng SVHS qua các năm học 2015-2021 .....	52

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Quảng Trị.....	14
Hình 2. Bản đồ địa hình tỉnh Quảng Trị .....	16
Hình 3. Cơ cấu lao động năm 2010 và năm 2020.....	24
Hình 4. Hệ thống giao thông đường bộ tỉnh Quảng Trị.....	29

## MỞ ĐẦU

### **1. Sự cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045**

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035 sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, qua đó đáp ứng cơ bản nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, nâng cao chất lượng nhà ở theo quy chuẩn, tiêu chuẩn; hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại; thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển phù hợp với quy định của pháp luật, hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở. Sau khi Chương trình phát triển nhà ở đưa vào thực tế cùng với đó là chính sách pháp luật của nhà nước và cơ chế của tỉnh có nhiều thay đổi đã thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội mạnh mẽ, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh có nhiều thay đổi tích cực và sức hút đầu tư ngày một gia tăng.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm thực hiện Chương trình đến nay, quy định của pháp luật có nhiều thay đổi như Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; đặc biệt là, ngày 22/12/2021 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 thay thế cho Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Bên cạnh đó, trong những năm gần đây, UBND tỉnh Quảng Trị đã đẩy mạnh công tác xúc tiến, thu hút nhiều tổ chức, doanh nghiệp tham gia, đăng ký đầu tư các dự án phát triển khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh. Mặt khác, hiện nay có rất nhiều đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn được lập mới hoặc đang được tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện và điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, các khu vực phát triển nhà ở, quy mô phát triển nhà ở đã đề xuất trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Trị giai đoạn vừa qua cần phải được rà, soát, điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với các quy hoạch xây dựng, đáp ứng nhu cầu thực tế; đảm bảo việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của các dự án phát triển đô

thị, nông thôn phù hợp với quy định của Luật đầu tư số 61/2020/QH14.

Cùng với việc thực hiện các chính sách phát triển nền kinh tế, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho nhân dân là một trong những vấn đề được Đảng và Nhà nước quan tâm, chỉ đạo. Trong những năm qua, hệ thống pháp luật về nhà ở đã ngày càng được hoàn thiện; nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ đã được ban hành nhằm khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách, khó khăn về nhà ở, trong đó có công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp. Ngày 11/01/2022, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi kinh tế-xã hội, trong đó đã giao Chính phủ tập trung tháo gỡ các vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và bố trí 02 gói hỗ trợ cho nhà ở xã hội. Để triển khai thực các nhiệm vụ nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương phối hợp và tập trung triển khai nghiên cứu điều chỉnh, phê duyệt các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021.

Đồng thời, tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở có nêu: *“Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở; sau khi chương trình phát triển nhà ở được thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải phê duyệt chương trình và tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

*Trường hợp do thay đổi nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hoặc thay đổi quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương hoặc phải điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng nội dung điều chỉnh chương trình và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.”*

Như vậy, việc điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045 là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng nhằm đảm bảo sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở quốc gia đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 và các quy định của pháp luật hiện hành là hết sức cần thiết; nhằm đưa ra những dự báo phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội trong giai đoạn hiện nay, đề xuất những

giải pháp khắc phục những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại; xây dựng những định hướng cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt; góp phần nâng cao công tác quản lý, điều hành thị trường bất động sản hướng tới mục tiêu phát triển minh bạch, bền vững.

## **2. Các căn cứ xây dựng Chương trình**

### **2.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương**

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;

- 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 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 - 2015 (chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2);

- Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an ninh xã hội”;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030;

- Quyết định số 776/QĐ-TTg ngày 8/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;

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

- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh và phát triển nhà ở xã hội;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;

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

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát

triển và quản lý nhà ở xã hội.

## **2.2. Các văn bản chỉ đạo điều hành của tỉnh Quảng Trị**

- 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.

- Nghị quyết Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Quảng Trị lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2020-2025;

- Nghị quyết số 91/2021/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025;

- Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 23/7/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035;

- Quyết định số 3698/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2025, định hướng đến năm 2035;

- Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 07/5/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt Đề cương, nhiệm vụ lập Điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045;

- Các Nghị quyết, văn bản pháp lý liên quan của tỉnh Quảng Trị;

- 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 tài liệu, số liệu điều tra về điều kiện tự nhiên và hiện trạng.

## **3. Phạm vi nghiên cứu**

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh Quảng Trị.

b) Phạm vi về thời gian: Điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045.

## **4. Mục tiêu, yêu cầu**

### **4.1. Mục tiêu**

- Đánh giá thực trạng nhà ở hiện nay trên địa bàn tỉnh đến năm 2020
- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng đến năm 2030, năm 2045 bao gồm: 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 cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.
- Bổ sung chỉ tiêu đến năm 2030.
- Đưa ra dự báo về mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2045.
- Dự báo quỹ đất cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh.
- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh, dựa trên các mục tiêu được đề ra nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.
- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.
- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

### **4.2. Yêu cầu**

- Công tác phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn; đảm bảo tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.
- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.
- Xác định quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh.

## CHƯƠNG I: NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI NHÀ Ở TẠI QUẢNG TRỊ

### 1.1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính

#### 1.1.1. Vị trí địa lý

Tỉnh Quảng Trị nằm trên tọa độ địa lý từ 16°18 đến 17°10 vĩ độ Bắc, 106°32 đến 107°34 kinh độ Đông.

- Phía Bắc giáp huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.
- Phía Nam giáp huyện Phong Điền và A Lưới, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Phía Đông giáp Biển Đông.
- Phía Tây giáp tỉnh Savanakhet và Salavan, Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào.

**Hình 1. Bản đồ hành chính tỉnh Quảng Trị**



*Nguồn: UBND tỉnh Quảng Trị*

Quảng Trị nằm ở trung điểm đất nước, có lợi thế về địa lý - kinh tế, là đầu mối giao thông, nằm ở trung điểm đất nước, ở vị trí quan trọng là điểm đầu trên tuyến đường huyết mạch chính của hành lang kinh tế Đông - Tây nối với Lào -



Thái Lan - Myanmar 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.

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 thủy. 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).

Với vị trí là cửa ngõ quan trọng của Hành lang kinh tế Đông - Tây (EWEC) về phía Việt Nam, Quảng Trị có vị trí đầu mối để thu hút đầu tư, giao thương, giao lưu văn hóa, thu hút khách du lịch các nước Tiểu vùng sông Mekong mở rộng (GMS), đặc biệt là các nước trên EWEC và các nước thứ 3 vào miền Trung Việt Nam. Bên cạnh đó, Quảng Trị cũng là đầu mối, điểm kết nối giữa 3 sản phẩm du lịch là: EWEC - Con đường di sản miền Trung - Con đường huyền thoại, cộng với những điều kiện tự nhiên và hệ thống di tích lịch sử đồ sộ, Quảng Trị có nhiều tiềm năng trở thành một điểm đến nổi trội của du lịch Việt Nam. Tuy nhiên du lịch Quảng Trị chỉ có thể phát triển mạnh trong thế liên kết với các tỉnh miền Trung Việt Nam và các địa phương trên EWEC, các nước trong khu vực.

Là một trong 6 tỉnh thuộc vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung, nằm ở cực phía Bắc, thuộc khu vực đầu tuyến Hành lang kinh tế Đông - Tây, tỉnh Quảng Trị là một trong những cửa ngõ thông thương quốc tế, có vị thế liên kết đặc biệt với sự phát triển của các nước trong tiểu vùng, đồng thời cũng là tỉnh có vị trí và vai trò rất quan trọng vùng Biên giới Việt - Lào, với những tiềm năng và cơ hội để phát triển các ngành kinh tế biển, kinh tế cửa khẩu, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh & khu vực.

### **1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai**

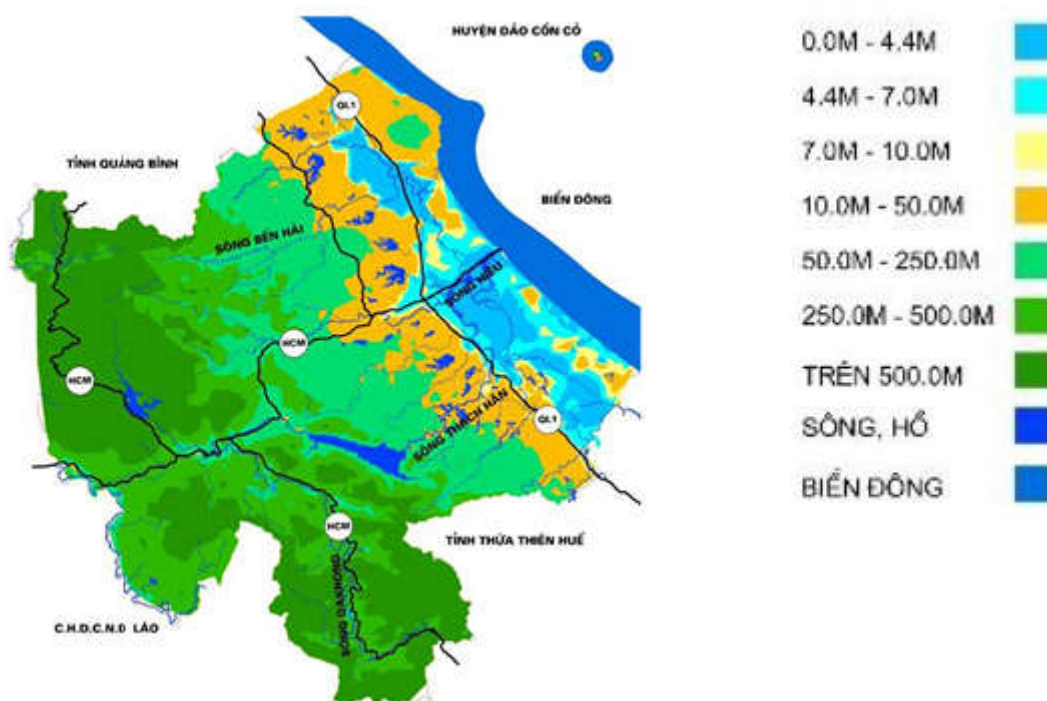
#### **1.1.1. Về địa hình**

Địa hình Quảng Trị thấp dần từ Tây sang Đông, Đông Nam và chia thành các dạng địa hình: Vùng núi cao phân bố ở phía Tây từ đỉnh dãy Trường Sơn

đến miền đồi bát úp; Vùng trung du và đồng bằng nhỏ hẹp chạy dọc tỉnh; Kế đến là vùng cát nội đồng và ven biển. Do địa hình phía Tây núi cao, chiều ngang nhỏ hẹp nên hệ thống sông suối đều ngắn và dốc.

- Địa hình núi cao: Phân bố ở phía Tây từ dãy Trường Sơn đến miền đồi bát úp, chiếm diện tích lớn nhất, có độ cao từ 250 - 2000 m, độ dốc 20 - 300 m. Địa hình phân cắt mạnh, độ dốc lớn, quá trình xâm thực và rửa trôi mạnh. Các khối núi điển hình là Động Voi Mẹp, Động Sa Mui, Động Châu, Động Vàng. Địa hình bị chia cắt mạnh, sông suối, đèo dốc nên đi lại khó khăn, làm hạn chế trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng như giao thông, mạng lưới điện cũng như tổ chức đời sống xã hội và sản xuất.

**Hình 2. Bản đồ địa hình tỉnh Quảng Trị**



*Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị*

- Địa hình gò đồi, núi thấp: Có độ cao từ 50 - 250 m, một vài nơi có độ cao trên 500 m, tạo nên các dải thoải, lượn sóng, độ phân cắt từ sâu đến trung bình. Khối bazan Gio Linh - Cam Lộ có độ cao xấp xỉ 100 - 250 m dạng bán bình nguyên, lượn sóng thoải, vỏ phong hóa dày, khối bazan Vĩnh Linh nằm sát ven biển, có độ cao tuyệt đối từ 50 -100 m. Loại địa hình này thích hợp cho trồng cây công nghiệp như cao su, hồ tiêu, cây ăn quả lâu năm.

- Địa hình đồng bằng: Là những vùng đất được bồi đắp phù sa từ hệ thống các sông, địa hình tương đối bằng phẳng, có độ cao tuyệt đối từ 25 - 30 m. Bao gồm đồng bằng Triệu Phong được bồi đắp từ phù sa sông Thạch Hãn khá màu mỡ; Đồng bằng Hải Lăng, đồng bằng sông Bến Hải tương đối phì nhiêu. Đây là

vùng trọng điểm sản xuất lương thực, nhất là sản xuất lúa ở các huyện Hải Lăng, Triệu Phong, Gio Linh, Vĩnh Linh.

- Địa hình ven biển: Chủ yếu là các cồn cát, đụn cát phân bố dọc ven biển. Địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc phân bố dân cư. Một số khu vực có địa hình phân hóa thành các bồn trũng cục bộ dễ bị ngập úng khi có mưa lớn hoặc một số khu vực chỉ là các cồn cát khô hạn, sản xuất chưa thuận lợi, làm cho đời sống dân cư thiếu ổn định.

### 1.1.2. Về đất đai

- Vùng đồng bằng ven biển: Bao gồm các xã nằm phía Đông quốc lộ 1A kéo dài từ Linh đến Hải Lăng. Vỏ phong hoá chủ yếu phát triển trên đất đá bazan (Vĩnh Linh) trầm tích biển và phù sa sông.

- Vùng gò đồi:

+ Tiểu vùng đất đỏ Bazan: Thuộc khu vực Cồn Tiên, Dốc Miếu và Tân Lâm, Cù.

**Bảng 1. Bảng phân bố diện tích tự nhiên tỉnh Quảng Trị**

Đơn vị: ha

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Tổng diện tích	Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất chuyên dùng	Đất ở
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>470.123</b>	<b>122.394</b>	<b>288.899</b>	<b>20.137</b>	<b>4.601</b>
1	TP. Đông Hà	7.309	1.544	2.316	1.408	742
2	TX. Quảng Trị	7.282	895	4.659	507	210
3	Huyện Vĩnh Linh	61.999	19.504	33.419	3.745	648
4	Huyện Hướng Hóa	115.236	34.696	74.415	1.612	563
5	Huyện Gio Linh	47.088	17.192	21.713	3.301	513
6	Huyện Đakrông	118.483	14.699	94.921	1.071	319
7	Huyện Cam Lộ	34.421	10.563	18.275	3.173	431
8	Huyện Triệu Phong	35.339	11.232	15.980	2.558	583
9	Huyện Hải Lăng	42.736	12.069	23.036	2.729	591
10	Huyện Cồn Cỏ	230	-	165	33	1

*Nguồn: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị*

Diện tích khoảng 10.200 ha. Đất có tầng dày trên 1,2 m có tới 6.300 ha. Đây là hai khối Bazan lớn nhất của tỉnh và có nhiều tiềm năng phát triển cây công nghiệp dài ngày như hồ tiêu, cà phê, cao su. Khu Cồn Tiên - Dốc Miếu là

vùng cao su chủ lực của tỉnh.

+ Tiểu vùng đồi thấp sa phiến thạch giáp đồng bằng: Được hình thành trên đá mẹ sa phiến thạch, tầng mỏng bị bào mòn mạnh, thực vật nghèo nàn. Vùng đất này phù hợp với trồng cây lâm nghiệp để tái tạo môi sinh môi trường.

- Vùng đồi, núi dãy Trường Sơn: Ở đây núi cao bị chia cắt mạnh, thực vật nghèo. Khu vực Dự án nằm trong đới cấu trúc kiến tạo của đứt gãy sâu bậc như đứt gãy Trường Sơn, đứt gãy Đakrông - Huế. Khu vực vùng công trình bao gồm các thành tạo đá vôi, sét vôi, sét bột kết chứa vôi, phiến sét thuộc các hệ tầng A Ngo, hệ tầng Tân Lâm (D1 t11.2), các đá Granit, Granodiorit thuộc hệ tầng Bến Giằng - Quế Sơn và các đai mạch xâm nhập không phân chia. Đặc điểm địa chất cấu tạo khá phức tạp do các quá trình hình thành tạo đá trong vùng chịu ảnh hưởng địa động lực kiến tạo

### **1.1.3. Đặc điểm khí hậu**

Điều kiện khí hậu mang đậm tính chất nhiệt đới gió mùa của tỉnh Quảng Trị, chịu ảnh hưởng của gió phơn Tây Nam và gió mùa Đông Bắc. Khí hậu phân thành 2 mùa: Mùa khô từ tháng 3 đến tháng 9, có sự xuất hiện của gió Tây Nam khô nóng làm cho mức nhiệt tăng, độ ẩm giảm thấp. Mùa mưa từ tháng 10 đến tháng 2 năm sau, chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc làm cho nhiệt độ giảm kèm theo mưa bão và lũ lụt.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm từ 24,9 - 26,5°C, có xu hướng tăng rõ rệt so với nhiều năm trước. Giai đoạn 2015 - 2019 nằm trong chu kỳ tăng nhiệt độ tại Quảng Trị. Mùa lạnh có 3 tháng (12 và 1, 2 năm sau), nhiệt độ xuống thấp, tháng lạnh nhất nhiệt độ xuống dưới 22°C ở đồng bằng, dưới 20°C ở độ cao trên 500 m. Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 8, nhiệt độ cao trung bình 29,7°C, tháng nóng nhất là tháng 6 và tháng 7, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất lên tới 31,8°C (tháng 6 năm 2019). Biên độ nhiệt giữa các tháng trong năm chênh lệch 10 - 12°C. So với giai đoạn 2010 - 2014 (24 - 25°C), nhiệt độ có xu hướng tăng từ 0,9 - 1,5 °C vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1.900 - 2.500 mm. Lượng mưa nhiều tập trung vào tháng 9 đến tháng 12 (chiếm 65 - 75% lượng mưa cả năm). Số ngày mưa phân bố không đều, dao động trong năm từ 154 - 190 ngày, trong các tháng cao điểm trung bình mỗi tháng có 17 - 18 ngày mưa. Lượng mưa bình quân 5 năm là 2.166 mm. So với giai đoạn 2010 - 2014 (2.200 - 2.500 mm), lượng mưa bình quân hàng năm có sự biến động không lớn vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Độ ẩm: Quảng Trị có độ ẩm trung bình năm khoảng 81 - 85%, các tháng có độ ẩm cao thường là các tháng mùa mưa (tháng 02, 11, 12). Vào mùa khô độ

ấm thấp hơn nhiều, đặc biệt vào thời kỳ có gió Tây Nam hoạt động, độ ẩm trung bình tháng thấp nhất chỉ còn 66% (tháng 6). So với giai đoạn 2010 - 2014 (83 - 88%), độ ẩm có xu hướng giảm từ 2 - 3% vào giai đoạn 2015 - 2019.

- Năng: Quảng Trị có số giờ nắng khá cao, trung bình 5 - 6 giờ/ngày, có sự phân hóa theo thời gian và không gian rõ rệt, tổng số giờ nắng rơi vào các tháng mùa hạ, trung bình hàng năm là 1873 giờ. Với số giờ nắng phân hóa không đều trong năm, những tháng mùa hạ thường có số giờ nắng cao gấp 2 đến 3 lần mùa đông. Các tháng có số giờ nắng cao thường vào tháng 5, 6, 7, 8 đạt trên 200 giờ. So với giai đoạn 2010 - 2014 (1875 giờ), số giờ nắng ít có sự biến động vào đoạn 2015 - 2019.

- Gió, bão và áp thấp nhiệt đới: Các hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam, Đông Bắc và đặc biệt là gió Tây Nam khô nóng. Gió Đông Nam xuất hiện từ tháng 11 đến tháng 01 năm sau. Gió Tây Nam khô nóng xuất hiện từ hạ tuần tháng 2 và kết thúc vào trung tuần tháng 9. Gió Tây Nam thịnh hành từ tháng 5 đến tháng 8. Trong các tháng này có nhiều ngày có gió, riêng tháng 6, 7 có đến 10 - 16 ngày tốc độ gió lớn. Mùa bão thường xuất hiện từ tháng 8 đến tháng 11, các cơn bão đổ bộ vào đất liền thường là các cơn bão số 7, 8, 9 và 10. Bão thường kèm theo mưa to kết hợp triều cường trên diện rộng làm thiệt hại đến cơ sở vật chất kỹ thuật và mùa màng. Thời tiết, khí hậu khá khắc nghiệt đã gây bất lợi cho sản xuất và đời sống, điều kiện lao động khó khăn, năng suất lao động giảm.

#### 1.1.4. Đơn vị hành chính

Tỉnh Quảng Trị có 9 đơn vị hành chính cấp huyện, thị xã (trong đó có 8 huyện, 1 thị xã, 1 thành phố), có 125 xã, phường và thị trấn.

**Bảng 2. Các đơn vị hành chính phân theo huyện, thị xã, thành phố**

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Số đơn vị hành chính cấp xã			
		Tổng số	Phường	Thị trấn	Xã
1	TP. Đông Hà	9	9	-	-
2	TX. Quảng Trị	5	4	-	1
3	Huyện Vĩnh Linh	18	-	3	15
4	Huyện Hướng Hóa	21	-	2	19
5	Huyện Gio Linh	17	-	2	15
6	Huyện Đakrông	13	-	1	12

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Số đơn vị hành chính cấp xã			
		Tổng số	Phường	Thị trấn	Xã
7	Huyện Cam Lộ	8	-	1	7
8	Huyện Triệu Phong	18	-	1	17
9	Huyện Hải Lăng	16	-	1	15
10	Huyện Cồn Cỏ	-	-	-	-
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>125</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>101</b>

*Nguồn: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị*

## 1.2. Đặc điểm xã hội

### 1.2.1. Đặc điểm phân bố dân cư

Dân số trung bình năm 2021 ước tính là 647.790 người, tăng 1,63% so với năm 2020; trong đó: nam là 321.789 người, chiếm 49,67%, tăng 1,83%; nữ là 326.004 người, chiếm 50,33%, tăng 1,44%; thành thị là 210.960 người, chiếm 32,57%, tăng 1,98%; nông thôn là 436.830 người, chiếm 67,43%, tăng 1,46%.

**Bảng 3. Diện tích, dân số và mật độ dân số tỉnh Quảng Trị năm 2021**

Stt	Địa phương	Diện tích tự nhiên (km <sup>2</sup> )	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
1	TP. Đông Hà	73,09	100.439	1.374
2	TX. Quảng Trị	72,82	24.091	331
3	Huyện Vĩnh Linh	619,99	88.409	143
4	Huyện Hướng Hóa	1.152,36	94.033	82
5	Huyện Gio Linh	470,88	76.943	163
6	Huyện Đakrông	1.184,83	45.405	38
7	Huyện Cam Lộ	344,21	48.953	142
8	Huyện Triệu Phong	353,39	90.030	255
9	Huyện Hải Lăng	427,36	79.127	185
10	Huyện Cồn Cỏ	2,3	360	157
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>4.701</b>	<b>647.790</b>	<b>138</b>

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị*

Tính đến hết năm 2021, mật độ dân số trung bình toàn tỉnh là 138 người/km<sup>2</sup>, phân bố dân cư theo lãnh thổ trên địa bàn tỉnh Quảng Trị không đều, trong đó tập trung cao nhất ở 02 đơn vị thành thị là thành phố Đông Hà (1.374 người/km<sup>2</sup>) và thị xã Quảng Trị (331 người/km<sup>2</sup>) do đây là các khu vực tập trung các trường đại học, cao đẳng, khu công nghiệp và ngành dịch vụ phát triển nên thu hút lao động tại địa phương cũng như các địa phương khác đến làm việc và học tập.

Phân bố dân cư tại các huyện Hướng Hóa và huyện Đakrông thấp hơn so với mật độ chung của tỉnh, tại huyện Hướng Hóa là 82 người/km<sup>2</sup>, huyện Đakrông là 38 người/km<sup>2</sup>.

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

### 1.2.2. Dân số - Lao động

#### a) Dân số

Tính đến hết năm 2021, dân số trung bình tỉnh Quảng Trị đạt 647.790 người trong đó khu vực thành thị là 210.960 người, khu vực nông thôn 436.830 người là tăng 4,83% so với năm 2015 (617.948 người), trung bình tăng 0,82%/năm.

**Bảng 4. Dân số tỉnh Quảng Trị phân theo đơn vị hành chính năm 2015 và năm 2021**

Stt	Đơn vị hành chính	Năm 2015	Năm 2021
1	Thành phố Đông Hà	88.808	100.439
2	Thị xã Quảng Trị	23.320	24.091
3	Huyện Vĩnh Linh	86.868	88.409
4	Huyện Hướng Hóa	81.958	94.033
5	Huyện Gio Linh	74.058	76.943
6	Huyện Đakrông	38.894	45.405
7	Huyện Cam Lộ	45.527	48.953
8	Huyện Triệu Phong	93.526	90.030
9	Huyện Hải Lăng	84.625	79.127
10	Huyện Cồn Cỏ	364	360
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>617.948</b>	<b>647.790</b>

*Nguồn: Cục Thống kê tỉnh*

Dân số tăng, tỷ lệ dân số từ 15 tuổi trở lên có nhu cầu về nhà ở chiếm tỷ lệ lớn đã tác động trực tiếp đến nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn toàn tỉnh, đặc biệt tại các đơn vị có mật độ dân số cao, tập trung các khu công nghiệp như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị, Huyện Gio Linh. Hình thức cho thuê nhà, nhà trọ tại các đơn vị này chiếm ưu thế.

**Bảng 5. Tình hình biến động dân số tại khu vực đô thị và nông thôn giai đoạn 2015-2021**

Stt	Đơn vị hành chính	Biến động dân số đô thị giai đoạn 2015-2021	Biến động dân số nông thôn giai đoạn 2015-2021
1	Thành phố Đông Hà	11.631	-
2	Thị xã Quảng Trị	701	70
3	Huyện Vĩnh Linh	2.918	(1.377)
4	Huyện Hướng Hóa	3.783	8.292
5	Huyện Gio Linh	673	2.212
6	Huyện Đakrông	694	5.817
7	Huyện Cam Lộ	711	2.715
8	Huyện Triệu Phong	440	(3.936)
9	Huyện Hải Lăng	5.484	(10.982)
10	Huyện Cồn Cỏ	-	(4)
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>27.035</b>	<b>(2.807)</b>

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh*

**Ghi chú:** Dấu "(...)": Biến động dân số xu hướng giảm

- Tình hình biến động dân số toàn tỉnh trong giai đoạn 2015-2020: tỷ lệ người dân di cư lớn hơn nhập cư trong thời gian vừa qua (chi tiết tại bảng trên) thể hiện tình chưa khai thác tối đa hiệu quả các tiềm năng, lợi thế trong phát triển kinh tế - xã hội để thu hút lao động từ bên ngoài tỉnh và giữ chân lao động địa phương cho phát triển kinh tế - xã hội, tuy nhiên vấn đề đang có xu hướng giảm do trên địa bàn tỉnh đã đầu tư chất lượng các trường đại học, cao đẳng, bên cạnh đó việc thu hút các doanh nghiệp đầu tư phát triển các khu công nghiệp tạo thêm nhiều công việc và lựa chọn ngành nghề trong học tập nên người dân địa phương có xu hướng ở lại học tập và làm việc trên địa bàn. Trong thời gian tới, cùng với kế hoạch mở rộng và phát triển các khu công nghiệp thì dự báo tỷ lệ này sẽ tăng mạnh hơn.

Trong những năm qua, xu hướng dân số tăng tại khu vực thành thị và dân số giảm tại khu vực nông thôn. Nguyên nhân là do:



- Tìm kiếm việc làm: do khu vực nông thôn tại các địa phương chủ yếu vẫn là khu vực thuần về nông nghiệp nên một lượng lớn dân số trong độ tuổi lao động di cư lên khu vực đô thị trong tỉnh hoặc khu vực tập trung khu công nghiệp, cụm công nghiệp để kiếm công ăn việc làm. Trong thời gian tới, với kế hoạch mở rộng phát triển, đầu tư mở rộng các khu công nghiệp, các khu vực tập trung mật độ dân số cao dự kiến phát triển mạnh về dân số và nhà ở.

### **b) Số lượng lao động**

Theo Niên giám thống kê 2021, tỉnh Quảng Trị có 332.758 lao động từ 15 tuổi trở lên, chiếm 51,37% tổng dân số toàn tỉnh, bao gồm 110.775 người ở khu vực thành thị và 221.983 người ở khu vực nông thôn. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế ước tính 321.345 người, chiếm 96,57% lực lượng lao động của tỉnh. Lực lượng lao động khu vực nông thôn vẫn cao gấp 2,0 lần so với lực lượng lao động khu vực thành thị.

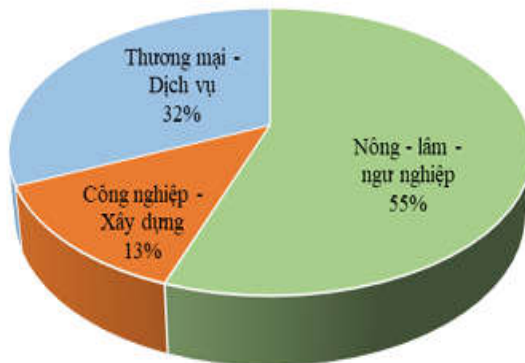
Tỷ lệ lao động đã qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 28,47%; trong đó, khu vực thành thị là 48,72% và khu vực nông thôn là 19,64%.

**Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	346.039	345.770	346.404	350.599	348.111	332.758
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	22,6	23,72	25,62	25,50	27,75	28,47

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị*

Ước tính tỷ lệ thất nghiệp chung toàn tỉnh năm 2021 là 3,83%, nguyên nhân do tác động tiêu cực của dịch Covid-19 và lũ lụt kéo dài trên diện rộng, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, thiếu nguyên vật liệu, đơn hàng tiêu thụ sản phẩm, thiệt hại lũ lụt..., một bộ phận người lao động bị mất việc làm hoặc giảm việc dẫn đến gia tăng tỷ lệ thất nghiệp

**Hình 3. Cơ cấu lao động năm 2010 và năm 2020****CƠ CẤU LAO ĐỘNG TỈNH QUẢNG TRỊ 2010****CƠ CẤU LAO ĐỘNG TỈNH QUẢNG TRỊ 2020**

*Nguồn: Cục thống kê tỉnh Quảng Trị*

Mặc dù dân số của tỉnh Quảng Trị đang có xu hướng già hóa nhưng tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động và tỷ lệ dân số thuộc lực lượng lao động vẫn trên 50%. Có thể thấy lực lượng dân số trong độ tuổi lao động của tỉnh vẫn đang được duy trì ổn định - đây vẫn là nguồn nhân lực dồi dào phục vụ cho quá trình phát triển kinh tế trong tương lai.

Cơ cấu lao động theo ngành nghề của tỉnh có sự chuyển dịch theo hướng tích cực: Lực lượng lao động trong lĩnh vực Công nghiệp - Xây dựng và Thương mại - dịch vụ có xu hướng tăng, trong khi lực lượng lao động trong lĩnh vực Nông - lâm - thủy sản giảm. Mặc dù vậy, khu vực nông - lâm - ngư nghiệp tuy không còn đóng vai trò chủ đạo trong xu hướng phát triển kinh tế của tỉnh nhưng vẫn đang là khu vực sử dụng nhiều lao động hơn so với các khu vực khác. Thêm vào đó, trình độ lao động trong khu vực này lại chủ yếu là lao động phổ thông hoặc chưa qua đào tạo, do đó khả năng chuyển đổi sang ngành nghề, khu vực khác gặp khó khăn, đòi hỏi cần có chính sách, cơ chế khuyến khích tạo điều kiện cho người lao động trong khu vực nông nghiệp, nông thôn được tiếp cận, chuyển giao kỹ thuật vào sản xuất cũng như đào tạo chuyển đổi nghề nếu có nhu cầu.

### **1.3. Các yếu tố kinh tế**

#### **1.3.1. Tình hình kinh tế**

Năm 2021, là năm đầu tiên thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của năm 2021 có ý nghĩa hết sức quan trọng, là tiền đề và động lực cho việc thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của những năm tiếp theo.

Tỉnh Quảng Trị bước vào thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 trong bối cảnh kinh tế thế giới có những tín hiệu tích cực khi các quốc gia triển khai mạnh mẽ chiến lược tiêm chủng vắc-xin phòng COVID-19 đã giúp giảm nhanh số ca lây nhiễm và tử vong. Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) và các tổ chức quốc tế khác đưa ra dự báo về triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu khoảng 5,7-6% trong năm 2021. Thương mại toàn cầu tiếp tục phục hồi nhưng có xu hướng chậm dần, giá nhiều mặt hàng tăng mạnh so với năm 2020, lạm phát gia tăng nhưng nhìn chung vẫn được kiểm soát trên toàn thế giới. Ngoài ra, đại dịch COVID-19 đã gây tắc nghẽn trong chuỗi giá trị toàn cầu làm cho giá nguyên liệu sản xuất tăng là thách thức không nhỏ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các quốc gia. Ở trong nước, tiếp nối kết quả đã đạt được của năm 2020, những tháng đầu năm 2021, kinh tế vĩ mô nước ta tiếp tục ổn định và bắt đầu khởi sắc. Tuy nhiên, làn sóng dịch COVID-19 bùng phát từ cuối tháng Tư với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm, diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, đặc biệt tại các tỉnh, thành phố kinh tế trọng điểm đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, sức khỏe, tính mạng của người dân và hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tại Quảng Trị, thời tiết năm nay khá thuận lợi; dịch COVID-19 trên địa bàn tỉnh cơ bản được kiểm soát, các ngành kinh tế đang trên đà phục hồi và phát triển; thu ngân sách trên địa bàn và thu hút đầu tư đạt kết quả khả quan. Tuy nhiên, cũng đối mặt với không ít khó khăn, thách thức: hậu quả của thiên tai, lũ lụt năm 2020 còn nặng nề; dịch COVID-19 trong nước và trên thế giới diễn biến phức tạp làm cho chuỗi cung ứng sản xuất và tiêu thụ bị thu hẹp; trên địa bàn tỉnh từ cuối tháng Tám dịch COVID-19 bùng phát trở lại đã ảnh hưởng đến sản xuất, kinh doanh và đời sống nhân dân; nhiều dự án đầu tư lớn trên địa bàn nhà đầu tư chậm triển khai theo cam kết; một bộ phận dân cư gặp khó khăn do ảnh hưởng thiên tai, dịch bệnh... Trong bối cảnh thuận lợi và khó khăn đan xen, UBND tỉnh đã chỉ đạo quyết liệt các Sở, ban ngành, địa phương thực hiện đồng bộ, hiệu quả các mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp đã đề ra trong Chương trình hành động của UBND tỉnh thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 01/01/2021 của Chính phủ; Kết luận số 05-KL/TU ngày 03/12/2020 của Tỉnh ủy và Nghị quyết số 83/2020/NQ-HĐND ngày 09/12/2020 của HĐND tỉnh về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021.

Trong những năm qua, nền kinh tế tỉnh Quảng Trị có xu hướng phát triển và tăng trưởng rõ rệt. Tổng sản phẩm (GRDP) theo giá thực tế trên địa bàn tỉnh liên tục tăng theo các năm, năm 2020 đạt 31.657.320 triệu đồng tăng 46,6% so với năm 2015 (21.588.970 triệu đồng).

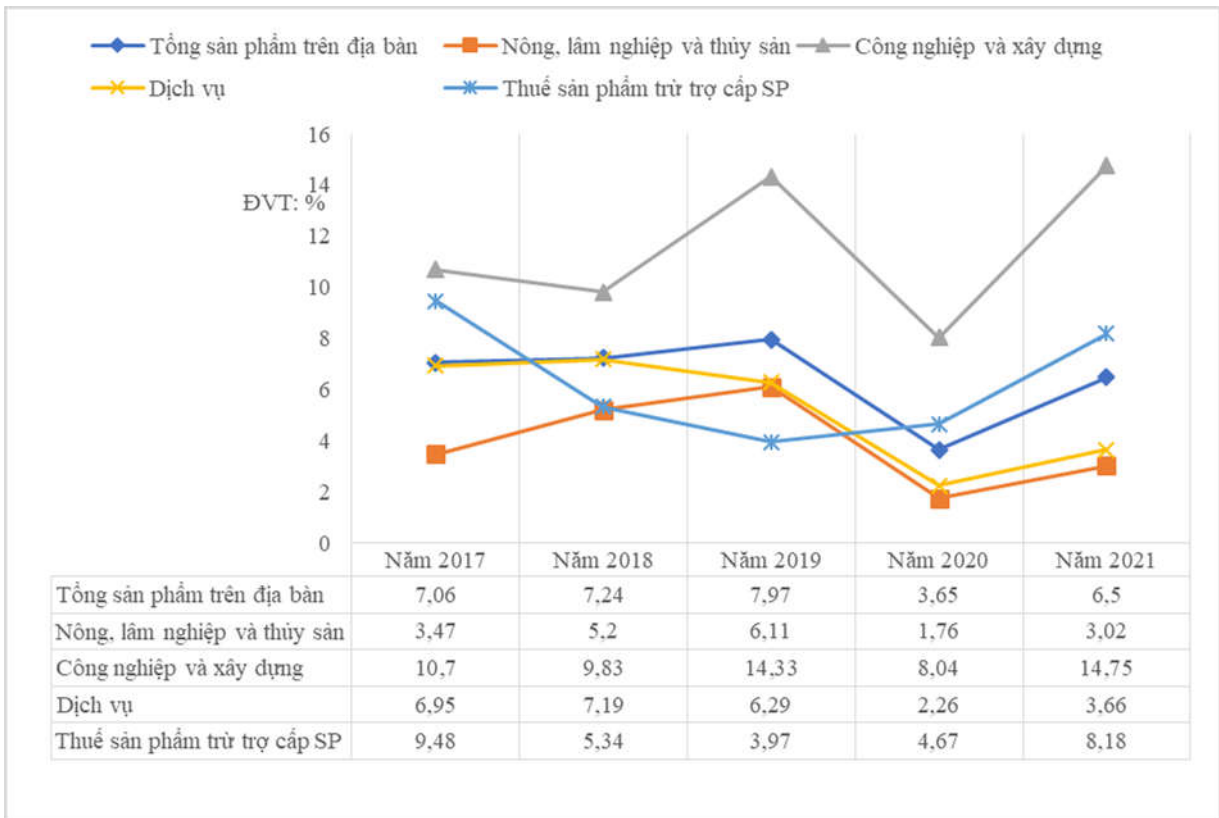
Tỉ lệ tăng trưởng GRDP trung bình năm trong giai đoạn 2015 - 2019 đạt trên 7,12%, riêng năm 2016 tỉ lệ tăng trưởng giảm (đạt 6,39%). Năm 2019 là năm tăng trưởng khởi sắc nhất trong giai đoạn này, tổng sản phẩm trong tỉnh năm 2019 theo giá so sánh năm 2010 đạt 19.166.806 triệu đồng, tăng 7,91%, cao nhất trong giai đoạn 2015 - 2019 và cao hơn nhiều so với bình quân chung cả nước, trong mức tăng trưởng chung, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 5,10%, khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 13,89%, khu vực dịch vụ tăng 6,35% (so với năm 2018).

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

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2021 ước tính tăng 6,50% so với năm trước, cao hơn tốc độ tăng 3,65% của năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng của 3 năm trước đó. Năm 2021, trong bối cảnh hậu quả lũ lụt năm 2020 còn nặng nề; dịch COVID-19 bùng phát trở lại đã tác động tiêu cực đến các ngành, lĩnh vực kinh tế - xã hội...thì tốc độ tăng trưởng kinh tế của tỉnh đạt 6,50% là thắng lợi rất lớn của các cấp, các ngành, cộng đồng doanh nghiệp và người dân trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế”. Trong mức tăng trưởng chung, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,02%, đóng góp 0,65 điểm % vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp - xây dựng tăng 14,75%, đóng góp 3,70 điểm %; khu vực dịch vụ tăng 3,66%, đóng góp 1,79 điểm %; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 8,18%, đóng góp 0,36 điểm %.

Về cơ cấu kinh tế năm 2021, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 21,42%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 27,54%; khu vực dịch vụ chiếm 46,59%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 4,45% (cơ cấu tương ứng của năm 2020 là: 21,92%; 25,45%; 48,24%; 4,39%).

Quy mô nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2021 ước tính đạt 36.808,5 tỷ đồng. GRDP bình quân đầu người theo giá hiện hành năm 2021 ước tính đạt 56,8 triệu đồng. Tính theo giá so sánh, GRDP bình quân đầu người năm 2021 ước tính tăng 4,79% so với năm 2020.

**Biểu đồ 1. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP)**

*Nguồn: Cục thống kê tỉnh Quảng Trị*

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,02%, cao hơn mức tăng 1,76% của năm 2020, nhưng cũng thấp hơn tốc độ tăng của 3 năm trước đó. Năm 2021, ngành nông nghiệp vụ Đông Xuân được mùa toàn diện, năng suất lúa cao nhất từ trước đến nay; chăn nuôi tăng trưởng khá do đàn lợn phục hồi nhanh, đàn gia cầm phát triển tốt; riêng ngành lâm nghiệp và thủy sản chỉ duy trì ở mức ổn định. Trong đó, ngành nông nghiệp tăng 4,52%, đóng góp 0,64 điểm % vào mức tăng trưởng chung; ngành lâm nghiệp tăng 0,17%, đóng góp 0,01 điểm %; ngành thủy sản tăng 0,06%, đóng góp không đáng kể.

Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 14,75%, là mức tăng cao nhất của khu vực này trong 10 năm trở lại đây. Năm 2021, dịch COVID-19 trên địa bàn tỉnh cơ bản được kiểm soát; từ cuối tháng Tám dịch bùng phát trở lại nhưng thực hiện giãn cách xã hội có trọng tâm, trọng điểm đã hạn chế ảnh hưởng đến chuỗi cung ứng sản xuất và tiêu thụ ngành công nghiệp; vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn đạt kết quả khả quan, nhất là vốn đầu tư vào các dự án năng lượng tái tạo; năm nay có nhiều dự án điện gió, điện mặt trời hoàn thành đi vào hoạt động... đã tác động tích cực đến tăng trưởng của ngành xây dựng, sản xuất và phân phối điện... nên khu vực này tăng khá. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,88%, đóng góp 0,92 điểm % vào mức tăng trưởng chung; ngành sản xuất

và phân phối điện tăng 24,22%, đóng góp 0,47 điểm %; ngành khai khoáng tăng 8,37%, đóng góp 0,09 điểm %; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 1,93%, đóng góp 0,01 điểm %; ngành xây dựng tăng 17,84%, đóng góp 2,22 điểm %.

Khu vực dịch vụ tăng 3,66%, cao hơn mức tăng 2,26% của năm 2020 nhưng là mức tăng thấp nhất của khu vực này trong 10 năm trở lại đây. Năm nay, trên địa bàn tỉnh dịch COVID-19 bùng phát trở lại từ cuối tháng Tám; tỉnh đã thực hiện giãn cách xã hội có trọng tâm, trọng điểm nên một số hoạt động không thiết yếu có bị ảnh hưởng nhưng không nhiều. Tuy nhiên, dịch COVID-19 trên phạm vi cả nước diễn biến phức tạp nên các hoạt động lưu trú, du lịch lữ hành, vận tải hành khách... bị ảnh hưởng nặng nề. Đóng góp của một số ngành dịch vụ thị trường có tỷ trọng lớn vào mức tăng trưởng chung như sau: hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,74%, đóng góp 0,46 điểm % vào mức tăng trưởng chung; thông tin và truyền thông tăng 4,36%, đóng góp 0,38 điểm %; bán buôn và bán lẻ tăng 3,09%, đóng góp 0,29 điểm %; hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 4,61%, đóng góp 0,19 điểm %... Ngược lại, một số ngành do ảnh hưởng của dịch COVID-19 tăng trưởng âm, làm giảm tốc độ tăng trưởng chung như: dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 5,90%, làm giảm 0,16 điểm %; hoạt động dịch vụ khác giảm 3,79%, làm giảm 0,04 điểm %; vận tải kho bãi giảm 0,28%, làm giảm 0,01 điểm %.

## **1.4. Phát triển cơ sở hạ tầng**

### **1.4.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **a) Hệ thống giao thông đường bộ**

Quảng Trị có vị trí địa lý - kinh tế thuận lợi và quan trọng, điểm đầu trên tuyến đường huyết mạch chính của hành lang kinh tế Đông-Tây nối với Lào-Thái Lan-Myanmar qua cửa khẩu quốc tế Lao Bảo đến các cảng biển Miền Trung như: Cửa Việt, Chân Mây, Đà Nẵng, Vũng Áng.. Qua địa phận Quảng Trị có các tuyến giao thông huyết mạch như

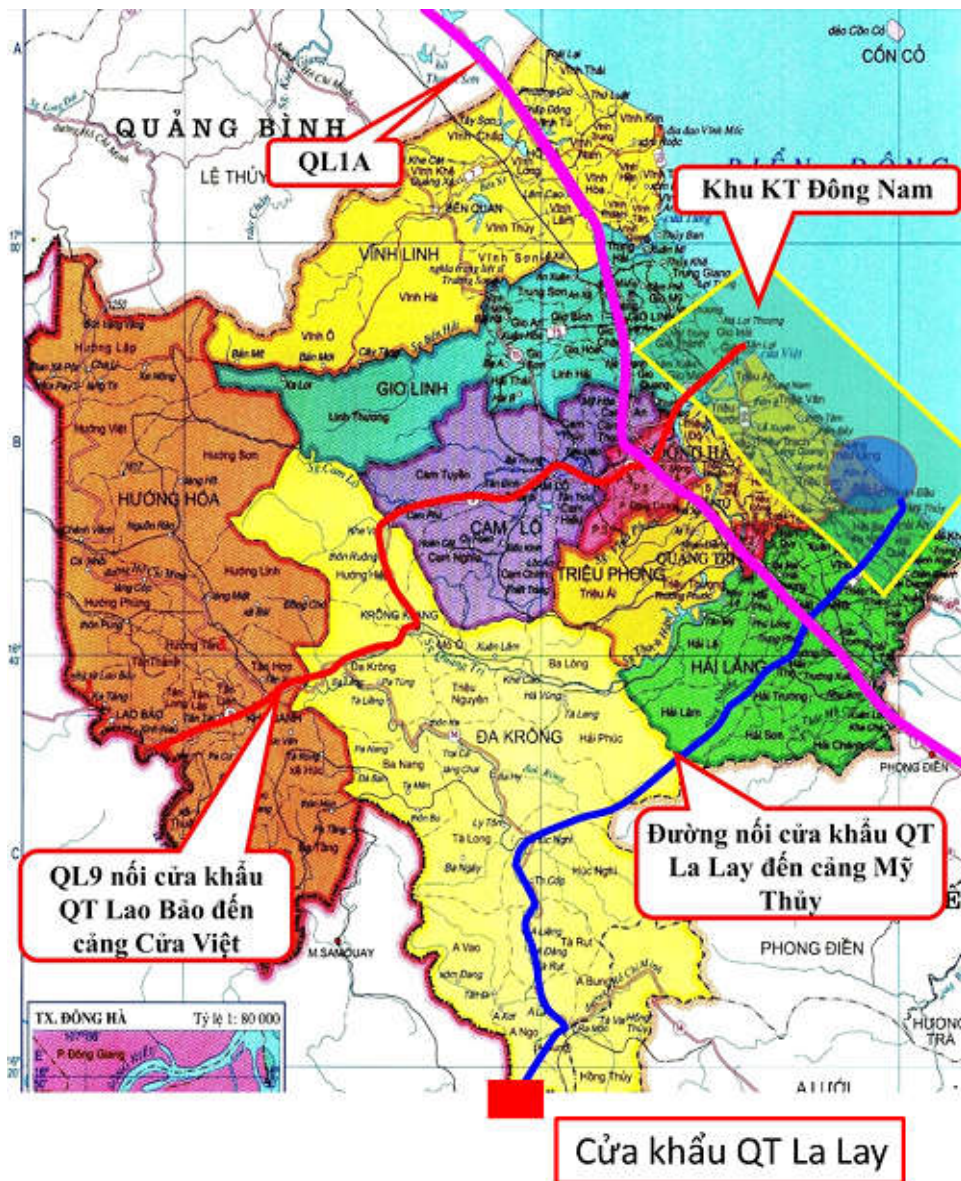
Quốc lộ 1A, đường Hồ Chí Minh (nhánh Đông và nhánh Tây), tuyến đường sắt Bắc-Nam chạy dọc qua tỉnh, và Quốc lộ 9 gắn với đường xuyên Á cho phép Quảng Trị có thể giao lưu kinh tế với các tỉnh trong vùng Bắc Trung bộ, Duyên hải miền trung và cả nước. Ngoài ra tỉnh cũng có lợi thế với chiều dài 75km bờ biển và Cảng Cửa Việt là cảng biển phục vụ cho vận chuyển hàng hóa trong vùng và trung chuyển hàng hóa qua đường Xuyên Á. Hệ thống mạng lưới giao thông vận tải tỉnh Quảng Trị hiện tại bao gồm: đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa và đường biển.

### - Đường bộ:

+ Theo số liệu thống kê tính đến tháng 7/2020, tổng chiều dài đường bộ trên địa bàn tỉnh Quảng Trị là 8.739 km, trong đó có 508,43 km quốc lộ, 261,28 km đường tỉnh, 871 km đường đô thị, 98 km đường chuyên dùng và 7.000,29 km đường huyện, đường xã, đường thôn, xóm.

+ Chất lượng đường giao thông: Kết cấu mặt đường được đầu tư nâng cấp đáp ứng tốt nhu cầu phát triển KT-XH, trong đó: đường sử dụng bê tông xi măng chiếm 27,5%, bê tông nhựa chiếm 11,2%, láng nhựa chiếm 12,2% và cấp phối chiếm 37,3%.

**Hình 4. Hệ thống giao thông đường bộ tỉnh Quảng Trị**



*Nguồn: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Quảng Trị*

Mật độ đường giao thông: Mạng lưới giao thông đường bộ của tỉnh Quảng

Trị được cấu thành chủ yếu bởi hệ thống quốc lộ theo trục dọc, trục ngang, hệ thống đường địa phương bên cạnh đường sắt Bắc - Nam. Trong những năm gần đây nhiều công trình giao thông quan trọng đã và đang được đầu tư nâng cấp mở rộng, hệ thống đường giao thông nông thôn được đầu tư xây dựng với cơ chế hỗ trợ xi măng của tỉnh, đường GTNT đã kết nối đến trung tâm xã, trung tâm thôn. Mật độ đường giao thông của Quảng Trị cao hơn các tỉnh thành khác trong khu vực Bắc Trung Bộ và so với cả nước.

#### **- Đường sắt:**

+ Trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện tại có 1 tuyến đường sắt quốc gia (tuyến đường sắt Bắc - Nam) chạy qua với chiều dài khoảng 76 km (từ Km 580+000 đến Km 656+000). Hướng tuyến trên địa bàn Tỉnh đi qua 7 huyện thị xã: Cam Lộ, Đông Hà, Gio Linh, Hải Lăng, Triệu Phong, Vĩnh Linh. Do tuyến được xây dựng đã lâu, tiêu chuẩn kỹ thuật lạc hậu, chất lượng dịch vụ hạn chế, vốn đầu tư nâng cấp cải tạo hàng năm không đáp ứng đủ nhu cầu nên ngày càng xuống cấp, hiện không phát huy được vai trò vị thế vốn có của nó...

#### **- Đường thủy nội địa:**

Các sông của Quảng Trị có đặc điểm chung là ngắn và dốc. Hiện nay, tuyến đường thủy nội địa chạy trên địa bàn tỉnh Quảng Trị có chiều dài trên 400km với khoảng 288km đang khai thác, hoạt động trên 4 sông chính: sông Hiếu, sông Thạch Hãn, sông Bến Hải và sông Ô Lâu. Trong tổng chiều dài đường sông đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện có 133,2km được đưa vào quản lý; trong đó 110,4km Trung ương uỷ thác tỉnh quản lý 22,8 km tỉnh quản lý. Trong đó có 01 điểm nghẽn tại Đập Trám (Đập tràn) Km21+00 tuyến ĐTNĐ quốc gia sông Thạch Hãn và 09 điểm nguy hiểm phân bố trên 3 sông bao gồm: sông Thạch Hãn (2), sông Hiếu (4) và sông Bến Hải (3).

#### **- Hệ thống Cảng biển:**

Trên địa bàn tỉnh Quảng Trị có 1 cảng biển (Cửa Việt) và 2 luồng hàng hải (Cửa Việt và Cồn Cỏ). Bến cảng Cửa Việt nằm trong khu vực hàng hải Cửa Việt, bao gồm 03 cầu cảng và 01 bến phao.

#### **- Hệ thống cảng hàng không:**

Quảng Trị có 2 sân bay được hình thành thời Mỹ-Ngụy là sân bay dã chiến phục vụ quân sự là sân bay Ái Tử và Tà Con. Hiện tại cả 2 đều không hoạt động.

+ Cách thành phố Đông Hà 8 km về phía Nam, có chiều dài 2km; rộng 0,45km; đường băng dài 1,2km, có gia cố nền tốt. Hiện tại mặt hư hỏng không sử dụng được. Sân bay đã bàn giao cho huyện Triệu Phong quản lý.



+ Sân bay Tà Cơn: tại Khe Sanh huyện Hướng Hoá, cách khu thương mại Lao Bảo khoảng 20 km, hiện tại hư hỏng nặng không khai thác.

**- Hệ thống bến xe và kinh doanh vận tải:**

+ Hệ thống bến xe: Hiện tại, tỉnh Quảng Trị có 17 bến xe gồm: 07 bến xe đã được xếp loại (01 bến loại 1; 01 bến loại 3; 02 bến loại 4 và 03 bến loại 5) và 10 bến tạm.

+ Vận tải nội địa: Có 262 đơn vị kinh doanh vận tải được cấp phép hoạt động với tổng số 1.824 phương tiện. Có 31 tuyến vận tải hành khách cố định trong đó có 14 tuyến liên tỉnh, 17 tuyến nội tỉnh và 03 tuyến xe buýt nội tỉnh.

+ Đối với vận tải liên vận quốc tế Việt Nam - Lào - Thái Lan: vẫn còn hạn chế do chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt tuyến vận tải cố định.

Trên cơ sở kết quả đánh giá hiện trạng về giao thông vận tải tỉnh Quảng Trị nêu trên có thể thấy:

**- Kết nối Quốc tế:**

+ Hiện trên địa bàn Tỉnh có 2 cửa khẩu quốc tế là Lao Bảo và La Lay tuy nhiên hạ tầng giao thông kết nối phụ thuộc chủ yếu vào QL9 và đường HCM nhánh Tây với tiêu chuẩn kỹ thuật chưa đồng nhất, thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thời tiết cực đoan. Ngoài ra chưa có kết nối trực tiếp từ khu vực Đông Nam tỉnh tới cửa khẩu La Lay nên tính hấp dẫn kém.

+ Hành lang Đông - Tây dọc theo QL.9 là 1 phần của tuyến đường bộ xuyên Á số 16 (AH16) kết nối từ Đông Hà - Quảng Trị của Việt Nam qua Lào và giao với AH1, AH2 tại Thái Lan với tổng chiều dài là 1032km. Như vậy, cùng với khu Kinh tế - Thương mại đặc biệt Lao Bảo sẽ tạo ra một lợi thế rất lớn cho Quảng Trị nói riêng và cả khu vực Bắc Trung Bộ nói chung trong việc kết nối khu vực và quốc tế. Do đó để phát huy lợi thế này, một trong những nhiệm vụ trọng tâm về giao thông trong giai đoạn sắp tới của Quảng Trị cần phải tăng cường chất lượng và năng lực đáp ứng nhu cầu vận tải của hành lang này.

- Kết nối liên tỉnh: Chức năng kết nối theo trục dọc Bắc - Nam do 2 tuyến quốc lộ (QL1, HCM-Tây) và 1 tuyến đường sắt đảm nhận tuy nhiên thiếu tính liên kết và tính cơ động chưa cao do kết nối trực ngang giữa các tuyến này còn thiếu và yếu.

- Mật độ đường bộ của Quảng Trị cao hơn các tỉnh thành khác trong khu vực Bắc Trung Bộ và so với cả nước. Tuy nhiên phân bố không đồng đều (tập trung ở phía Đông của Tỉnh)

- Các trung tâm Logistic, cảng ICD chưa được đầu tư xây dựng nên chưa

tối ưu hóa được thời gian và chi phí bảo quản, lưu thông hàng hóa.

## **b) Hạ tầng kỹ thuật khác**

### **- 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 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, khai thác nguồn nước mặt sông Vĩnh Phước và nhà máy nước Gio Linh công suất 15.000 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, riêng thị trấn Gio Linh là 15.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, khai thác nguồn nước mặt hoặc nước ngầm tùy theo điều kiện tự nhiên, điều kiện địa chất, thủy văn khu vực.

- Dự án phát triển cấp nước Đông Hà và vùng phụ cận: Công suất: Nhà máy nước Tân lương 28.500 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Nâng cấp Nhà máy nước TX Quảng Trị thêm 9.000 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngày. Các trạm cấp nước này có quy mô công suất từ 40 + 200 m<sup>3</sup>/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.

### **- 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 buro điện huyện (6 kVA), bơm nước (10 kVA), rada (4x8 kVA), hải đăng (10 kVA) cấp điện cho các phụ tải chuyên dụng,...

#### **1.4.2. Hệ thống hạ tầng xã hội**

##### **a) Cơ sở y tế**

Hệ thống mạng lưới y tế tiếp tục được củng cố và phát triển; cơ sở vật chất kỹ thuật được chú trọng đầu tư<sup>1</sup>. Các chương trình mục tiêu y tế - dân số giai đoạn 2016-2020, hoạt động y tế khác được triển khai đồng bộ, phần lớn các mục tiêu đạt kế hoạch đề ra. Đội ngũ cán bộ y tế từng bước nâng cao cả về số lượng và chất lượng.

Chất lượng khám chữa bệnh được cải thiện và nâng cao. Số lượt khám bệnh tăng trung bình 3,5% - 5%/năm trong giai đoạn 2016-2020. Chăm sóc sức khỏe ban đầu, sức khỏe sinh sản có nhiều tiến bộ. Công tác y tế dự phòng được triển khai thực hiện tốt, kịp thời kiểm soát và khống chế dịch bệnh. Công tác phòng, chống dịch bệnh COVID-19 được thực hiện quyết liệt, khẩn trương, nghiêm túc và hiệu quả, nhất là các biện pháp cấp bách để ứng phó với từng cấp độ dịch bệnh. Công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra vệ sinh, an toàn thực phẩm được triển khai chặt chẽ và đồng bộ.

Công tác bảo vệ, chăm sóc và giáo dục trẻ em đạt nhiều kết quả, nhất là đối với trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Công tác gia đình và phòng chống bạo lực gia đình được thực hiện tốt, góp phần giữ gìn và phát huy các giá trị văn hoá gia đình Việt Nam. Tình trạng bạo lực gia đình qua các năm có xu hướng giảm, số gia đình đạt chuẩn văn hóa ngày càng tăng.

<sup>1</sup> Ở tuyến tỉnh, đã đầu tư xây dựng, nâng cấp cơ sở hạ tầng, trang thiết bị y tế cho Bệnh viện đa khoa tỉnh, Bệnh viện chuyên khoa Lao và bệnh phổi, Bệnh viện Mắt, Bệnh viện Phục hồi chức năng; Ở tuyến huyện, sắp xếp tinh gọn lại hệ thống tổ chức bộ máy bằng cách hợp nhất 08 Trung tâm Y tế và 08 Bệnh viện đa khoa các huyện, thành phố

## **b) Giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực**

Chất lượng và hiệu quả giáo dục được nâng lên, quy mô mạng lưới trường lớp trong toàn tỉnh đã được tổ chức, sắp xếp lại từng bước hợp lý, cơ bản đáp ứng nhu cầu học tập của học sinh<sup>2</sup>. Mạng lưới giáo dục thường xuyên, giáo dục nghề nghiệp được sắp xếp ổn định<sup>3</sup>. Đội ngũ cán bộ, giáo viên, nhân viên toàn ngành được tăng cường về số lượng, chuẩn hóa về trình độ, đảm bảo yêu cầu của việc dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục.

Công tác phổ cập giáo dục - xóa mù chữ trên địa bàn tỉnh có nhiều chuyển biến tích cực; mục tiêu xây dựng trường học đạt chuẩn quốc gia được quan tâm. Chất lượng giáo dục mũi nhọn có bước phát triển khởi sắc. Công tác xã hội hoá giáo dục được đẩy mạnh để khuyến khích các doanh nghiệp, xã hội và thu hút nguồn lực quốc tế đầu tư phát triển giáo dục và đào tạo, nhất là phát triển giáo dục và đào tạo chất lượng cao<sup>4</sup>.

## **c) Về văn hóa, thể dục thể thao và xây dựng con người**

Nhiệm vụ phát triển văn hóa, thể thao gắn với mục tiêu xây dựng con người phát triển toàn diện đã được chú trọng. Đã tổ chức thành công các sự kiện chính trị, các ngày lễ lớn, nhất là kỷ niệm 30 năm lập lại tỉnh và một số lễ hội mang nét đặc trưng riêng của Quảng Trị. Phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa” gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới ngày càng đi vào chiều sâu.

Công tác quy hoạch, bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử - văn hóa trên địa bàn tỉnh được chú trọng; công tác bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa phi vật thể được quan tâm. Hệ thống thiết chế văn hoá, thể thao từ cấp tỉnh đến cơ sở đã được quan tâm đầu tư xây dựng, từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển.

Hoạt động thể dục, thể thao quần chúng phát triển rộng khắp với nhiều hình thức phong phú, đa dạng, thu hút nhiều đối tượng tham gia. Công tác tuyển chọn và bồi dưỡng vận động viên thể thao thành tích cao được chú trọng đầu tư và đạt những thành tích đáng khích lệ.

---

<sup>2</sup> Toàn tỉnh hiện có 400 cơ sở giáo dục mầm non, phổ thông và các trung tâm (trong đó 379 đơn vị công lập và 21 đơn vị tư thục; giảm 100 cơ sở giáo dục so với trước). Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh còn có 35 trung tâm ngoại ngữ, tin học tư thục, 11 tổ chức kinh doanh dịch vụ tư vấn du học và 8 đơn vị tổ chức hoạt động giáo dục kỹ năng sống

<sup>3</sup> Ở cấp huyện, sáp nhập các Trung tâm GDTX và Trung tâm KHTH-HN để hợp nhất với trung tâm dạy nghề thành Trung tâm GDNN - GDTX cấp huyện; Ở cấp tỉnh, sáp nhập Trung tâm CNTT-NN Sở Giáo dục và Đào tạo vào Trung tâm GDTX tỉnh thành Trung tâm GDTX-TH, NN tỉnh

<sup>4</sup> Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 19 trường mầm non, 02 trường nhiều cấp học và hàng nghìn nhóm trẻ, lớp mẫu giáo độc lập, tư thục (tăng 10 trường tư thục so với nhiệm kỳ trước).

## CHƯƠNG II: PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TỈNH QUẢNG TRỊ

### 2.1. Số liệu hiện trạng nhà ở

#### 2.1.1. Dân số, số hộ và diện tích đất ở

Theo Niên giám thống kê năm 2021, dân số trung bình trên địa bàn tỉnh Quảng Trị năm 2021 ước tính là 647.790 người, tăng 1,63% so với năm 2020; trong đó: nam là 321.786 người, chiếm 49,67%, tăng 1,00%; nữ là 321.426 người, chiếm 50,33%, tăng 1,82%; thành thị là 210.960 người, chiếm 32,57%, tăng 1,98%; nông thôn là 436.830 người, chiếm 67,43%, giảm 1,46%. Mật độ dân số trung bình là 138 người/km<sup>2</sup>. Dân cư phân bố không đều, tập trung ở 02 đơn vị thành thị là thành phố Đông Hà và thị xã Quảng Trị. Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 332.758 người, chiếm 51,37% dân số; trong đó, nam chiếm 51,85% và nữ chiếm 48,15%. Lực lượng lao động khu vực thành thị chiếm 33,29% và khu vực nông thôn chiếm 66,71%. Lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế ước tính 336.317 người, chiếm 96,57% lực lượng lao động của tỉnh.

Về số hộ, vào thời điểm ngày 1/4/2019 có 168.495 hộ, bình quân 3,75 người/hộ. Tại khu vực đô thị có 51.771 hộ, bình quân 3,77 người/hộ. Khu vực nông thôn có 116.967 hộ, bình quân 3,73 người/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 2021 có 4.654 ha đất ở, chiếm 0,99% tổng diện tích toàn tỉnh, trong đó có 3.100 ha đất ở đô thị, chiếm 0,66% và 1.554 ha đất ở nông thôn, chiếm 0,33%.

**Bảng 7. Thống kê dân số, số hộ và diện tích đất ở**

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ (hộ)	Dân số (người)	Cơ cấu (%)	Diện tích đất ở (ha)	Cơ cấu (%)
1	Thành phố Đông Hà	25.252	100.439	15,32	751	10,27
2	Thị xã Quảng Trị	6.608	24.091	3,64	212	2,91
3	Huyện Vĩnh Linh	25.692	88.409	13,86	660	1,06
4	Huyện Hướng Hóa	20.990	94.033	14,35	564	0,49
5	Huyện Gio Linh	19.483	76.943	11,96	521	1,11
6	Huyện Đakrông	10.171	45.405	6,84	319	0,27

Stt	Đơn vị hành chính	Số hộ (hộ)	Dân số (người)	Cơ cấu (%)	Diện tích đất ở (ha)	Cơ cấu (%)
7	Huyện Cam Lộ	12.847	48.953	7,48	442	1,28
8	Huyện Triệu Phong	24.546	90.030	13,99	588	1,66
9	Huyện Hải Lăng	22.865	79.127	12,51	596	1,39
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	41	360	0,06	1	0,57
	<b>Tổng cộng</b>	<b>168.495</b>	<b>647.790</b>	<b>100</b>	<b>4.654</b>	<b>0,99</b>

(Nguồn: Niên giám thống kê Quảng Trị năm 2021; Tổng điều tra dân số và nhà ở ngày 1/4/2019)

### 2.1.2. Về diện tích nhà ở

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

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

Theo Điều tra dân số và nhà ở đến ngày 1/4/2019, toàn tỉnh hiện có khoảng 14.603.968 m<sup>2</sup> sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 23,1 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 30,1 m<sup>2</sup> sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 20,0 m<sup>2</sup> sàn/người.

Ước tính đến ngày 31/12/2020, toàn tỉnh có khoảng 14.978.571 m<sup>2</sup> sàn, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn tỉnh là 23,5 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 30,9 m<sup>2</sup> sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 20,3 m<sup>2</sup> sàn/người.

**Bảng 8. Thống kê diện tích bình quân đầu người qua các năm**

Đơn vị: m<sup>2</sup> sàn/người

Stt	Diện tích bình quân đầu người	Năm 2009	Năm 2014	Năm 2019	Năm 2020
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>16,2</b>	<b>20,2</b>	<b>23,1</b>	<b>23,5</b>
1	Khu vực đô thị	19,3	23,4	30,1	30,9
2	Khu vực nông thôn	15,1	18,9	20,0	20,3

(Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở)

### 2.1.3. 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%).

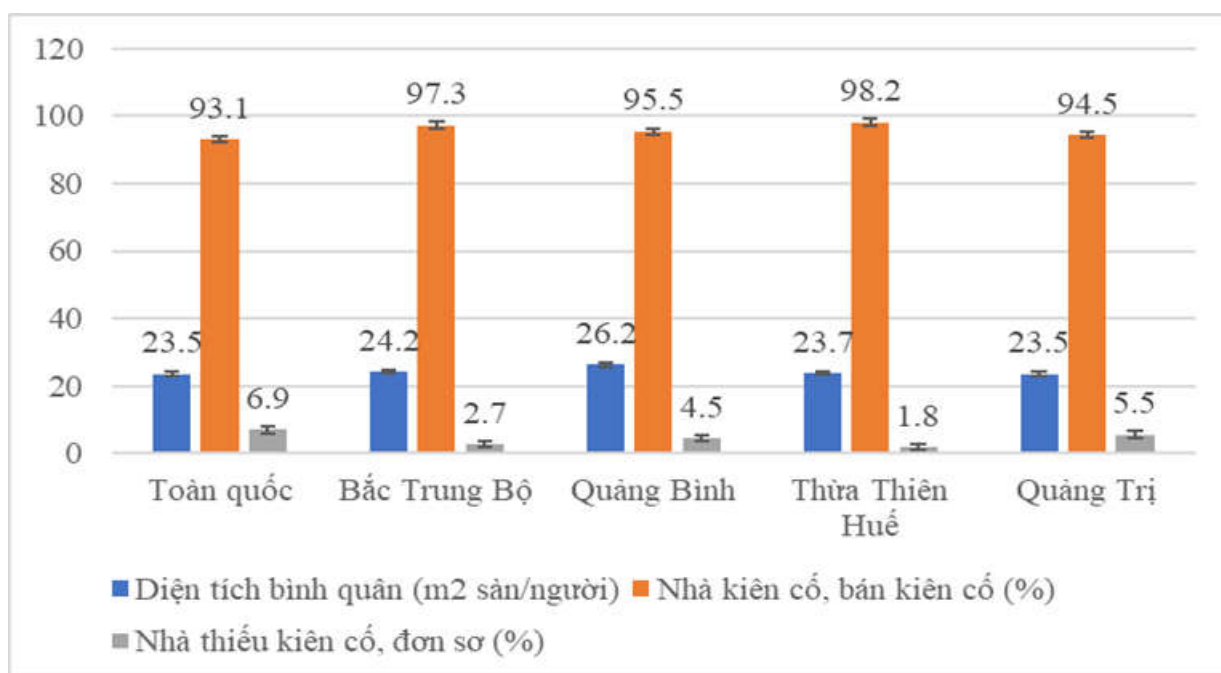
Theo Điều tra dân số và nhà ở năm 2014, toàn tỉnh có 160.541 căn nhà, trong đó thành thị có 47.211 căn nhà và nông thôn có 113.330 căn nhà. Nhà kiên cố là 95.843 căn (59,7%), nhà bán kiên cố là 56.992 căn (35,5%), nhà thiếu kiên cố là 4.818 căn (3,0%), nhà thô sơ là 2.890 căn (1,8%).

Theo Điều tra dân số và nhà ở năm 2019, toàn tỉnh có 168.258 căn nhà, trong đó thành thị có 51.466 căn nhà và nông thôn có 116.792 căn nhà. Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố là 159.04 căn, chiếm 94,5%; nhà thiếu kiên cố, nhà đơn sơ là 9.254 căn chiếm 5,5%; không có nhà ở là 236 căn chiếm 0,14% số hộ dân toàn tỉnh.

**Bảng 9. Thống kê tỷ lệ các loại nhà năm 2014 và 2019**

Chỉ tiêu	Năm 2014			Năm 2019		
	Toàn quốc	Vùng Bắc Trung Bộ	Quảng Trị	Toàn quốc	Vùng Bắc Trung Bộ	Quảng Trị
Nhà kiên cố, bán kiên cố (%)	90,4	96,6	95,2	93,1	97,3	94,5
Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ (%)	6,9	3,4	4,8	6,9	2,7	5,5

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2014 và năm 2019)

**Biểu đồ 2. So sánh các chỉ tiêu với các tỉnh lân cận năm 2019**

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019)

**Bảng 10. So sánh chỉ tiêu theo các năm trên địa bàn tỉnh**

Các chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2014	Năm 2019
Diện tích ở bình quân đầu người (m <sup>2</sup> sàn/người)	16,2	20,2	23,1
Nhà kiên cố, bán kiên cố (%)	90,7	95,2	94,5
Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ (%)	9,4	4,8	5,5

(Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009, năm 2014 và năm 2019)

## 2.2. Hiện trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

### 2.2.1. Hiện trạng nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường. Trong thời gian qua, nhà ở thương mại tại địa bàn tỉnh Quảng Trị chỉ mới hình thành và phát triển chủ yếu ở các khu đô thị, gồm 15 dự án sau:

- Dự án đã hoàn thành:

+ Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ (triển khai từ năm 2012): Tổng diện tích 22.001 m<sup>2</sup>; Đất ở: 11.667 m<sup>2</sup>; Đất công cộng và công trình khác: 10.334m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng: 6.978m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng: 19.712,7 m<sup>2</sup>. Đến năm 2016, đã hoàn thành xây thô và đưa vào giao dịch bán nhà ở 25/67 căn, 42/67 căn chuyển sang hình thức chuyển quyền sử dụng đất.



+ Khu dân cư Đường Huỳnh Thúc Kháng: Quy mô diện tích 10.000 m<sup>2</sup>; tuy nhiên dự án chỉ thực hiện 3.000 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng: 4.200 m<sup>2</sup>;

+ Khu đô thị Bắc Thành Cổ thị xã Quảng Trị: Quy mô diện tích 273.100 m<sup>2</sup>; Đất ở 174.891 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên dự án không hình thành nhà ở.

- Dự án đang triển khai:

+ Dự án Fidel Central Park: Tổng diện tích 1,14 ha; Đất ở: 1,14 ha. Nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện hình thành trong tương lai để bán. Đã thực hiện giao dịch bán nhà ở đối với 47/57 căn nhà liền kề và biệt thự với giá bán 28 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

+ Khu dân cư Phường 1, thành phố Đông Hà: Quy mô diện tích 30.705 m<sup>2</sup>; Đất ở: 9.964 m<sup>2</sup>. Dự án đang triển khai xây dựng, chưa hình thành nhà ở.

+ Khu đô thị thương mại – dịch vụ Đông Hà: Quy mô diện tích 13,69 ha; Đất ở: 48.973 m<sup>2</sup>. Dự án đang triển khai xây dựng, chưa thực hiện giao dịch bán nhà thương mại.

Nhìn chung các dự án giai đoạn trước năm 2020 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. Số lượng các dự án nhà ở thương mại rất hạn chế, tỉ lệ các dự án thực hiện xây thô hoặc hoàn thiện nhà ở để bán khá hạn chế, kéo dài nhiều năm.

### **2.2.2. Hiện trạng nhà ở công vụ**

Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác. 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.

Hiện trạng nhà ở công vụ có khoảng 479 căn với diện tích là 13.417 m<sup>2</sup>, Hình thức chủ yếu là các căn hộ tập thể của giáo viên với diện tích bình quân khoảng 26,5m<sup>2</sup>/căn.

Nhìn chung hình thức nhà công vụ đã góp phần giải quyết nhu cầu của một số đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà công vụ, góp phần ổn định chỗ ở yên tâm công tác. Tuy nhiên thực tế số lượng cán bộ công nhân viên ngành giáo dục có nhu cầu về chỗ ở vẫn còn nhưng số lượng vẫn chưa đáp ứng đủ, số lượng giáo viên được đáp ứng nhu cầu về nhà ở công vụ chỉ đáp ứng được khoảng

33% so với nhu cầu. Ngoài ra, nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng trước đây chủ yếu lồng ghép trong các dự án xây dựng trụ sở, nhà làm việc sử dụng nguồn vốn của các đơn vị; Nguồn ngân sách tỉnh còn hạn chế, chưa đủ bố trí xây dựng nhà ở công vụ cho tất cả các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.

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.

### **2.2.3. Hiện trạng nhà ở phục vụ tái định cư (TĐC)**

Nhà ở phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật. 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, cấp 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: 29,1 ha. Trong đó: Đất ở đô thị: 14,2 ha 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: 7,13 ha. Đất ở: 2,42 ha.

- Khu tái định cư Phường 3, thành phố 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 10 ha, trong đó đất dân cư là 4,81 ha.

- 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 40 ha, trong đó đất ở là 22,39 ha.

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

- Khu tái định cư phục vụ tái định cư KCN Quảng Trị, xã Hải Trường và thị trấn Diên Sanh huyện Hải Lăng: Là khu tái định cư cho các hộ dân nằm trong khu vực xây dựng KCN Quảng Trị. Quy mô diện tích 100 ha, trong đó đất ở là 36,24 ha.

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

Tuy nhiên đặc điểm chung của tình hình tái định cư trên địa bàn chủ yếu là hình thức nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để người dân tự xây dựng nhà ở. Hình thức trên phù hợp với tình hình địa phương do phù hợp với phong tục tập quán của người dân địa phương và nguồn quỹ đất đang có tại cơ sở. Ngoài ra, trong các dự án xây dựng chính đã bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng (bao gồm tiền đền bù, hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở) do đó hình thức Nhà nước xây dựng nhà tái định cư đối với địa bàn tỉnh Quảng Trị không phù hợp. Thực tế thời gian trước đây Nhà nước có thực hiện đầu tư một số dự án đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ tái định cư bao gồm cả nhà ở tuy nhiên chưa được sự đồng thuận của người dân nên tỉ lệ người dân ở khá hạn chế và kéo dài mới lấp đầy.

### **2.3. Hiện trạng nhà ở phân theo đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội và các chương trình mục tiêu**

Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

#### **2.3.1. Nhà ở người có công cách mạng**

\* Căn cứ triển khai thực hiện

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.

\* Tình hình triển khai thực hiện

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. Tổng kinh phí đề nghị hỗ trợ là 225.140 triệu đồng.

Tính đến ngày 31/12/2019, Số hộ đã hoàn thành hỗ trợ từ nguồn ngân sách là 8.097 hộ (trong đó: xây mới là 1.693 hộ; cải tạo, sửa chữa là 6.404 hộ). Số hộ được hỗ trợ từ nguồn vận động khác là 606 hộ. Tổng số thuộc đề án đã hoàn thành việc hỗ trợ là 8.703 hộ. Tỷ lệ thực hiện đề án 89,41%.

Kết quả giải ngân số kinh phí được ngân sách Trương ương cấp cho cả hai giai đoạn là 195,78/225,14 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 86,96%.

Số hộ gia đình loại ra khỏi đề án là 1.043 hộ do sai sót trong việc xét duyệt hồ sơ, một số hộ chuyển đi nơi khác ở, đối tượng thuộc danh sách phê duyệt đã mất, một số hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có, một số hộ không có khả năng huy động thêm nguồn vốn khác,...

Ngoài ra thông qua nhiều chương trình tình nghĩa, trong 10 năm (từ 2012-2022), toàn tỉnh đã vận động được trên 102 tỷ đồng vào Quỹ “Đền ơn đáp nghĩa”. Nguồn Quỹ này đã góp phần hỗ trợ xây dựng, sửa chữa 1.973 căn nhà; trong đó xây mới 1.557 căn, sửa chữa 416 căn.

Như vậy giai đoạn 10 năm trước (2010-2020) số hộ có công về cách mạng

được hỗ trợ về nhà ở là 10.070 hộ/59.533 hộ (trong đó từ ngân sách hỗ trợ chiếm tỉ lệ 80,4%, từ nguồn huy động xã hội hóa 19,6%), chiếm tỉ lệ 16,9%.

\* Số liệu đăng ký sơ bộ giai đoạn sau

- Theo số liệu báo cáo của các địa phương tính đến ngày 31/12/2021, số hộ người có công cách mạng có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở là 3.234 hộ.

- Theo số liệu báo cáo báo cáo của Sở Lao động Thương binh và Xã hội số hộ có công cách mạng có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở giai đoạn đến năm 2025 là 5.325 hộ và đến năm 2030 là 8.630 hộ.

**Bảng 11. Thực trạng nhà ở có công với cách mạng**

Stt	Đơn vị hành chính	Nhu cầu hỗ trợ nhà ở			
		Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	Thành phố Đông Hà	40	1.800	50	2.250
2	Thị xã Quảng Trị	25	1.125	100	4.500
3	Huyện Vĩnh Linh	1.499	67.455	3.500	157.500
4	Huyện Hướng Hóa	139	6.255	200	9.000
5	Huyện Gio Linh	2.550	114.750	3.500	157.500
6	Huyện Đakrông	234	10.530	300	13.500
7	Huyện Cam Lộ	93	4.185	380	17.100
8	Huyện Triệu Phong	433	19.485	325	14.625
9	Huyện Hải Lăng	312	14.040	275	12.375
10	Huyện Cồn Cỏ	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>5.325</b>	<b>239.625</b>	<b>8.630</b>	<b>388.350</b>

*Nguồn: Số liệu báo cáo của Sở Lao động Thương binh và xã hội ngày 19/4/2022*

- Căn cứ theo tình hình thực hiện giai đoạn 10 năm trước dự báo nhu cầu hỗ trợ về nhà ở đối với hộ gia đình người có công đến năm 2030 dự kiến khoảng 8.630 hộ, trong đó tập trung phần đầu đến năm 2025 dự kiến thực hiện hỗ trợ trên 90% hộ gia đình người có công.

*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.

- Báo cáo 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).

- Báo cáo số 193/BC-SXD ngày 14/2/2020 của Sở Xây dựng về việc Báo cáo Tổng kết quả thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

- Số liệu báo cáo của các địa phương về nhu cầu của các địa phương đối với các đối tượng hộ gia đình người có công với cách mạng cần hỗ trợ nhà ở giai đoạn 2021-2025.

- Số liệu báo cáo cung cấp số liệu phục vụ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị do Sở Lao động Thương Binh và Xã hội cung cấp.

### 2.3.2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn

#### a) Hộ nghèo và hộ cận nghèo

Theo Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phê duyệt kết quả rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2019 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: 25.381/168.495 hộ, chiếm tỷ lệ: 15,06% so với số hộ toàn tỉnh. Trong đó, hộ nghèo, cận nghèo khu vực thành thị có 4.476/51.528 hộ chiếm tỷ lệ 8,68% khu vực thành thị; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn có 23.144 hộ/116.967 người chiếm tỷ lệ 17,87% khu vực nông thôn.

+ Tổng số hộ nghèo: 14.101/168.495 hộ, chiếm tỷ lệ là 8,37% so với số hộ toàn tỉnh.

+ Tổng số hộ cận nghèo: 11.280/168.495 hộ, chiếm tỷ lệ là 6,69% so với số hộ toàn tỉnh.

**Bảng 12. Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo đơn vị hành chính**

Stt	Đơn vị hành chính	Số lượng, tỷ lệ hộ nghèo, cận nghèo cuối năm 2019				
		Tổng số hộ dân cư	Hộ nghèo		Hộ cận nghèo	
			Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
1	Thành phố Đông Hà	25.252	536	2,12	1.633	6,47
2	Thị xã Quảng Trị	6.608	120	1,82	248	3,75

Stt	Đơn vị hành chính	Số lượng, tỷ lệ hộ nghèo, cận nghèo cuối năm 2019				
		Tổng số hộ dân cư	Hộ nghèo		Hộ cận nghèo	
			Số hộ	Tỷ lệ (%)	Số hộ	Tỷ lệ (%)
3	Huyện Hải Lăng	25.692	1.152	4,48	1.384	5,39
4	Huyện Triệu Phong	20.990	1.265	6,03	1.349	6,43
5	Huyện Gio Linh	19.483	1.212	6,22	1.370	7,03
6	Huyện Vĩnh Linh	10.171	1.075	10,57	1.281	12,59
7	Huyện Cam Lộ	12.847	498	3,88	687	5,35
8	Huyện Đakrông	24.546	3.533	14,39	982	4,00
9	Huyện Hướng Hóa	22.865	4.708	20,59	2.346	10,26
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	41	2	4,88	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>168.495</b>	<b>14.101</b>	<b>8,37</b>	<b>11.280</b>	<b>6,69</b>

(Nguồn: Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Trị)

**Bảng 13. Hộ nghèo và hộ cận nghèo phân theo khu vực**

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng cộng (hộ)	Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>25.381</b>	<b>14.101</b>	<b>11.280</b>
	Khu vực thành thị	4.476	1.544	2.932
	Khu vực nông thôn	20.905	12.557	8.348
<b>1</b>	<b>Thành phố Đông Hà</b>	<b>2.169</b>	<b>536</b>	<b>1.633</b>
	Khu vực thành thị	2.169	536	1.633
	Khu vực nông thôn	-	-	-
<b>2</b>	<b>Thị xã Quảng Trị</b>	<b>368</b>	<b>120</b>	<b>248</b>
	Khu vực thành thị	296	95	201
	Khu vực nông thôn	72	25	47
<b>3</b>	<b>Huyện Vĩnh Linh</b>	<b>2.356</b>	<b>1.075</b>	<b>1.281</b>
	Khu vực thành thị	336	138	198
	Khu vực nông thôn	2.020	937	1.083
<b>4</b>	<b>Huyện Hướng Hóa</b>	<b>7.054</b>	<b>4.708</b>	<b>2.346</b>
	Khu vực thành thị	685	296	389
	Khu vực nông thôn	6.369	4.412	1.957

Stt	Đơn vị hành chính	Tổng cộng (hộ)	Hộ nghèo (hộ)	Hộ cận nghèo (hộ)
<b>5</b>	<b>Huyện Gio Linh</b>	<b>2.582</b>	<b>1.212</b>	<b>1.370</b>
	Khu vực thành thị	346	157	189
	Khu vực nông thôn	2.236	1.055	1.181
<b>6</b>	<b>Huyện Đakrông</b>	<b>4.515</b>	<b>3.533</b>	<b>982</b>
	Khu vực thành thị	410	237	173
	Khu vực nông thôn	4.105	3.296	809
<b>7</b>	<b>Huyện Cam Lộ</b>	<b>1.185</b>	<b>498</b>	<b>687</b>
	Khu vực thành thị	124	44	80
	Khu vực nông thôn	1.061	454	607
<b>8</b>	<b>Huyện Triệu Phong</b>	<b>2.614</b>	<b>1.265</b>	<b>1.349</b>
	Khu vực thành thị	79	33	46
	Khu vực nông thôn	2.535	1.232	1.303
<b>9</b>	<b>Huyện Hải Lăng</b>	<b>2.536</b>	<b>1.152</b>	<b>1.384</b>
	Khu vực thành thị	31	8	23
	Khu vực nông thôn	2.505	1.144	1.361
<b>10</b>	<b>Huyện đảo Cồn Cỏ</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
	Khu vực thành thị	-	-	-
	Khu vực nông thôn	2	2	-

(Nguồn: Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Trị)

Hiện nay, theo số liệu cung cấp của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội về thực trạng số hộ nghèo, hộ cận nghèo tính đến ngày 31/12/2021 và giai đoạn 2022-2025 theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, như sau:

**Bảng 14. Tổng số hộ nghèo và hộ cận nghèo đến năm 2025**

Đơn vị tính: hộ

Stt	Khu vực	Đến ngày 31/12/2021		Giai đoạn 2022-2025	
		Hộ nghèo	Hộ cận nghèo	Hộ nghèo	Hộ cận nghèo
1	Khu vực thành thị	1.144	2.651	1.785	2.720
2	Khu vực nông thôn	9.287	7.716	16.932	7.264

Nguồn: Số liệu báo cáo của Sở Lao động Thương binh và xã hội ngày 19/4/2022

**b) Quá trình triển khai thực hiện chương trình hỗ trợ cho hộ nghèo và**



### **cận nghèo (Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ 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 chữa nâng cấp nhà với tổng kinh phí dự kiến là 195,264 tỷ đồng (Giai đoạn lập Đề án tổng số hộ nghèo toàn tỉnh đến tháng 10/2015 là 11.679 hộ, chiếm 6,92% tổng số hộ toàn tỉnh, số hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở khoảng 23% số hộ nghèo và cận nghèo).

+ Sau khi thực hiện rà soát lại Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 10/2/2020 về việc điều chỉnh Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, số hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở 1.572 hộ, dự kiến tổng kinh phí 113,184 tỷ đồng. Đến nay số hộ đã hoàn thành việc hỗ trợ là 649 hộ; thực hiện giải ngân 25,290 tỷ đồng bao gồm nhiều nguồn vốn. Số hộ nghèo có nhu cầu hỗ trợ về nhà ở còn lại là 966 hộ.

+ Qua tình hình thực hiện nhận thấy:

Nguồn lực ngân sách nhà nước cấp cho Đề án khá hạn chế (hỗ trợ lãi vay tối đa 25 triệu đồng/hộ) trong khi khả năng huy động từ các nguồn xã hội hóa cũng như khả năng tự đóng góp hoặc huy động người thân hỗ trợ cũng khó khăn.

Do đó tỉ lệ thực hiện Đề án rất thấp, không đạt chỉ tiêu đề ra dù đã thực hiện điều chỉnh Đề án; cụ thể chỉ đạt 41,28% so với đề án được phê duyệt điều chỉnh và 23,93% so với đề án ban đầu.

\* Số liệu đăng ký sơ bộ giai đoạn sau căn cứ theo tình hình số liệu thống kê

+ Tổng số hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở theo nhu cầu các địa phương đề xuất phục vụ cơ sở số liệu xây dựng chương trình và số liệu tại Quyết định của UBND tỉnh số 1707/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 là 8.998 căn.

+ Tuy nhiên căn cứ theo tình hình thực hiện giai đoạn trước, dự kiến số lượng hộ gia đình hộ nghèo và cận nghèo dự báo phần đầu được được hỗ trợ về nhà ở giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng (85-100)% nhu cầu đăng ký và sẽ thực hiện các hộ còn lại ở giai đoạn sau năm 2025.

### **2.3.3. Hộ gia đình thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu (Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt)**

- Tình hình thực hiện đề án:

+ 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 (3.291 hộ), 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 (3.016 hộ) và Quyết định số 1146/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 về điều chỉnh Đề án hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (2.084 hộ).

+ Đến cuối năm 2019 đã hoàn thành việc hỗ trợ đối với 1.953 hộ (đạt tỷ lệ thực hiện 93,71%), thực hiện giải ngân 56,963 tỷ đồng.

- Đánh giá thực hiện Đề án: Mức hỗ trợ từ ngân sách nhà nước đối với các đối tượng nêu trên đảm bảo đề án có khả năng thực thi, người dân có khả năng huy động thêm các nguồn lực dẫn đến tỉ lệ người dân thực hiện Đề án đạt khá cao.

\* Tổng hợp số liệu đăng ký của các địa phương:

Căn cứ theo đề xuất của các địa phương từ kết quả khảo sát của các xã, dự kiến nhu cầu hỗ trợ về nhà ở hộ nghèo, hộ cận nghèo phòng tránh bão lụt và thiên tai, biến đổi khí hậu đến năm 2030 dự kiến 4.254 căn; Căn cứ vào tình hình thực hiện giai đoạn trước, dự kiến số lượng hộ gia đình hộ nghèo và cận nghèo dự báo phần đầu được được hỗ trợ về nhà ở đạt trên 95% tổng số hộ.

### **2.3.4. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang nhân dân; Người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế**

#### **a) 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 vẫn 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, Diên Sanh, 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 chủ yếu xây dựng nhà ở từ nguồn vốn hỗ trợ của Ngân hàng chính sách và các nguồn hỗ trợ khác. Nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng này là rất lớn; Tuy nhiên, nguồn vốn hỗ trợ còn hạn chế, chưa đáp ứng đủ nhu cầu.

#### **b) Cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang nhân dân**

Năm 2019, tổng số biên chế được giao cho các cơ quan trong hệ thống chính trị của địa phương đến ngày 31/12/2019 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%, chủ yếu tập trung ở độ tuổi dưới 40.

#### **c) Người lao động đang làm việc trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế**

Trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện nay có 05 KCN và 02 KKT đã được thành lập là KCN Nam Đông Hà, KCN Quán Ngang, KCN Tây Bắc Hồ Xá, KCN Triệu Phú, KCN Quảng Trị, KKT Thương mại đặc biệt Lao Bảo và KKT Đông Nam Quảng Trị, có 01 KCN sinh thái đang lập các thủ tục để đầu tư xây dựng với diện tích 430 ha. 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 1.770 ha bao gồm KCN Nam Đông Hà có diện tích quy hoạch là 99 ha, 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 120 ha), KCN Tây Bắc Hồ Xá là 339 ha, KCN Quảng Trị là 481,2 ha (theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc thành lập Khu công nghiệp Quảng Trị tại huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị) và KCN Triệu Phú là 528,97 ha (theo Quyết định số 308/QĐ-TTg ngày 05/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp đa ngành Triệu Phú), với diện tích đất KCN đã cho thuê và giao 202 ha, tỷ lệ lấp đầy bình quân 11%. Các dự án sản xuất công nghiệp đầu tư tại các KCN, KKT đã có nhiều nỗ 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 24 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 thủy 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.

Đến nay, trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đã hình thành 17 cụm công nghiệp với tổng diện tích 527,5 thu hút được 149 dự án đầu tư với tổng số vốn đăng ký khoảng 3.627 tỷ đồng, trong đó có 92 dự án đã đi vào sản xuất kinh doanh, giải quyết việc làm cho hơn 5.000 lao động, doanh thu năm 2021 đạt 1.765 tỷ đồng.

**Bảng 15. Phân tích tình hình hoạt động của các KCN, KKT**

Stt	KCN, KKT	Diện tích (ha)	Dự án	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lao động (người)
1	KCN Nam Đông Hà	98,75	37	2.284,53	>2.200
2	KCN Quán Ngang	318,13	183	4.733,62	>800
3	KCN Tây Bắc Hồ Xá	339,36	8	1.821,23	16.000
4	KCN Quảng Trị	481,20	-	2.074,03	-
5	KCN Triệu Phú	528,97	-	4.533,61	-
6	KKT TM đặc biệt Lao Bảo	15.804	69	7.493,74	25.000
7	KKT Đông Nam Quảng Trị	23.792	46	150.891,70	31.000

*Nguồn: Công văn số 104/BC-UBND ngày 17/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị và báo cáo địa phương*

Hiện nay, tại các KCN, CCN, KKT chưa đầu tư xây dựng nhà ở người lao động, Công nhân làm việc trong các nhà máy chủ yếu là người dân địa phương hoặc từ các huyện lân cận. Do đó số lượng công nhân thực sự có nhu cầu bố trí về nhà ở không nhiều và thời gian qua số lao động được bố trí nhà ở theo hình thức nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn chưa có. 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 lý phù hợp.

Trong thời gian đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; tỉnh Quảng Trị tăng cường kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư tiềm năng có năng lực, thực hiện đầu tư vào các dự án phát triển công nghiệp trên địa bàn sẽ góp phần thu hút lượng lao động lớn về làm việc tại các Khu, cụm công nghiệp; từ đó phát sinh nhu cầu về nhà ở cho công nhân ngày càng lớn. Theo các hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt, các Khu, cụm công nghiệp và khu kinh tế trên địa bàn nếu lấp đầy các nhà máy sẽ thu hút khoảng 200.000 công nhân bao gồm công nhân trên địa bàn các dự án cũng như công nhân các địa phương lân cận và công nhân từ các tỉnh thành khác.

**d) Kết quả triển khai hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ:**

Chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay với 709 hộ và giải ngân nguồn vốn là 257 tỷ đồng. Thực tế do nguồn lực ngân sách khá hạn chế nên thực tế số lượng hộ gia đình nói trên vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng chính sách tỉnh Quảng Trị, số lượng được hỗ trợ chỉ đáp ứng đủ khoảng (80-85)% số lượng có nhu cầu vay vốn.

Bên cạnh đó Chính phủ ban hành 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, Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/1/2022 của Chính phủ về “Chương trình phục hồi, phát triển KT-XH và triển khai Nghị quyết số 43/2022/ QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình” (Nghị quyết 11), 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 ở.

\* Số liệu đăng ký sơ bộ giai đoạn sau:

Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng chính sách chi nhánh tỉnh Quảng Trị, Nguồn vốn năm 2021 là 60 tỷ đồng; Kế hoạch phân bổ vốn trong năm 2022 là 100 tỷ đồng, 2023 là 120 tỷ đồng; Dự kiến nguồn vốn phân bổ sẽ tăng 20% theo các năm trong giai đoạn tiếp theo. Căn cứ dự báo về nhu cầu và theo dự kiến kế hoạch bố trí nguồn vốn, Dự báo đến năm 2030 nhu cầu cần khoảng khoảng 11.820 căn, tuy nhiên do vấn đề nguồn vốn dự kiến phân đầu đạt được khoảng 9.660 căn.

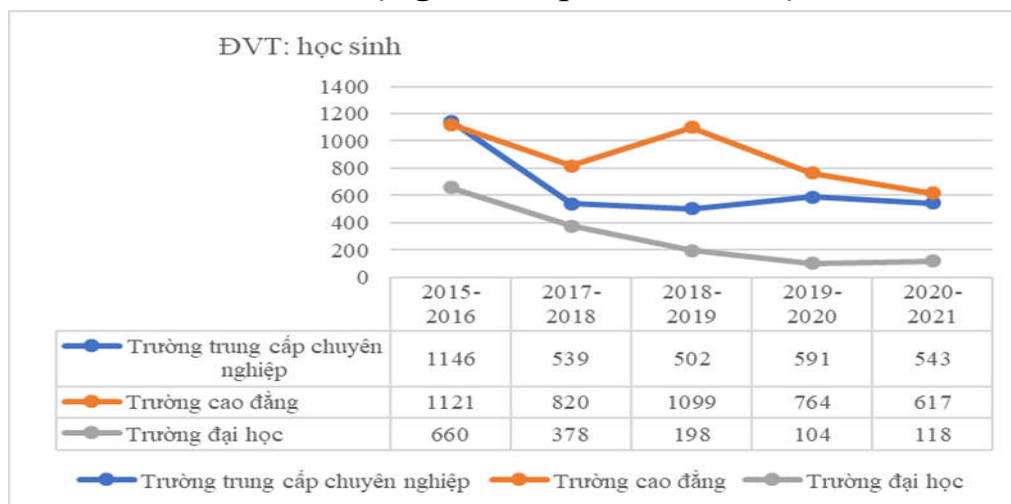
### 2.3.5. Học sinh, sinh viên

#### a) Đối với học sinh, sinh viên trường Trung cấp, cao đẳng và đại học

Theo Niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị tính đến năm 2021 trên toàn tỉnh có 3 trường trung cấp chuyên nghiệp với 543 học sinh, 3 trường cao đẳng với 617 sinh viên và 1 trường đại học với 118 sinh viên.

Theo số liệu thống kê hằng năm (từ năm 2015 đến 2021) 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 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.

**Biểu đồ 3. Số lượng SVHS qua các năm học 2015-2021**



Hiện tại, trên địa bàn tỉnh có 3 khu ký 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 3.936 m<sup>2</sup> 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 6.747 m<sup>2</sup> 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 738 m<sup>2</sup> 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 11.421 m<sup>2</sup>, giải quyết chỗ ở cho 462 sinh viên học sinh, đạt trung bình 24,7m<sup>2</sup>/SVHS .

**Bảng 16. Số liệu ký túc xá hiện có trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

Stt	Tên công trình	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	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
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.421</b>	<b>190</b>	<b>462</b>

**Nhận xét:**

- So với quy định, diện tích ký túc xá 4m<sup>2</sup>/học sinh thì tình hình sử dụng thực tế 24,7m<sup>2</sup>/SVHS. Nếu so với khả năng đáp ứng của KTX thì số sinh viên hiện nay chưa đáp ứng đủ nhu cầu, vẫn còn tình trạng học sinh, sinh viên ở trọ bên ngoài, 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.

- Do đó đối với giai đoạn 20210-2030, dự kiến không thực hiện xây mới nhà ở học sinh, sinh viên cho các đối tượng trường CD, TH và ĐH.

### **b) Đối với đối tượng là học sinh trường dân tộc nội trú**

Trong những năm qua, được sự quan tâm của Đảng, Nhà nước cùng với sự đổi mới và phát triển của đất nước kinh tế-xã hội ở miền núi, vùng dân tộc ngày càng phát triển nhiều trường phổ thông dân tộc nội trú đã được thành lập để đáp ứng nhu cầu học tập của con em đồng bào dân tộc; đồng bào các dân tộc đã cho con em đi học ngày càng nhiều, các trường phổ thông dân tộc nội trú không thể đáp ứng đủ nhu cầu học tập của con em đồng bào dân tộc, các em phải theo học ở các trường phổ thông bình thường. Ở miền núi và vùng dân tộc do địa hình phức tạp, giao thông đi lại khó khăn, nên đã có một bộ phận học sinh không thể trở về nhà trong ngày sau buổi học mà phải ở lại trường hoặc trọ trong nhà dân; ngày nghỉ cuối tuần, các em mới về gia đình lấy lương thực, thực phẩm, chất đốt... mang đến khu vực trọ tạm thời để tự nấu ăn. Nhiều trường phổ thông có học sinh ở xa trường về trọ tại trường để tham gia học tập nhưng nhà trường chưa giải quyết chế độ cho những cán bộ giáo viên phụ trách công tác nội trú. Mặc dù chính quyền địa phương, nhà trường, phụ huynh học sinh đã tận tình giúp đỡ các em ở trọ tạm thời nhưng chưa đáp ứng đủ nhu cầu tối thiểu cho việc bán trú, một số địa phương đã triển khai thành lập các trường bán trú nhưng việc đầu tư cơ sở vật chất, thiết bị phục vụ cho công tác bán trú đang gặp nhiều khó khăn do chưa có chủ trương, chính sách của chung của tỉnh.

Với mục tiêu thực hiện Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 04/11/2013 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về đổi mới căn bản, toàn diện GD&ĐT, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế; thực hiện Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 15/6/2016 của Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nguồn nhân lực các dân tộc thiểu số giai đoạn 2016 - 2020, định hướng đến năm 2030; thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát triển giáo dục dân tộc, tạo điều kiện cho học sinh dân tộc ở xa trường có điều kiện bán trú để tham gia học tập hiệu quả, đồng thời với việc triển khai thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 khóa XII về "Tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập" thì việc xây dựng các cơ sở bán trú cho học sinh các trường dân tộc là rất cần thiết.

Trong giai đoạn 2010-2019 toàn tỉnh có 05 trường phổ thông dân tộc nội trú với quy mô cụ thể như sau:

+ Năm học 2017-2018 có 30 lớp THCS với 862 học sinh nội trú, 9 lớp THPT với 304 học sinh nội trú.



+ Năm học 2018-2019 có 30 lớp THCS với 873 học sinh nội trú, 10 lớp THPT với 349 học sinh nội trú.

### **2.3.6. Các đối tượng trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật Nhà ở**

Theo số liệu rà soát, hiện nay những đối tượng người đã trả lại nhà công vụ trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở không có nhu cầu về nhà ở. Vì vậy, không đánh giá phát triển nhà ở cho đối tượng này.

### **2.3.7. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở**

Trên địa bàn tỉnh, khi địa phương thực hiện thu hồi đất giải phóng mặt bằng; hình thức thực hiện chủ yếu là hỗ trợ chi phí thuê nhà ở trong thời gian xây dựng nhà mới đồng thời thực hiện đền bù giá trị tài sản nhà buộc phải tháo dỡ để người dân tự xây dựng nhà ở mới. Qua rà soát số liệu trên địa bàn tỉnh không có nhu cầu về loại hình nhà ở này.

### **2.4. Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**

Nhà ở dân tư xây vẫn chiếm tỷ trọng cao trong công tác phát triển nhà ở của tỉnh, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng diện tích nhà ở tăng thêm của toàn tỉnh. Chất lượng và không gian nhà ở của dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện.

### **2.5. Thực trạng thị trường bất động sản 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 sản 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.

Các dự án chung cư, nhà cao tầng chưa phát triển, tỷ lệ lấp đầy các khu đô thị, khu dân cư chưa cao. Trong khi đó giá nhà đất thường xuyên tăng, tăng cao hơn thu nhập của người dân.

Trong thời gian gần đây, tình hình kinh tế xã hội của tỉnh có những bước phát triển, đã thu hút được nhiều nhà đầu tư, cùng với đó là tỷ lệ dân số tăng lên, đặc biệt là dân số cơ học, tỷ lệ xuất cư giảm.

Tốc độ đô thị hóa khá nhanh cùng với sự gia tăng dân số làm cho vấn đề nhà ở đô thị ngày càng tăng đặc biệt là tập trung ở các đô thị như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị, huyện Gio Linh, Vĩnh Linh, Hải Lăng, Cam

Lộ...Nhu cầu về nhà ở tại các khu đô thị cũng tăng cao, đặc biệt đối với người có thu nhập cao có nhu cầu về nhà ở Thương mại.

Bên cạnh đó, tỉnh Quảng Trị cũng đang đón nhận được luồng quan tâm đầu tư các dự án phát triển đô thị, các khu đô thị, khu dân cư có quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Thời gian tới, với định hướng phát triển mạnh về công nghiệp, nhu cầu nhà ở của chuyên gia, cán bộ, công nhân viên sẽ tăng, tạo điều kiện cho lĩnh vực bất động sản, nhà ở có sự chuyển biến so với thời kỳ trước đây, sẽ tạo điều kiện cho lĩnh vực bất động sản, nhà ở có sự chuyển biến và có sự phát triển mạnh trong giai đoạn tiếp theo.

## **2.6. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở**

### **2.6.1. Thực trạng nhà ở đô thị**

Dân số đô thị toàn tỉnh là 195.413 người, số hộ là 51.528 hộ dân, diện tích đất ở đô thị là 1.319 ha, tổng diện tích sàn 60.382.617 m<sup>2</sup> sàn/người, bình quân nhà ở đô thị bình quân đạt 30,9 m<sup>2</sup> sàn/người.

Tổng số nhà khu vực đô thị là 51.466 căn nhà, trong đó: Nhà kiên cố, bán kiên cố là 50.694 căn, chiếm 98,5%; Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ là 772 căn chiếm 1,5%.

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 17. So sánh các chỉ tiêu ở khu vực đô thị với các tỉnh lân cận năm 2019**

Các chỉ tiêu	Năm 2019				
	Toàn quốc	Vùng Bắc Trung Bộ	Quảng Bình	Thừa Thiên Huế	Quảng Trị
Diện tích ở bình quân m <sup>2</sup> sàn/người (m <sup>2</sup> )	24,9	27,8	32,1	23,9	30,9
Nhà kiên cố, bán kiên cố (%)	98,2	99,1	98,7	99,1	98,5
Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ (%)	1,8	0,9	1,3	0,9	1,5

### **2.6.2. Thực trạng nhà ở nông thôn**

Dân số nông thôn toàn tỉnh là 436.962 người, số hộ là 116.967 hộ dân, diện

tích đất ở nông thôn là 3.037 ha, tổng diện tích sàn 8.870.328,6 m<sup>2</sup> sàn/người, bình quân nhà ở đô thị bình quân đạt 20,3 m<sup>2</sup> sàn/người.

Tổng số nhà khu vực nông thôn là 116.792 căn nhà, trong đó: Nhà kiên cố, bán kiên cố là 108.383 căn, chiếm 92,8%; Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ là 8.409 căn chiếm 7,2%.

**Bảng 18. So sánh các chỉ tiêu ở khu vực nông thôn với các tỉnh lân cận năm 2019**

Các chỉ tiêu	Năm 2019				
	Toàn quốc	Vùng Bắc Trung Bộ	Quảng Bình	Thừa Thiên Huế	Quảng Trị
Diện tích ở bình quân m <sup>2</sup> sàn/người (m <sup>2</sup> )	22,7	22,8	24,4	23,6	20,3
Nhà kiên cố, bán kiên cố (%)	90,3	96,6	94,7	97,4	92,8
Nhà thiếu kiên cố, đơn sơ (%)	9,7	3,4	5,3	2,6	7,2

**Bảng 19. Thống kê nhà ở và chất lượng nhà ở năm 2019**

Stt	Các chỉ tiêu	Toàn tỉnh	Đô thị	Nông thôn
1	Dân số (người)	632.375	195.413	436.962
2	Diện tích nhà ở (m <sup>2</sup> sàn/người)	23,5	30,9	20,3
3	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	14.860.812,5	60.382.617	8.870.328,6
4	Tổng số căn nhà (căn)	168.258	51.466	116.792
5	Nhà kiên cố, bán kiên cố (căn)	159.077	50.694	108.383
6	Nhà thiếu kiên cố, thô sơ (căn)	9.181	772	8.409

Đánh giá chung:

Với các điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh trong giai đoạn tới dự báo dân số sẽ đón nhận thêm một lượng lớn người lao động, chuyên gia vào các khu công nghiệp, khu kinh tế, tập trung chủ yếu tại các khu vực đô thị, đặc biệt là các khu đô thị chính của tỉnh như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị... số lượng dân số cơ học tăng thêm naysẽ làm tăng nhu cầu về nhà ở đặc biệt là tại đô thị; nhu cầu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội cũng sẽ tăng, riêng đối với nhu

cầu sử dụng đất nền giảm do các chính sách mới trong lĩnh vực đất đai thay đổi sẽ làm giảm nhà ở do người dân tự xây. Chất lượng đô thị, chất lượng nhà ở sẽ tăng cùng với sự phát triển kinh tế; các loại hình nhà ở xã hội được hỗ trợ của nhà nước cũng sẽ tăng do các cơ chế chính sách thay đổi, điều kiện hỗ trợ tăng hơn và các đối tượng này cũng sẽ được quan tâm, chú trọng hơn so với giai đoạn trước. Ngoài ra, kinh tế phát triển người dân sẽ có xu hướng có nhu cầu sử dụng ngôi nhà thứ 2 đặc biệt là nhà ở tại các dự án thương mại, dự án đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng nhằm phục vụ các nhu cầu cuộc sống.

## **CHƯƠNG III: DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH**

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

#### **3.1.1. Cơ sở tính toán nhu cầu nhà ở**

Như đã nhận định ở bên trên, có thể nhận thấy chất lượng và khả năng tập hợp dữ liệu cũng như kết quả khảo sát thống kê chính thức liên quan đến thông tin nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở tại tỉnh Quảng Trị hiện còn nhiều hạn chế. Thông thường trong việc dự báo thị trường bất động sản trên thế giới, các chuyên gia và trung tâm nghiên cứu hoặc đơn vị quản lý phát triển nhà ở xây dựng mô hình dự báo nhu cầu bất động sản với nhiều biến độc lập khác nhau (có thể lên tới vài chục biến khác nhau), các biến độc lập cần thiết phải được thu thập theo chuỗi thời gian dài, có thể theo năm hoặc theo quý, đồng thời các dữ liệu phải đảm bảo được tính khả tín. Các yêu cầu này (dữ liệu theo chuỗi thời gian dài và mức độ khả tín) gần như không thể tại Việt Nam nói chung và tỉnh Quảng Trị nói riêng.

Một khó khăn khác trong việc dự báo nhu cầu bất động sản nhà ở là theo thông lệ quốc tế, các dữ liệu được thu thập trong một thời gian dài nhưng trên nguyên tắc việc dự báo chỉ được thực hiện cho một thời gian ngắn (khoảng 1-3 năm tiếp theo), do đó độ khả tín của dự báo rất cao. Tuy nhiên tại Việt Nam nói chung và tỉnh Quảng Trị nói riêng thì chuỗi dữ liệu thường ngắn, nhiều dữ liệu không tồn tại nên việc dự báo chính xác trong thời gian ngắn cũng gặp rất nhiều thách thức, việc dự báo cho giai đoạn dài gần như chỉ mang tính tham khảo.

Trong phạm vi nghiên cứu này, do hạn chế của nguồn dữ liệu phục vụ cho công tác dự báo, đơn vị tư vấn đề xuất nhiều phương pháp dự báo với số biến độc lập hạn chế cho các lĩnh vực khác nhau của nhu cầu nhà ở, sau đó đánh giá từng phương án và lựa chọn mô hình phù hợp nhất với diễn biến phát triển thực tế của địa phương để làm cơ sở tính toán nhu cầu và quy mô phát triển nhà ở tại tỉnh Quảng Trị trong giai đoạn từ nay đến 2030, định hướng đến năm 2045.

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

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế - xã hội trên địa bàn;
- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2020 trên địa bàn tỉnh;
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống

hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

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

- Thực trạng nhà ở tỉnh Quảng Trị trong giai đoạn 2009-2020, trong đó đặc biệt là những năm gần đây (2016-2020) là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2045;

- Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa: kinh nghiệm quốc tế và của một số địa phương ở Việt Nam cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng khi GRDP bình quân đầu người tăng lên. Đồng thời, tỷ lệ đô thị hoá cũng có ảnh hưởng nhất định đến diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn của một địa phương.

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

Để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh cần những yếu tố sau:

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

- Bên cạnh sử dụng nguồn vốn Ngân sách và nguồn vốn của doanh nghiệp, cần huy động được nguồn vốn của các hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở.

- Bố trí đủ quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thực hiện nâng cấp, đầu tư mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đảm bảo tính đồng bộ với công tác phát triển nhà ở.

## **3.2. Xác định dự báo nhu cầu nhà ở**

### **3.2.1. Dự báo dân số**

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2010 đến năm 2020, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$D^t = D_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

$D^t$  là dân số năm dự báo

$D_0$  là dân số năm 2020

r: tốc độ tăng trưởng dân số trung bình

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020

Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2015-2020):

**Bảng 20. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2015-2020**

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh (người)
1	Năm 2015	617.948
2	Năm 2016	621.956
3	Năm 2017	625.372
4	Năm 2018	629.734
5	Năm 2019	633.440
6	Năm 2020	638.627

*Nguồn: Cục Thống kê*

Quy mô dân số được dự báo trên cơ sở phát huy hiệu quả các nguồn lực; các kết nối giao thông liên vùng, liên tỉnh được đầu tư xây dựng; tạo động lực tăng trưởng cho các ngành công nghiệp, du lịch, dịch vụ, thu hút lực lượng lao động tại chỗ, giảm tỷ lệ di cư và thu hút lao động có trình độ từ các tỉnh, thành khác tới làm việc – có thể là mô hình tạm trú dài ngày, theo chu kỳ trong năm (dân công nghệ số “du mục” hoặc làm việc từ xa và cần môi trường sống tốt, điều kiện làm việc thuận lợi...). Không đặt mục tiêu thu hút tăng dân số cơ học (nhập cư) quá lớn, chỉ đặt mục tiêu giảm tỷ lệ di cư và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.

Giai đoạn 2020 – 2030 là giai đoạn đầu triển khai các định hướng phát triển không gian, phát triển kinh tế - xã hội, cũng là giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho nhiều dự án động lực mới, đồng thời hoàn thiện và đưa vào khai các dự án đã được đầu tư trong giai đoạn trước đó. Tốc độ tăng dân số trung bình của toàn tỉnh trong giai đoạn 2020 – 2030 được dự báo cao hơn giai đoạn trước, ở mức 1,05%/năm (cao hơn 0,45 điểm phần trăm so với giai đoạn 2010 – 2020). Tỷ lệ tăng dân số cơ học được cải thiện theo hướng tích cực, dần đạt mức cân bằng giữa dân số nhập cư và xuất cư vào năm 2025. Căn cứ hiện trạng dân số toàn tỉnh từ năm 2015-2020, dự báo tốc độ tăng dân số bình quân toàn tỉnh giai đoạn đến năm 2030 như sau:

- Đến năm 2025: khoảng 790.000 người, trong đó, dân số chính thức khoảng 669.500 người - tăng trung bình 0,95%/năm trong giai đoạn 2020 – 2025;

- Đến năm 2030: khoảng 864.900 người, trong đó, dân số chính thức khoảng 708.900 người - tăng trung bình 1,15%/năm trong giai đoạn 2025 - 2030;

**Bảng 21. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030**

TT	Chỉ tiêu	Hiện trạng		Dự báo			
		2010	2020	2025	2030	2040	2050
	<b>Tổng dân số (người)</b>		<b>638.627</b>	<b>790.000</b>	<b>864.900</b>	<b>1.065.300</b>	<b>1.295.200</b>
A	Dân số chính thức (người)	601.565	638.627	669.500	708.900	832.300	996.300
	- Tỷ lệ tăng dân số trung bình (%/năm)		0,60	0,95	1,15	1,62	1,81
	- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên (%)		0,96	0,9	0,85	0,8	0,8
	- Tỷ lệ tăng dân số cơ học (%/năm)		-0,36	0,05	0,30	0,82	1,01
B	Dự báo dân số khác (bao gồm dân số có sử dụng nhà ở hoặc chia sẻ thời gian sử dụng nhà ở trong các đơn vị ở, dân số có thời gian lưu trú hơn 6 tháng,...) (người)			120.500	156.000	233.000	298.900

*Nguồn: Quy hoạch tỉnh Quảng Trị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050*

Với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, chú trọng phát triển, thu hút và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nhất là nhân lực chất lượng cao lĩnh vực quản lý và tổ chức, phát triển công nghệ sản xuất, công nghệ cao. Tận dụng khoa học công nghệ, liên kết với các đơn vị đào tạo trong nước và quốc tế, liên kết với các doanh nghiệp để tổ chức các khoá đào tạo nguồn nhân lực. Tỷ lệ tăng dân số cơ học được cải thiện theo hướng tích cực, dần đạt mức cân bằng giữa dân số nhập cư và xuất cư vào năm 2025; dự báo giai đoạn 2021-2025 sẽ tăng thêm 120.500 người và giai đoạn 2026-2030 tăng thêm 156.000 người; Trong đó đối tượng dân số này chủ yếu sử dụng nhà ở dưới hình thức lưu trú ngắn hạn hoặc thuê nhà ở, dự báo có khoảng 30% đối tượng dân số này có nhu cầu về nhà ở. Các nội dung của dự báo phù hợp với kịch bản tăng trưởng dân số theo Quy hoạch tỉnh Quảng Trị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### **3.2.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế**

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2010 đến năm 2020, dự báo tổng sản phẩm tỉnh



tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

$$GRDP^t = GRDP_0 * (1+r)^t$$

Trong đó:

GRDP<sup>t</sup> là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP<sub>0</sub> là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm 2020;

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

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020;

**Bảng 22. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2015-2020**

Stt	Năm	GRDP (triệu đồng)	GRDP bình quân (triệu đồng/người)
1	2015	21,59	34,96
2	2016	23,33	37,55
3	2017	25,66	41,06
4	2018	28,65	45,52
5	2019	31,99	50,53
6	2020	33,97	53,29

*Nguồn: Cục Thống kê*

Với quan điểm phát huy tổng hợp các tiềm năng phát triển, với lộ trình phù hợp với khả năng khai thác các động lực phát triển và hệ thống cơ sở hạ tầng khung, với nỗ lực và quyết tâm cao của hệ thống chính trị và nhân dân tỉnh Quảng Trị, huy động và thu hút đầu tư đáp ứng được nhu cầu phát triển của nền kinh tế. Nhưng, có tính đến ảnh hưởng của COVID và khả năng phát huy hiệu quả của một số dự án trọng điểm; Dựa trên sự phù hợp với cấu trúc sinh thái tự nhiên và phát huy giá trị của các hệ thống hạ tầng, để tạo được sự đột phá mạnh mẽ, khắc phục một số điểm yếu, tạo thuận lợi hơn cho việc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị. Đồng thời, kế thừa các dự án, phát huy các yếu tố phát triển hiện hữu đã và đang triển khai, trong giai đoạn 2021-2030. Tận dụng tối đa khả năng liên kết với các tỉnh lân cận, cũng như các liên kết quốc tế để phát triển, với những bước đi phù hợp, để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả.

Với phương pháp dự báo cơ cấu các ngành kinh tế dựa trên nội dung của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Quảng trị lần thứ XVII, Nghị quyết số 91/2021/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 và kết quả đạt được của giai đoạn 2016-

2020. Dự kiến tốc độ tăng trưởng bình quân GRDP giai đoạn 2021-2030 là 8,2%/năm; Trong đó: giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng 7,7%/năm và giai đoạn 2026-2030 đạt 8,7%/năm. Quy mô GRDP tính theo giá hiện hành của tỉnh Quảng Trị trong năm 2025 là khoảng 59.917,3 tỷ đồng. Đến năm 2030, quy mô GRDP của tỉnh đạt khoảng 113.425,3 tỷ đồng. Tương đương GRDP bình quân đầu người năm 2025 (giá hiện hành) đạt khoảng 88 triệu đồng (khoảng 3.900 USD/người), năm 2030 đạt khoảng 160 triệu đồng (khoảng 6.950 USD/người). Tốc độ tăng GRDP bình quân đầu người (tính theo GRDP bình quân giá so sánh) giai đoạn 2021-2025 đạt khoảng 10,6%/năm và đạt khoảng 12,7%/năm trong giai đoạn 2026-2030 (Số liệu tính toán trên có dựa vào số liệu dự báo quy mô dân số năm 2025 khoảng 669.500 nghìn người và năm 2030 khoảng 708.900 nghìn người). Các nội dung của dự báo phù hợp với kịch bản tăng trưởng khá theo Quy hoạch tỉnh Quảng Trị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**Bảng 23. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030**

Stt	Năm	GRDP giá hiện hành (tỷ đồng)	GRDP bình quân (triệu đồng/người)
1	Năm 2021	33.968,0	53,2
2	Năm 2025	59.917,3	88,0
3	Năm 2030	113.425,3	160,0

### 3.3. Xác định diện tích nhà ở bình quân

#### 3.3.1. Các mô hình được xem xét chạy thử nghiệm

Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người phản ánh mức độ thỏa mãn về nhu cầu nhà ở của hộ dân cư trên địa bàn tỉnh vào thời điểm nghiên cứu, đồng thời góp phần phản ánh mức sống của dân cư. Đây là chỉ tiêu quan trọng đối với phát triển đô thị bền vững, cho biết phần nào khía cạnh mức sống dân cư đô thị, đồng thời có liên quan mật thiết đến môi trường đô thị và phát triển kinh tế.

Căn cứ vào Quyết định số 54/2016/QĐ-TTg ngày 19 tháng 12 năm 2016 của Thủ tướng chính phủ Ban hành Hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người được tính bằng cách chia tổng số diện tích ở của hộ dân cư cho tổng số nhân khẩu của hộ. Do đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người của toàn tỉnh vào một thời điểm nhất định sẽ được tính bằng cách chia tổng diện tích sàn nhà ở của tất cả các hộ dân cư trên địa bàn cho tổng số nhân khẩu (dân số) của thành phố vào cùng thời điểm. Diện tích nhà ở là diện tích mà các thành viên của hộ sử dụng để ở, gồm diện

tích các phòng để ăn, ngủ, tiếp khách, học tập, vui chơi và diện tích cải tạo mở rộng đủ điều kiện ở.

Đơn vị tư vấn đã xem xét thử nghiệm các hướng tiếp cận và phương pháp dự báo nhu cầu nhà ở như sau:

- Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người

- Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người

- Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ trong những năm gần đây.

### 3.3.2. Dữ liệu đầu vào các mô hình

Dữ liệu quá khứ bao gồm số liệu tổng hợp về GRDP bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hoá, cấu trúc GDP, dân số... được thu thập từ năm 2009 đến 2020 do Cục thống kê tỉnh Quảng Trị và các nguồn chính thức khác.

Dự báo tốc độ tăng trưởng GRDP dựa vào Nghị Quyết 91/2021/NQ-HĐND ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025. Theo đó, dự kiến tốc độ tăng trưởng bình quân GRDP giai đoạn 2021 - 2025 đạt khoảng 7,7%/năm và giai đoạn 2026 – 2030 đạt khoảng 8,7%.

Dự báo dân số: theo dự báo tỷ lệ tăng trưởng tăng từ 0,95% dân số toàn tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 là 669.500÷790.000 người và tỷ lệ tăng trưởng từ 1,15% đến năm 2030 là 708.900÷864.900 người.

Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2009-2020 do Cục thống kê tỉnh Quảng Trị công bố và số liệu tổng hợp từ Sở Xây dựng cùng các địa phương báo cáo.

### 3.3.3. Kết quả chạy thử nghiệm các mô hình

**a. Phương pháp 1: Dựa vào mô hình hồi quy giữa diện tích sàn nhà ở bình quân với tăng trưởng GRDP bình quân đầu người**

Sử dụng các nghiên cứu quốc tế; Sử dụng phương pháp tính toán dự báo của Chương trình phát triển nhà ở Quốc gia, có kể đến sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Trị (GRDP bình quân đầu người), kết quả phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

$$DTBQ = \alpha + \beta \times GRDPBQ$$

Trong đó:

- DTBQ là giá trị diện tích nhà ở bình quân;

- GRDPBQ là giá trị GRDP bình quân đầu người. Theo Quy hoạch tỉnh GRDPBQ vào các năm 2025 và 2030 là 88,0 triệu đồng/người và 160 triệu đồng/người;

-  $\alpha$ ,  $\beta$  là các hệ số tương quan được xác định theo mô hình hiện trạng tỉnh Quảng Trị trong các giai đoạn trước.

\* Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan  $\alpha=22,4768$ ;  $\beta=0,0514$ ; hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:  $DTBQ = 22,4768 + 0,0514 \times GRDPBQ$  (ĐVT:  $m^2/người$ )

\* Kết quả khi chạy mô hình với các thông số đầu vào nêu như ở phần trên, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2025 và 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh là 27,0 và 30,7  $m^2/người$ .

### **b. Phương pháp 2: Dựa vào mối tương quan thống kê, sử dụng hàm Forecast, giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người**

Với phương pháp này, khi chạy hàm Forecast dựa trên tương quan giữa diện tích bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo các năm của tỉnh Quảng Trị, với thông số đầu vào dựa vào chuỗi dữ liệu quá khứ cũng như thông số có được trong các định hướng phát kinh tế của tỉnh, kết quả dự báo cho thấy đến năm 2030 diện tích sàn bình quân đầu người của tỉnh chỉ đạt khoảng 29,1  $m^2/người$ . Sau khi thử độ nhạy nhiều lần, nhóm nghiên cứu nhận thấy mô hình không khả dụng trong bối cảnh tỉnh Quảng Trị, khi có nhiều động lực mới, quan trọng về phát triển kinh tế xuất hiện như công nghiệp dầu, khí, năng lượng tái tạo, các đầu mối giao thông quan trọng về hàng không, cảng biển; đặc biệt là quyết tâm của Đảng bộ và nhân dân tỉnh nhà thể hiện rõ trong các nghị quyết về phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh. Do đó kết quả của phương pháp này được sử dụng để kiểm chứng và được xem như là giá trị tối thiểu cần đạt được về chỉ tiêu diện tích sàn bình quân đầu người.

### **c. Phương pháp 3: Dựa vào xu hướng tăng trưởng quá khứ diện tích bình quân đầu người trong những năm gần đây**

Trong phương pháp này, dựa vào diễn biến thực tế tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân trong quá khứ và, sau đó sử dụng phương pháp chuyên gia (có tính đến các yếu tố ảnh hưởng như xu hướng phát triển kinh tế xã hội, các thách thức gặp phải trước mắt...) để đánh giá, điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng phù hợp với mô hình thực tế.

Theo số liệu thống kê, giai đoạn 2014-2020 (xem Bảng 24), mỗi năm diện tích sàn bình quân đầu người toàn tỉnh tăng khoảng 0,55 – 0,64  $m^2/người$ . So sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30  $m^2/người$  thì tốc độ

tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều trong điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Với các dấu hiệu phục hồi kinh tế khả quan sau đại dịch Covid, trong các giai đoạn 2020-2025 và 2025-2030 dự kiến tốc độ tăng trưởng chỉ tiêu diện tích sàn bình quân đầu người là khoảng 0,7 m<sup>2</sup>/người, do đó, dự báo đến 2025 và 2030, chỉ tiêu này sẽ đạt 27,0 m<sup>2</sup>/người và 30,7 m<sup>2</sup>/người.

**Bảng 24. Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân đầu người qua các giai đoạn 2009-2020**

*Đơn vị: m<sup>2</sup> sàn/người*

Stt	Diện tích bình quân đầu người	2009	2014	2019	2020
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>16,2</b>	<b>20,2</b>	<b>23,1</b>	<b>23,5</b>
1	Khu vực đô thị	19,3	23,4	30,1	30,15
2	Khu vực nông thôn	15,1	18,9	20,0	20,58

*Nguồn: Cục thống kê tỉnh*

**Kết luận:** Qua đánh giá 03 phương pháp dự báo, kết với đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến việc xác định diện tích bình quân đầu người giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030 tỉnh Quảng Trị như: Tốc độ phát triển kinh tế tăng cao nên nhu cầu về nhà ở của người dân cũng có xu hướng tăng; Tỷ lệ đô thị hóa cao, thu nhập bình quân đầu người tăng, diện tích đất đô thị đáp ứng đủ nhu cầu; vì vậy, nên tốc độ tăng trưởng nhà ở tại khu vực đô thị sẽ phát triển cao về số căn và diện tích bình quân đầu người, chỉ tiêu DTBQ toàn đô thị giai đoạn tới sẽ tăng; Và so sánh từ các địa phương khác cho thấy khi qua ngưỡng 25-30 m<sup>2</sup>/người thì tốc độ tăng trưởng sẽ có xu hướng giữ nguyên hoặc tăng chậm dần đều, điều kiện tính toán không bao gồm mô hình xu hướng dân số có dấu hiệu sụt giảm bất thường do các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh... Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh Quảng Trị đạt 27,0 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh Quảng Trị đạt 30,7 m<sup>2</sup>/người.

Đối với diện tích nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị và nông thôn được xác định dựa trên dân số tăng thêm khu vực đô thị trong các giai đoạn 2021-2025 và 2026-2030; Khả năng tích lũy của người dân ở khu vực đô thị dự báo có khoảng 20% dân số đô thị tăng thêm có đủ điều kiện kinh tế để phát triển nhà ở. Dự báo đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 31,5 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 24,5 m<sup>2</sup>/người; Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 33,3 m<sup>2</sup>/người, khu vực nông thôn đạt 28,7 m<sup>2</sup>/người.

**Bảng 25. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030**

*Đơn vị tính: m<sup>2</sup> sàn/người*

Stt	Khu vực	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>23,5</b>	<b>27,0</b>	<b>30,7</b>
1	Thành thị	30,15	31,5	33,3
2	Nông thôn	20,58	24,5	28,7

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 28,0m<sup>2</sup> sàn/người, nông thôn đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người; đến năm 2030 phấn đấu đạt khoảng 30,0 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó diện tích nhà ở bình quân khu vực đô thị đạt 32,0m<sup>2</sup> sàn/người, nông thôn đạt 28m<sup>2</sup> sàn/người. Mục tiêu phát triển diện tích sàn bình quân đầu người tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 đảm bảo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia; Trong đó: Diện tích bình quân đầu người khu vực đô thị của tỉnh năm 2020 đã vượt so với chỉ tiêu của Chiến lược Quốc gia năm 2025 và chỉ tiêu diện tích bình quân khu vực nông thôn còn quá thấp so với chỉ tiêu của Quốc gia. Vì vậy, trong giai đoạn 2021-2025 Chương trình đặt mục tiêu đảm bảo chỉ tiêu bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt mục tiêu của Chiến lược nhà ở Quốc gia là 27,0 m<sup>2</sup> sàn/người; Phát triển diện tích bình quân đầu người khu vực nông thôn tiệm cận với chỉ tiêu của Chiến lược Quốc gia trong giai đoạn 2021-2025 và phấn đấu đạt trên chỉ tiêu quốc gia vào giai đoạn 2026-2030, phát triển nhà ở.

Dựa trên dự báo về phát triển dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030. Qua tính toán, tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 26. Tổng diện tích nhà ở và diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn**

*Đơn vị tính: m<sup>2</sup>*

Khu vực	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
<b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN</b>			
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>15.007</b>	<b>18.077.000 : 19.053.000</b>	<b>21.763.000 : 23.200.000</b>
Thành thị	6.250	7.599.000 : 8.468.000	10.151.000 : 12.391.000
Nông thôn	8.757	10.478.000 : 10.584.000	11.612.000 : 10.809.000

<b>DIỆN TÍCH SÀN TĂNG THÊM</b>					
<b>Toàn tỉnh</b>	-	<b>3.069.000</b>	<b>:</b>	<b>4.045.000</b>	<b>3.687.000 : 5.123.000</b>
Thành thị	-	1.349.000	:	2.218.000	2.552.000 : 4.793.000
Nông thôn	-	1.720.000	:	1.827.000	1.134.000 : 331.000

### **3.4. Dự báo nhu cầu các nhóm nhà ở**

#### **3.4.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại**

**a) Hiện trạng thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân của người dân trên địa bàn:**

Theo kết quả sơ bộ khảo sát mức sống dân cư Việt Nam năm 2020, tỉnh Quảng Trị có nhóm thu nhập bình quân thấp nhất đạt 668.000 đồng và nhóm cao nhất đạt 6.741.000 đồng (chênh lệch giữa nhóm có thu nhập bình quân cao nhất và thấp nhất khoảng 10 lần).

Căn cứ mức chi cho đời sống bình quân đầu người một tháng năm 2020 (Kết quả khảo sát sơ bộ mức sống dân cư Việt Nam năm 2020 của Tổng Cục Thống kê), hiện trạng khả năng tích lũy bình quân đầu người của tỉnh Quảng Trị được xác định tại bảng sau:

**Bảng 27. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2020**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

<b>Stt</b>	<b>Nhóm thu nhập</b>	<b>Thu nhập bình quân</b>	<b>Chi tiêu đời sống bình quân</b>	<b>Tích lũy bình quân tháng</b>	<b>Tích lũy bình quân năm</b>
1	Nhóm 1	668	1.194	-	-
2	Nhóm 2	1.266	2.074	-	-
3	Nhóm 3	2.272	2.585	-	-
4	Nhóm 4	3.336	3.160	176	2.112
5	Nhóm 5	6.741	4.226	2.515	30.180

Có thể thấy chỉ có các nhóm thu nhập 4 và 5 là có khả năng tích lũy để mua nhà ở. Tuy nhiên, giả định căn hộ có giá trung bình khoảng 1,7 – 2 tỷ đồng trong điều kiện cá nhân chưa lập gia đình, thu nhập ổn định, không có thu nhập bất thường và khả năng tích lũy không đổi thì với nhóm 5 cần thời gian tích lũy đủ để mua nhà ở vào khoảng 23 năm, đối với nhóm 4 khả năng tích lũy mua nhà là không khả thi.

Căn cứ ngũ phân vị về thu nhập và thu nhập bình quân đầu người tại khu vực đô thị và nông thôn năm 2020, có thể thấy khu vực đô thị tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 4 đến nhóm 5, khu vực nông thôn tập trung chủ yếu những người có thu nhập từ nhóm 1 đến nhóm 4.

Như vậy, tại khu vực nông thôn hiện tại chỉ có thể tự cải tạo, chỉnh trang hoặc xây mới lại nhà ở. Khu vực đô thị, người dân về cơ bản có thể bước đầu tiếp cận nhà ở theo dự án.

Với nhóm thu nhập 4, khả năng tiếp cận nhà ở theo dự án chỉ giới hạn với loại hình nhà ở xã hội. Nhóm thu nhập 5 có khả năng tiếp cận nhà ở nhà ở theo dự án.



**b) Dự báo thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân trong từng giai đoạn**

**Bảng 28. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

Stt	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	668	753	848	956	1.077	1.214	1.368	1.542	1.738	1.958	2.207
2	Nhóm 2	1.266	1.427	1.608	1.812	2.042	2.301	2.593	2.923	3.294	3.712	4.183
3	Nhóm 3	2.272	2.560	2.885	3.252	3.665	4.130	4.654	5.245	5.911	6.661	7.507
4	Nhóm 4	3.336	3.760	4.237	4.775	5.381	6.064	6.834	7.701	8.679	9.781	11.022
5	Nhóm 5	6.741	7.597	8.561	9.648	10.873	12.253	13.809	15.562	17.537	19.764	22.273
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>2.857</b>	<b>3.219</b>	<b>3.628</b>	<b>4.088</b>	<b>4.608</b>	<b>5.192</b>	<b>5.852</b>	<b>6.595</b>	<b>7.432</b>	<b>8.375</b>	<b>9.438</b>

*(Dự báo trên cơ sở mức tăng trưởng thu nhập bình quân từ 2008 đến 2020)*

**Bảng 29. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

STT	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	1.420	1.462	1.506	1.551	1.597	1.645	1.694	1.745	1.797	1.851	1.906
2	Nhóm 2	2.049	2.110	2.173	2.238	2.305	2.374	2.445	2.518	2.593	2.670	2.750
3	Nhóm 3	2.589	2.666	2.746	2.828	2.912	2.999	3.089	3.181	3.276	3.374	3.475
4	Nhóm 4	3.160	3.254	3.352	3.452	3.555	3.661	3.770	3.883	3.999	4.118	4.241
5	Nhóm 5	4.226	4.352	4.482	4.616	4.754	4.896	5.042	5.193	5.348	5.507	5.672
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>2.689</b>	<b>2.769</b>	<b>2.852</b>	<b>2.937</b>	<b>3.025</b>	<b>3.115</b>	<b>3.208</b>	<b>3.304</b>	<b>3.402</b>	<b>3.504</b>	<b>3.609</b>

*(Dự báo trên cơ sở chỉ số giá tiêu dùng trung bình hàng năm 2017-2021 là 1,0299)*

Trên cơ sở dự báo về thu nhập và mức chi tiêu cho đời sống bình quân, dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập trong khoảng thời gian tích lũy theo từng giai đoạn như sau:

**Bảng 30. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập**

*Đơn vị: nghìn đồng/người*

Stt	Nhóm thu nhập	Giai đoạn 2021 - 2025	Lũy kế đến năm 2030
1	Nhóm 1	-	4.912
2	Nhóm 2	-	44.748
3	Nhóm 3	29.354	192.351
4	Nhóm 4	83.311	371.385
5	Nhóm 5	309.985	1.056.180

Xét với các đối tượng chưa có nhà ở, trong khoảng thời gian tích lũy từ 10 năm đến 15 năm thì các đối tượng thuộc nhóm 1 không có tích lũy để sở hữu nhà ở nên việc đáp ứng nhu cầu nhà ở hoàn toàn phụ thuộc vào nguồn hỗ trợ từ loại hình nhà ở xã hội để cho thuê; Nhóm 2 khả năng tích lũy rất hạn chế nên cần được hỗ trợ nhà ở bằng loại nhà ở xã hội cho thuê hoặc thuê mua.

Đối với nhóm thu nhập 3 và 4, mức tích lũy có khả năng tiếp cận với nhà ở xã hội thông qua các quỹ hỗ trợ nhà ở hoặc ngân hàng với lãi suất ưu đãi.

Đối với nhóm thu nhập 5, mức tích lũy đảm bảo tiếp cận với nhà ở thương mại (trong khoảng thời gian tích lũy 10-20 năm) tương đương 20% dân số.

Nhà ở thương mại hiện nay chủ yếu tập trung phát triển tại các khu vực đô thị, chủ yếu tập trung tại thành phố Đông Hà; thị xã Quảng Trị; huyện Gio Linh; huyện Vĩnh Linh; Hải Lăng, Cam Lộ lớn hơn so với các huyện còn lại. Với tỷ lệ đô thị hóa trung bình 35% giai đoạn 2021-2025 và (40 ÷ 45)% giai đoạn 2026-2030; dựa trên dân số tăng thêm tại khu vực đô thị dự báo 10% dân số đô thị tăng thêm giai đoạn 2021-2025 và (10 ÷ 15)% dân số đô thị tăng thêm giai đoạn có đủ khả năng, có nhu cầu và có thể kết hợp vay vốn từ các ngân hàng thương mại để tiếp cận các loại nhà ở ở khu vực đô thị, trong đó có 50% số lượng người này sẽ có nhu cầu về nhà ở thương mại trong các giai đoạn tiếp theo.

Theo các Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư đã được phê duyệt thì dự kiến nhu cầu về nhà ở thương mại chủ yếu phát triển trong các dự án phát triển đô thị, dự án khu dân cư, dự án phát triển nhà ở và tập trung tại các đô thị và một số dự án tại khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh. Tính theo quy mô 1 căn hộ thương mại có diện tích sàn bình quân khoảng 200÷250 m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở mức thu nhập của người dân, số lượng dân số đô thị tăng thêm trong các giai đoạn, tỷ lệ người có thu nhập cao có nhu cầu và khả năng mua nhà ở thương mại, diện tích sàn nhà ở thương mại trung bình. Dự báo nhà ở thương mại trong các giai đoạn như sau

- Dự báo giai đoạn 2021-2025: Phần đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 1.680÷4.290 căn với bình quân 225 m<sup>2</sup>/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 379.000÷965.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Dự báo giai đoạn 2026-2030: Phần đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 4.790÷7.950 căn với bình quân 225 m<sup>2</sup>/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 1.077.000÷1.789.000 m<sup>2</sup> sàn.

Về lâu dài, do tình hình phát triển kinh tế xã hội và tốc độ đô thị hóa trong khi phát triển loại hình nhà ở thương mại đa số đều được triển khai tại các khu vực đô thị; nhằm phát triển quỹ đất ở đô thị hợp lý cần xem xét phát triển loại

hình nhà ở chung cư thương mại. Nhà ở thương mại theo hình thức chung cư sẽ góp phần giải quyết được một số vấn đề như quỹ đất, giá thành, đa dạng trong đối tượng mua nhà, kiến trúc đô thị, đồng bộ hạ tầng, tiện tích phục vụ...

### **3.4.2. Nhu cầu về nhà ở tái định cư**

Hiện nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị đang chuyển biến tích cực. Các dự án trọng điểm được triển khai, các dự án về khu đô thị, khu dân cư ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm, đăng ký thực hiện. Do vậy, trong thời gian đến, việc thu hồi đất để thực hiện dự án sẽ phát sinh về nhu cầu nhà ở, đất ở tái định cư, nhà nước cần quan tâm đầu tư các khu nhà ở để bố trí tạm cư, tái định cư cho các hộ dân trong vùng dự án bị thu hồi đất để ổn định cuộc sống, an sinh xã hội là hết sức cần thiết.

Căn cứ thực tế triển khai cho thấy việc thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bố trí tái định cư là xu hướng tiếp diễn trong các giai đoạn ngắn và trung hạn. Xu hướng này cũng phù hợp với tập quán sinh hoạt và nhu cầu của người dân.

Đa phần các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn đều bố trí kinh phí đền bù, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng cho người dân khu vực bị ảnh hưởng, trong đó có chi phí đền bù, hỗ trợ cho người dân bị ảnh hưởng về nhà ở.

Vì vậy, trong giai đoạn đến năm 2030, các dự án trên địa bàn tỉnh đã giải quyết chi phí tái định cư trong tổng mức đầu tư xây dựng, không phát sinh thêm nhu cầu về nhà ở tái định cư.

### **3.4.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ**

Các đối tượng được bố trí nhà ở công vụ được quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Nhà ở 2014 bao gồm:

- Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

- Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;

- Giáo viên đến công tác tại 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;

- Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại 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;

- Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.

Theo Nghị quyết số 168/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của HĐND tỉnh Quảng Trị thông qua đề án xây dựng phòng ở công vụ cho giáo viên các vùng khó khăn trên địa bàn tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021-2025. Trong đó, dự kiến đầu tư xây dựng 399 căn (phòng) nhà ở công vụ cho đối tượng giáo viên đến công tác tại 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 tương đương với 25m<sup>2</sup> sàn/căn, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 10.000m<sup>2</sup> sàn tương đương khoảng 399 căn.

- Giai đoạn 2026-2030, tiếp tục sử dụng quỹ nhà công vụ hiện có, giải quyết tiếp nhu cầu nhà ở công vụ theo đề án là 74 căn. Trường hợp các Sở, ngành địa phương phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ cho một số đối tượng đặc biệt thì lập đề án, dự án riêng trình UBND tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ khoảng 74÷100 căn, với diện tích 25m<sup>2</sup>/căn tương đương khoảng 1.850÷2.500 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 31. Số liệu đề xuất theo Nghị quyết số 168/NQ-HĐND**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)
1	Thành phố Đông Hà	-	-	-	-
2	thị xã Quảng Trị	-	-	-	-
3	Huyện Vĩnh Linh	12	300	33	500
4	Huyện Hướng Hóa	195	4875	-	-
5	Huyện Gio Linh	-	-	08	200
6	Huyện Đakrông	191	4775	-	-
7	Huyện Cam Lộ	-	-	01	25
8	Huyện Triệu Phong	01	25	02	50

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn (căn)	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)
9	Huyện Hải Lăng	-	-	30	750
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>399</b>	<b>9.975</b>	<b>74</b>	<b>1.850</b>

*Nguồn: Theo đề án đầu tư xây dựng phòng ở công vụ cho giáo viên*

### 3.4.4. Nhu cầu về nhà ở xã hội

#### a. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình người có công với cách mạng

Căn cứ theo nhu cầu hỗ trợ về nhà ở đối với hộ người có công; Tỷ lệ đạt được trong chương trình đã thực hiện (90%), số căn mong muốn đạt được theo nhu cầu thực hiện như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: Khoảng 5.325 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở. Dự báo số căn thực hiện phần đầu đạt được: 4.800÷5.330 căn; Tương đương dự báo diện tích sàn phần đầu đạt được 216.000÷240.000 m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026-2030: Khoảng 7.770÷8630 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở. Tương đương diện tích sàn nhà ở cần phần đầu đạt 349.000÷388.000 m<sup>2</sup> sàn. Đồng thời các huyện, thị, thành phố cần rà soát lại nhu cầu nhằm bổ sung vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

**Bảng 32. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Đông Hà	40	50
2	Thị xã Quảng Trị	25	100
3	Huyện Vĩnh Linh	1.499	3.500
4	Huyện Hướng Hóa	139	200
5	Huyện Gio Linh	2.550	3.500
6	Huyện Đakrông	234	300
7	Huyện Cam Lộ	93	380
8	Huyện Triệu Phong	433	325
9	Huyện Hải Lăng	312	275
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>5.325</b>	<b>8.630</b>

*Nguồn: Sở Lao động – Thương binh và Xã hội*

#### b. Hỗ trợ về nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn

Hiện nay, việc hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng có sự

tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân,... Đến cuối năm 2021, Quảng Trị có 18.717 hộ nghèo và 9.984 hộ cận nghèo trong toàn tỉnh. Theo chương trình mục tiêu giảm nghèo bền vững ban hành theo Quyết định 1707/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh hỗ trợ cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn huyện Đakrông với ngân sách trung ương khoảng 141,58 tỷ đồng, dự kiến ngân sách tỉnh đối ứng 10% cho 4.600 hộ; theo báo cáo số liệu thực hiện chương trình trong các giai đoạn trước, tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương giai đoạn này, tỷ lệ phân đầu thực hiện ở giai đoạn này dự kiến đạt 85% so với kế hoạch và nhu cầu theo đề xuất của các địa phương;

**Bảng 33. Nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn theo các đơn vị báo cáo**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở Giai đoạn 2021-2025 (hộ)
1	Thành phố Đông Hà	-
2	Thị xã Quảng trị	14
3	Huyện Vĩnh Linh	370
4	Huyện Hướng Hóa	2.857
5	Huyện Gio Linh	746
6	Huyện Đakrông	4.600
7	Huyện Cam Lộ	36
8	Huyện Triệu Phong	212
9	Huyện Hải Lăng	163
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	-
	<b>Tổng</b>	<b>8.998</b>

*Nguồn: Báo cáo của địa phương và Sở Lao động – Thương binh và Xã hội*

\* Dự kiến trong giai đoạn tới, số hộ gia đình cần hỗ trợ về nhà ở, như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: Dự báo tổng số căn cần phân đầu thực hiện hỗ trợ khoảng  $5.700 \div 9.000$  căn, tương đương diện tích sàn khoảng  $256.000 \div 400.000$  m<sup>2</sup> sàn.

- Giai đoạn 2026-2030: Nguồn cung cấp số liệu còn hạn chế, đặt mục tiêu phân đầu thực hiện như giai đoạn trước với khoảng  $5.700 \div 9.000$  căn hộ nghèo và cận nghèo có nhu cầu về nhà ở đồng thời các huyện, thị, thành phố cần rà soát lại nhu cầu nhằm bổ sung vào chương trình kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm với diện tích sàn dự kiến  $207.000 \div 400.000$  m<sup>2</sup>.

**c. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh**

### **hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu, nhà ở phòng tránh bão lụt.**

Đặc thù của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội này là nhà ở phân tán tại khu vực nông thôn, không có tính tập trung với số lượng lớn trên một địa bàn. Các hộ gia đình này về cơ bản không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Yêu cầu đặt ra để ổn định chỗ ở cho các hộ gia đình này là bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời ra khỏi vùng nguy hiểm; theo Văn bản số 1699/BC-SXD ngày 17/9/2021 của Sở Xây dựng Báo cáo kết quả triển khai thực hiện Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở, tránh bão, lụt khu vực miền trung trong giai đoạn trước tỷ lệ đã thực hiện là 93,67%.

Căn cứ số liệu khảo sát sơ bộ do các địa phương cung cấp cũng như tình hình thực hiện các chương trình hỗ trợ về nhà ở đã thực hiện trên địa bàn, dự kiến tổng số hộ dự kiến cần di dời trong giai đoạn 2021-2025 khoảng 1.760 ÷ 1.892 căn với tổng diện tích 79.000 ÷ 85.000 m<sup>2</sup> sàn và giai đoạn 2026-2030 khoảng 2.362 căn với diện tích 106.000 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 34. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Đông Hà	-	-
2	Thị xã Quảng Trị	20	42
3	Huyện Vĩnh Linh	100	125
4	Huyện Hướng Hóa	244	263
5	Huyện Gio Linh	-	-
6	Huyện Đakrông	148	-
7	Huyện Cam Lộ	175	201
8	Huyện Triệu Phong	1.028	1.227
9	Huyện Hải Lăng	177	504
10	Huyện đảo Cồn Cỏ	-	-
<b>Tổng</b>		<b>1.892</b>	<b>2.362</b>

*Nguồn: Báo cáo từ các địa phương*

#### **d. Nhà ở xã hội cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp**

Theo số liệu báo cáo của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Quảng Trị, tính đến hết năm 2021 có 5.484 công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp, khu



kinh tế trên địa bàn tỉnh, hầu hết các công nhân đang làm việc chủ yếu là người dân địa phương không có nhu cầu về nhà ở cho công nhân.

Căn cứ vào tình hình triển khai, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp, khu kinh tế thời gian qua, định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương đặc biệt tập trung phát triển một số ngành nghề công nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, tình hình chỉ đạo triển khai các dự án trọng điểm mang tính then chốt trong thời gian qua và khả năng đi vào hoạt động của cả khu công nghiệp, khu kinh tế, dự báo đến năm 2030 có khoảng (30.000-50.000) công nhân. Trong đó, công nhân địa phương chiếm số lượng lớn, qua đó số lượng công nhân từ nơi khác đến định cư và làm việc chiếm khoảng từ 10-20%, từ đó ước tính số công nhân có nhu cầu nhà ở là khoảng (6.000÷10.000) công nhân. Với mức bố trí bình quân 4-6 công nhân/1 căn thì tổng nhu cầu về số lượng căn hộ khoảng 1.500 ÷ 2.500 căn. Vì vậy, trong giai đoạn 2021-2030 nhu cầu nhà ở công nhân như sau:

- Giai đoạn 2021 – 2025: Phân đầu tạo nguồn cung 500÷1.000 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 01 căn hộ là khoảng 60 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn 30.000÷60.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Phân đầu tạo nguồn cung 1.000÷1.500 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 01 căn hộ là khoảng 60 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn 60.000÷90.000 m<sup>2</sup> sàn.

#### **e. Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên**

- Theo niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị năm 2020, trên địa bàn tỉnh Quảng Trị hiện nay có 1 trường Đại học; 03 trường Cao đẳng với 735 sinh viên đang theo học. Theo kết quả rà soát, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo ít, sinh viên chủ yếu là người trên địa bàn tỉnh, đồng thời số lượng ký túc xá hiện có và nhà trọ đã đảm bảo đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Do đó, dự kiến trong thời gian tới nhà ở cho nhóm đối tượng này đã đủ, không có nhu cầu xây mới.

- Đối với nhà ở học sinh:

+ Thực hiện các chương trình, đề án về Phát triển hệ thống các trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú tỉnh Quảng Trị đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Nghị quyết số 19/NQQ-HĐND ngày 20/7/2019 về phát triển hệ thống các trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 định hướng đến năm 2030; Nghị quyết số 44/NQ-HĐND ngày 12/5/2021 của HĐND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án: Xoá phòng học tạm, phòng học mượn và cải tạo, nâng cấp các trường dân tộc nội trú, bán trú trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; Nghị quyết số 72/NQ-HĐND ngày 25/6/2021 của HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xoá phòng học tạm, phòng học mượn,

cải tạo nâng cấp các trường dân tộc nội trú, bán trú trên địa bàn tỉnh và Xây dựng trường Trung học phổ thông Hướng Hóa, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; Kế hoạch số 4315/KH-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh về triển khai thực hiện Nghị quyết số 19/NQQ-HĐND ngày 20/7/2019 về phát triển hệ thống các trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đến năm 2025 định hướng đến năm 2030.

+ Toàn tỉnh có 12 trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú. Nhà nội trú, bán trú hiện có là 3.906m<sup>2</sup> (Số liệu 31/12/2017, đến nay cơ bản vẫn vậy chưa có xây mới). Dự báo năm 2026-2030, định hướng Chương trình là đến năm 2030 tiếp tục xây dựng, thành lập mới các trường phổ thông dân tộc bán trú ở các trường có học sinh nội trú, bán trú trên địa bàn miền núi tỉnh. Vì vậy, dự báo đến năm 2030 tiếp tục xây thêm 122 căn (tăng 20% so với giai đoạn 2021-2025) từ nguồn vốn TW.

- Giai đoạn 2021 – 2025: Dự kiến 94 căn với diện tích sử dụng bình quân 01 căn hộ là khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn 2.820m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến 122 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 01 căn hộ là khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn khoảng 3.666m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 36. Dự báo nhu nhà ở cho học sinh**

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích sàn			
		Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích	Số căn	Diện tích
1	Thành phố Đông Hà	12	360	16	468
2	thị xã Quảng trị	-	-	-	-
3	Huyện Vĩnh Linh	12	360	16	468
4	Huyện Hướng Hóa	32	960	42	1.248
5	Huyện Gio Linh	10	300	13	390
6	Huyện Đakrông	28	840	36	1.092
7	Huyện Cam Lộ	-	-	-	-
8	Huyện Triệu Phong	-	-	-	-
9	Huyện Hải Lăng	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>94</b>	<b>2.820</b>	<b>122</b>	<b>3.666</b>

#### f. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh không có đối tượng thuộc diện trả lại nhà công vụ có nhu cầu về nhà ở. Những người hiện đang được bố trí nhà ở công vụ trên

địa bàn tỉnh đều không có khó khăn về nhà ở nên khi hết thời gian được bố trí ở nhà công vụ sẽ không có nhu cầu về nhà ở xã hội.

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

#### **g. Nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại**

Các đối tượng nằm ở nhóm này bao gồm: Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; 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 về cán bộ, công chức, viên chức.

Theo số liệu báo cáo của Ngân hàng chính sách chi nhánh tỉnh Quảng Trị, trong giai đoạn 2015-2022 tổng số hộ thu nhập thấp được vay vốn xây dựng nhà ở là 709 hộ với tổng nguồn vốn giải ngân 257 tỷ đồng, nguồn vốn giải ngân dự kiến giải quyết được (70-80)% nhu cầu về nhà ở. Nguồn vốn năm 2021 là 60 tỷ đồng; Kế hoạch phân bổ vốn trong năm 2022 là 100 tỷ đồng, 2023 là 120 tỷ đồng; Dự kiến nguồn vốn phân bổ sẽ tăng 20% theo các năm trong giai đoạn tiếp theo. Dự báo nhu cầu tăng thêm:

- Giai đoạn 2021-2025: Dự kiến phát triển khoảng 2.070÷2.590 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 150 m<sup>2</sup>/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 311.000÷342.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030: Dự kiến phát triển khoảng 7.590÷7.970 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 150m<sup>2</sup>/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 797.000÷1.196.000 m<sup>2</sup> sàn.

Với đặc điểm nhu cầu về nhà ở xã hội chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực đô thị và yếu tố thu nhập thấp, hộ nghèo khu vực đô thị (hộ nghèo khu vực nông thôn đã tính tại b) là yếu tố được xét đến chung của nhiều nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội vì vậy, nhu cầu về nhà ở xã hội của nhóm đối tượng người thu nhập thấp đô thị đã bao gồm cả nhu cầu về nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng khác được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

**Bảng 35. Dự báo nhu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại**

<b>Giai đoạn 2021-2025</b>		<b>Giai đoạn 2026-2030</b>	
<b>Số căn (căn)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup> sàn)</b>	<b>Số căn (căn)</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup> sàn)</b>
2.000÷2.100	311.000÷327.000	6.070÷7.970	911.000÷1.196.000

Các đối tượng nói trên đa phần hướng đến người dân đô thị trong khi nguồn quỹ đất ở khu vực đô thị khá hạn chế, giá đất đô thị tăng cao vượt khả

năng chi trả đối với nhóm đối tượng được hưởng các chính sách về nhà ở xã hội; do đó về lâu dài cần xét đến hình thức xây dựng nhà chung cư cho các đối tượng xã hội nói chung và đối tượng ở nội dung này nói riêng. Việc lựa chọn mô hình nhà chung cư sẽ góp phần tiết kiệm quỹ đất, phù hợp với điều kiện kinh tế của nhóm đối tượng nói trên.

### 3.4.5. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Từ định hướng định hướng phát triển đô thị tỉnh Quảng Trị; tốc độ gia tăng dân số và tốc độ phát triển các khu đô thị, khu dân cư, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh cho thấy nhà dân tự xây vẫn tiếp tục có tỷ trọng lớn trong tổng diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021-2030.

Qua dữ liệu thống kê, và khảo sát của UBND các huyện, thị và thành phố, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân, với định hướng phát triển các loại hình nhà ở theo giai đoạn, dự kiến giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích sàn là  $2.707.000 \div 3.103.000 \text{ m}^2$  sàn (dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là  $150-250 \text{ m}^2$  sàn):

- Giai đoạn 2021-2025: Khoảng  $1.785.000 \div 1.955.000 \text{ m}^2$  sàn tương đương với  $8.930 \div 9.780$  căn;

- Giai đoạn 2026-2030: Khoảng  $922.000 \div 1.148.000 \text{ m}^2$  sàn tương đương với  $4.610 \div 5.740$  căn.

**Bảng 36. Dự báo nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**

Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
$1.785.000 \div 1.955.000$	$8.930 \div 9.780$	$922.000 \div 1.148.000$	$4.610 \div 5.740$

## 3.5. Quan điểm, mục tiêu phát triển nhà ở và một số chỉ tiêu cụ thể

### 3.5.1. Mục tiêu phát triển giai đoạn 2021-2025

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng  $27,0 \text{ m}^2$  sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng  $32,0 \text{ m}^2$  sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng  $24,2 \text{ m}^2$  sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu  $10 \text{ m}^2$  sàn/người.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng  $18.076.000 \div 19.052.000 \text{ m}^2$  sàn (tăng thêm khoảng  $3.068.000 \div 4.044.000 \text{ m}^2$  sàn), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng  $379.000 \div 965.000 \text{ m}^2$  sàn;
- Nhà ở công vụ: khoảng  $10.000 \text{ m}^2$  sàn;
- Nhà ở xã hội: khoảng  $895.000 \div 1.115.000 \text{ m}^2$  sàn;

- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát sinh trong giai đoạn này.

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 1.785.000 ÷ 1.955.000 m<sup>2</sup> sàn;

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 97% giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ;

Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2025 là 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

### 3.5.2. Mục tiêu phát triển giai đoạn 2026-2030

Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,7 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 33,5 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 28,5 m<sup>2</sup> sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu 12 m<sup>2</sup> sàn/người bằng với mục tiêu của chiến lược nhà ở quốc gia.

Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 21.763.000 ÷ 23.199.000 m<sup>2</sup> sàn (tăng thêm khoảng 3.686.000 ÷ 5.123.000 m<sup>2</sup> sàn), cụ thể:

- Nhà ở thương mại: khoảng 1.077.000 ÷ 1.789.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở công vụ: khoảng 1.850 ÷ 2.500 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở xã hội: khoảng 1.686.000 ÷ 2.184.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 922.000 ÷ 1.196.000 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở để phục vụ tái định cư: Không phát sinh trong giai đoạn này.

Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Nhà ở kiên cố và nhà ở bán kiên cố đạt tỷ lệ 99,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2030 là 12 m<sup>2</sup> sàn/người.

**Bảng 37. Số căn, diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng hình thức phát triển nhà ở**

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số căn
I	Nhà ở thương mại	379.000 ÷ 965.000	1.680 ÷ 4.290	1.077.000 ÷ 1.789.000	4.790 ÷ 7.950
II	Nhà ở công vụ	10.000	399	1.530 ÷ 2.070	74 ÷ 100
III	Nhà ở xã hội	895.000 ÷ 1.115.000	14.854 ÷ 19.508	1.686.000 ÷ 2.184.000	23.020 ÷ 28.720
1	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	30.000 ÷ 60.000	500 ÷ 1.000	60.000 ÷ 90.000	1.000 ÷ 1.500
2	Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên	2.820	94	4.000	120
3	Nhà ở người có công với cách mạng	216.000 ÷ 240.000	4.800 ÷ 5.330	349.000 ÷ 388.000	7.770 ÷ 8.630
4	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	256.000 ÷ 400.000	5.700 ÷ 9.000	256.000 ÷ 400.000	5.700 ÷ 9.000

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn
5	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	79.000 ÷ 85.000	1.760 ÷ 1.890	106.000	2.360
6	Nhà ở xã hội cho các đối tượng khác	311.000 ÷ 327.000	2.000 ÷ 2.100	911.000 ÷ 1.196.000	6.070 ÷ 7.970
IV	Nhà ở để phục vụ tái định cư	-	-	-	-
V	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	1.785.000 ÷ 1.955.000	8.930 ÷ 9.780	922.000 ÷ 1.148.000	4.610 ÷ 5.740
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.069.000 ÷ 4.045.000</b>	<b>25.860 ÷ 33.980</b>	<b>3.687.000 ÷ 5.123.000</b>	<b>32.490 ÷ 42.510</b>

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

#### 3.6.1. Nguồn vốn để phát triển nhà ở

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

$$\text{Nguồn vốn} = \text{Diện tích sàn} \times \text{Suất vốn đầu tư xây dựng.}$$

- Trong đó:

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

+ Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021; tỉnh Quảng Trị có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 3.

**Bảng 38. Suất vốn đầu tư xây dựng**

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	8.376.000	-
2	Nhà ở xã hội	6.399.000	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	6.399.000	
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	5.676.000	
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	5.676.000	
3	Nhà ở công vụ	6.000.000	-
4	Nhà tái định cư	7.968.000	-
5	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	7.968.000	-

- Theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 80% nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm; 20% nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 50% là nhà ở chung cư; 50% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 ÷ 3 tầng kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở cho học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú; nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN tính cho nhà ở chung cư cao từ 5 - 7 tầng không có tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính cho nhà ở tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn đầu tư hộ gia đình tính cho nhà ở thấp tầng BTCT cao 2-3 tầng.

## a) Giai đoạn 2021-2025

Bảng 39. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025

Stt	Các loại nhà ở	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)				
			Ngân sách TW	Ngân sách tỉnh	Vốn hỗ trợ	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
<b>I</b>	<b>Nhà ở thương mại</b>	<b>8.083,6</b>	-	-	-	<b>8.083,6</b>	-
<b>II</b>	<b>Nhà ở công vụ</b>	<b>60,0</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>	<b>30,1</b>	-	-
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>6.738,4</b>	<b>1.149,8</b>	<b>14,2</b>	<b>1.072,9</b>	<b>340,6</b>	<b>4.161,0</b>
1	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	340,6	-	-	-	340,6	-
2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	16,0	16,0	-	-	-	-
3	Nhà ở người có công với cách mạng	1.535,9	319,8	-	307,2	-	908,9
4	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	2.270,8	141,6	14,2	339,3	-	1.775,7
5	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	482,5	75,6	-	217,1	-	189,8
6	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	2.092,6	596,8	-	209,3	-	1.286,6
<b>IV</b>	<b>Nhà ở tái định cư</b>		-	-	-	-	-
<b>V</b>	<b>Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng</b>	<b>15.577,8</b>	-	-	-	-	<b>15.577,8</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30.459,9</b>	<b>1.164,8</b>	<b>29,1</b>	<b>1.103,0</b>	<b>8.424,3</b>	<b>19.738,8</b>

Tổng nguồn vốn được tính trên diện tích sàn lớn nhất, theo đó nguồn vốn cần để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là 30.460 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách tỉnh là 29,1 tỷ đồng (gồm nguồn vốn cho phát triển nhà Công vụ đã được UBND tỉnh phê duyệt đề án và nguồn vốn cho Chương trình nhà ở hộ nghèo thuộc huyện nghèo Đakrông thuộc chương trình mục tiêu quốc gia đã được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch).



## c) Giai đoạn 2026-2030

Bảng 40. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030

Stt	Các loại nhà ở	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)				
			Ngân sách TW	Ngân sách tỉnh	Vốn hỗ trợ	Vốn doanh nghiệp	Vốn người dân
I	Nhà ở thương mại	16.301,3	-	-	-	16.301,3	-
II	Nhà ở công vụ	12,4	3,1	3,1	6,2	-	-
III	Nhà ở xã hội	13.581,3	2.568,9	34,1	1.877,2	510,9	8.590,2
1	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	510,9	-		-	510,9	-
2	Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên	22,7	22,7				-
3	Nhà ở người có công với cách mạng	2.495,8	517,8		499,2		1.478,8
4	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	2.270,8	340,6	34,1	339,3		1.556,8
5	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	601,8	94,4		270,8		236,6
6	Nhà ở xã hội cho các đối tượng khác	7.679,4	1.593,4	-	767,9		5.318,1
IV	Nhà ở để phục vụ tái định cư						
V	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	13.585,8	-				13.585,8
<b>Tổng cộng</b>		<b>43.480,8</b>	<b>2.572,0</b>	<b>37,2</b>	<b>1.883,4</b>	<b>16.812,2</b>	<b>22.176,0</b>

Với cơ cấu, tỷ lệ các loại nguồn vốn thực hiện theo giai đoạn 2021-2025; Dự kiến tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 là 43.484,4 tỷ đồng. Trong đó, vốn ngân sách tỉnh là 37,8 tỷ đồng.

### 3.6.2. Cơ cấu nguồn vốn

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

\* Cơ cấu tỷ lệ các nguồn vốn trong các loại hình nhà ở:

- Nhà ở thương mại được thực hiện theo các dự án của Nhà đầu tư vì vậy dự kiến nguồn vốn phát triển 100% vốn doanh nghiệp

- Nhà ở công vụ: Tỷ lệ phân bổ nguồn vốn thực hiện theo Nghị quyết

168/NQ-HĐND ngày 09/12/2021 của HĐND tỉnh trong đó: Nguồn vốn từ các chương trình mục tiêu quốc gia và ngân sách tỉnh chiếm 50%; vốn huy động khác chiếm 50%;

- Nhà ở xã hội:

+ Nguồn vốn nhà ở công nhân: Được huy động 100% nguồn vốn doanh nghiệp;

+ Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên: Thực hiện theo Chương trình Giáo dục miền núi, vùng dân tộc thiểu số, vùng khó khăn;

+ Nhà ở người có công với cách mạng: Căn cứ cơ cấu nguồn vốn đã thực hiện ở giai đoạn trước trong đó Ngân sách trung ương hỗ trợ 60 triệu đồng/căn, nguồn vốn hỗ trợ chiếm 20% và còn lại là nguồn vốn của người dân;

+ Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn: Thực hiện theo Kế hoạch số 1707/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh ban hành kế hoạch thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, tổng nguồn ngân sách Trung ương hỗ trợ là 141,6 tỷ đồng, vốn đối ứng ngân sách tỉnh 10%, vốn huy động từ các nguồn hỗ trợ chiếm 15%, còn lại là nguồn vốn của người dân;

+ Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu: Căn cứ các chương trình đã thực hiện ở giai đoạn trước, mức hỗ trợ từ ngân sách trung ương là 40 triệu đồng/hộ, và tỷ lệ nguồn vốn hỗ trợ ở giai đoạn trước là 18 triệu đồng/hộ, còn lại là nguồn vốn của người dân;

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng khác: Thực hiện theo các chương trình vay vốn của ngân hàng chính sách hàng năm, dự kiến mức hỗ trợ từ nguồn ngân sách Trung ương tăng trung bình 20%/năm với mức cho vay vốn trung bình từ (350÷400) triệu đồng/căn; 10% từ các nguồn vốn huy động và vốn tự có của người dân.

### **3.7. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở**

Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trong từng giai đoạn được tính toán trên cơ sở quy đổi từ diện tích sàn nhà ở sang diện tích xây dựng công trình thông qua số tầng bình quân tương ứng với từng loại hình nhà ở và quy đổi từ diện tích xây dựng công trình sang diện tích lô đất thông qua mật độ xây dựng thuần. Công thức tính toán:  $S = S_{\text{sàn}} / (T \times M \times q)$

Trong đó:

S: là diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở trong từng giai đoạn

$S_{\text{sàn}}$ : là diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn;

T: là số tầng trung bình, được xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở;

M: là mật độ xây dựng thuần, xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở (dự kiến mật độ xây dựng các loại nhà từ 30÷70%);

q là hệ số khai thác mặt bằng (ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình trên địa bàn tỉnh khoảng từ 25÷80%);

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất để phát triển nhà ở từng khu vực của tỉnh qua các giai đoạn; Dự kiến nhu cầu đất ở cần thiết để xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025 là khoảng 582,0÷854,3ha và giai đoạn 2026-2030 là khoảng 816,1÷1.229,9ha; phù hợp với kế hoạch sử dụng đất theo Quy hoạch vùng tỉnh Quảng Trị đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**Bảng 41. Dự báo quỹ đất để phát triển nhà ở**

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Nhu cầu về diện tích đất (ha)			
		Đến năm 2025		Đến năm 2030	
<b>I</b>	<b>Nhà ở thương mại</b>	<b>135,4</b>	<b>344,6</b>	<b>384,6</b>	<b>638,9</b>
<b>II</b>	<b>Nhà ở công vụ</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>147,3</b>	<b>182,0</b>	<b>277,4</b>	<b>399,3</b>
1	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	3,3	6,7	6,7	10,0
2	Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên	0,3		0,4	
3	Nhà ở người có công với cách mạng	36,0	40,0	58,2	64,7
4	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	42,7	66,7	42,7	66,7
5	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	13,2	14,2	17,7	
6	Nhà ở xã hội cho các đối tượng khác	51,8	54,5	151,8	199,3
<b>IV</b>	<b>Nhà ở tái định cư</b>	-		-	
<b>V</b>	<b>Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng</b>	<b>297,5</b>	<b>325,8</b>	<b>153,7</b>	<b>191,3</b>
<b>TỔNG CỘNG TOÀN TỈNH</b>		<b>582,0</b>	<b>854,3</b>	<b>816,0</b>	<b>1.229,9</b>

## **CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở**

### **4.1. Định hướng phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045**

#### **4.1.1. Định hướng phát triển chung**

Nằm ở phía Bắc của vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung, tiếp giáp với Lào ở phía Tây và gần kề với cực Nam của Vùng Bắc Trung Bộ (tỉnh Quảng Bình), tỉnh Quảng Trị có thể hình thành cơ cấu kinh tế đa dạng phong phú để trở thành 1 cực phát triển quan trọng của vùng Kinh tế trọng điểm Miền Trung.

Quảng Trị trong quá trình phát triển, hội nhập sẽ đảm nhiệm các vai trò, chức năng chính như sau:

- Là một trong các cực phát triển quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung với thế mạnh phát triển kinh tế tổng hợp gồm thương mại - dịch vụ - du lịch - công nghiệp.

- Quảng Trị có đường bờ biển dài 75 km từ thôn Mạch Nước đến Mỹ Thủy, có tiềm năng xây dựng và mở rộng cảng biển và phát triển các ngành kinh tế gắn với cảng. Có hệ sinh thái biển, rừng vô cùng phong phú và đa dạng là điều kiện lý tưởng để phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và nghiên cứu.

- Các khu vực chủ đạo phát triển của tỉnh như khu Kinh tế Thương mại đặc biệt Lao Bảo, Khu kinh tế Đông Nam Quảng Trị, thành phố Đông Hà, khu cửa khẩu quốc tế La Lay, tam giác du lịch - dịch vụ - công nghiệp Cửa Tùng - Cửa Việt - đảo Cồn Cỏ đóng góp vai trò là các hạt nhân phát triển của vùng, thuận lợi cho việc phát triển thương mại dịch vụ của tỉnh, tạo điều kiện cho việc xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại lớn trên địa bàn.

Với mục tiêu phát huy tối đa, hiệu quả các tiềm năng, lợi thế và nguồn lực để Quảng Trị phát triển nhanh, toàn diện và bền vững; trở một trong những trung tâm kinh tế tổng hợp kinh tế công nghiệp - dịch vụ, kinh tế biển, kinh tế năng lượng sạch và năng lượng tái tạo) của khu vực Bắc Trung bộ.

Đây là tiền đề tạo nên động lực phát triển kinh tế vùng, thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở, bất động sản, khu đô thị trên địa bàn, góp phần hình thành các trung tâm lớn về giao thương, nghiên cứu đào tạo, dịch vụ tài chính văn hoá thương mại, văn hoá, du lịch, dịch vụ, hạ tầng xã hội, các khu công nghiệp quy mô lớn đòi hỏi nguồn lực không nhỏ trong lĩnh vực xây dựng cơ bản. Trên cơ sở đó, để hoàn thành các mục tiêu phát triển nhà ở đã đặt ra trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045, nhằm bắt kịp với tình hình thực tế của địa phương, cần đặt ra định hướng tổng quan phát triển nhà ở mang

tính thực tiễn cao, cụ thể là:

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

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

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

- Tăng tỷ trọng dự án khu nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời giảm dần tỷ trọng nhà ở do dân tự xây dựng, nhà ở theo hình thức căn hộ đơn lẻ cũng như tăng tỷ trọng nhà chung cư để tiết kiệm nguồn tài nguyên đất; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả của người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đặc biệt là nhà ở xã hội cho công nhân;

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

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

#### **4.1.2. Định hướng phát triển nhà ở theo khu vực**

##### **a) Phát triển nhà ở khu vực đô thị**

Thứ nhất, phát triển nhà ở khu vực đô thị đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Trị đã được phê duyệt:

- Do đặc thù của điều kiện tự nhiên và địa hình nên mạng lưới các đô thị hiện phân bố chủ yếu theo dạng chuỗi, bám dọc theo các tuyến giao thông huyết mạch của quốc gia và tỉnh, theo các không gian vùng đô thị, cụ thể:

- + Dải đô thị trung tâm gắn với hành lang phát triển kinh tế trung tâm: là vùng/thảm đô thị - kinh tế, với các đô thị hiện hữu dọc QL1 là trung tâm, bao gồm 7 đô thị: TT. Hồ xá, TT. Gio Linh, TP. Đông Hà, TT. Ái Tử, TX. Quảng

Tri, đô thị Diên Sanh, TT. Mỹ Chánh.

+ Dải đô thị du lịch ven biển, bao gồm 3 đô thị: TT. Cửa Tùng, TT. Cửa Việt, đô thị Bồ Bản (Nam Cửa Việt), TT. Mỹ Thủy, khai thác đồng thời các giá trị sinh thái biển và sinh thái rừng (đa loài, đa tầng) vùng cồn cát, kết nối khai thác cảnh quan vùng đồng lúa, khu đô thị nước tại Đông Hà, vùng La Vang... Định hướng phát triển du lịch biển gắn với bất động sản đô thị du lịch.

+ Dải đô thị vùng trung du, gồm 4 đô thị: TT Bến Quan gắn với vùng cây công nghiệp; TT. Cam Lộ; TT. Cù (Cam Chính) và TT. La Vang.

- Dải đô thị miền núi dọc Đường 9 kết nối với Cửa khẩu Lao Bảo, dọc đường kết nối với Cửa khẩu Lalay và một số điểm đô thị du lịch sinh thái núi, không gian xây dựng là những tụ điểm nhỏ, nhấn nhá trong cảnh quan rừng núi, trong đó, các cửa khẩu và các đô thị có ý nghĩa là các điểm tập trung hơn, chứ không phát triển mở rộng quá lớn.

Thứ hai, phát triển nhà ở khu vực đô thị phải có sự gắn kết với chương trình phát triển đô thị:

- Phát triển nhà ở gắn kết với các khu vực phát triển hệ thống hạ tầng khu vực đô thị theo chương trình phát triển đô thị.

- Thực hiện các dự án phát triển nhà ở mang tính thu hút dân cư phù hợp với quy mô dân số đô thị được dự báo theo từng giai đoạn.

- Thực hiện công tác quản lý xây dựng nhà ở khu vực đô thị phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

Thứ ba, phát triển nhà ở tại khu vực đô thị đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở được dự báo cho từng giai đoạn, tránh tình trạng lệch pha trong cung – cầu về nhà ở.

### **b) Phát triển nhà ở khu vực nông thôn**

- Phát triển nhà ở kết hợp giữa hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây dựng và cải tạo nhà ở. Đẩy mạnh việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng; theo tiêu chuẩn xây dựng nông thôn mới.

- Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây dựng mới với cải tạo, giữa hiện đại với giữ gìn bản sắc địa phương;

- Tập trung phát triển các khu dân cư tại những địa phương có khu công nghiệp, khu tiểu khu công nghiệp, làng nghề;

- Khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở hiện hữu và phát

triển nhà ở trên đất ở mới;

- 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 chọn 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 lở, nước biển dâng.

### **4.1.3. Định hướng phát triển các loại nhà ở**

#### **a) Nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội**

- Người có công với cách mạng: Tùy 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 sửa 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.

- Định hướng thúc đẩy các dự án nhà ở chung cư cho các đối tượng chính sách xã hội, tiết kiệm quỹ đất, chi phí đầu tư, đáp ứng nhu cầu của người dân.

### **b) 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 phân 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.

### **c) 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, nhà ở xã hội 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.

### **d) 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; thực hiện các dự án nhà chung cư thương mại nhằm tiết kiệm quy đất; 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.

## **4.2. Giải pháp thực hiện điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030 định hướng đến năm 2045**

Để thúc đẩy quá trình phát triển nhà ở giai đoạn 2030 định hướng đến năm 2045 tỉnh Quảng Trị đã thực hiện các nhóm giải pháp chủ yếu sau:

### **4.2.1. Giải pháp chung**

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

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

đó, tập trung rà soát số lượng các đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở để chủ động bố trí đủ quỹ đất, kế hoạch vốn ngân sách cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

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

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

#### **4.2.2. Giải pháp về đất ở**

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh về chính sách đất đai như: Bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Cơ chế tạo quỹ đất sạch; Kiểm tra rà soát và thu hồi quỹ đất sử dụng lãng phí để bố trí, khai thác có hiệu quả.

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

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

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các khu vực đô thị từ loại III trở lên (thành phố Đông Hà), hoặc các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp (thị xã Quảng Trị, huyện Gio Linh) để phát triển nhà ở xã hội dành cho đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách.

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

- Quy định cụ thể những khu vực đô thị được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Luật Đất đai.

#### **4.2.3. Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở**

a) Nguồn vốn ngân sách nhà nước (ngân sách Trung ương và vốn ngân sách tại địa phương). Trong đó:

- Đối với vốn ngân sách Trung ương: Sử dụng nguồn vốn do Trung ương phân bổ theo giai đoạn trong các Chương trình mục tiêu, các Chương trình mục tiêu quốc gia theo phương thức hỗ trợ ngân sách nhà nước; vốn trái phiếu chính phủ để phục vụ cho đầu tư phát triển nhà ở theo từng giai đoạn theo Chương trình mục tiêu;

- Đối với nguồn vốn ngân sách tại địa phương: Bao gồm từ đấu giá quyền sử dụng đất; nguồn thu từ các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đối với dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại khoản 4, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ); từ tổ chức đấu giá các cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước; từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để hỗ trợ giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội;

- Vốn tín dụng: Bao gồm vốn vay Ngân hàng chính sách xã hội, Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Vốn của doanh nghiệp: Bao gồm nguồn vốn tự có đối ứng của doanh nghiệp, vốn vay tín dụng, vốn hợp đồng, hợp tác kinh doanh của các tổ chức, doanh nghiệp, vốn huy động từ tiền bán nhà ở hình thành trong tương lai để đầu tư xây dựng theo dự án đối với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội;

- Nguồn vốn trong nhân dân (chủ yếu là vốn tự có trong nhân dân và vốn vay tín dụng, vốn huy động từ cộng đồng) để đầu tư xây dựng mới và cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở phục vụ sinh hoạt, đời sống của nhân dân;

- Vốn huy động khác: Tranh thủ các nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp, các mạnh thường quân để hỗ trợ nhà ở cho người nghèo, người có công với cách mạng,...

b) Về thuế: Nghiên cứu quy định, chính sách về thuế để kịp thời triển khai ưu đãi.

#### **4.2.4. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội**

*a) Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, đối tượng người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị*

- Quy hoạch tạo quỹ đất xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại đô thị, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp đó; xem xét, đề xuất cho phép hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào từ nguồn Ngân sách đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có tỷ lệ từ 50% nhà ở cho thuê trở lên.

- Ưu tiên dành quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho đối tượng người có thu nhập thấp; khuyến khích phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà chung cư giá thấp và nhà ở cho thuê đáp ứng nhu cầu cho đối tượng công nhân, thu nhập thấp trên địa bàn; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để ổn định chỗ ở cho các đối tượng này.

- Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội, có cơ cấu sản phẩm nhà cho thuê phù hợp với nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án nhà ở xã hội, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp tập trung được mua, thuê mua, thuê nhà ở.

- Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hóa, thể dục, thể

thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

- Tiếp tục tập trung chỉ đạo, triển khai các nhiệm vụ, giải pháp mà Thủ tướng Chính phủ đã giao trong Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà xã hội; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Tổng liên đoàn lao động Việt Nam trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phân đầu từ năm 2022 trở đi, tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

- Cho phép thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và ngân sách địa phương.

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

*b) Đối với đối tượng người có công cách mạng*

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

*c) Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn*

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở đơn sơ, khó khăn về nhà ở, từng bước xóa bỏ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

*d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng*

Đối với các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì Nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với

các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để giúp họ có chỗ ở phù hợp.

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

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

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

- Đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc huy động nguồn lực cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

#### **4.2.5. Về đầu tư bất động sản**

**a) Phát triển nhà ở đồng bộ với phát triển hạ tầng kỹ thuật giao thông và xã hội**

- Căn cứ quy định hiện hành và nhu cầu nhà ở xã hội của địa phương, dành một phần diện tích đất các dự án nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội.

- Tổ chức triển khai thực hiện cơ chế, chính sách được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (theo quy định tại Khoản 8, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ).

- Tăng cường công tác quản lý Nhà nước và cải cách thủ tục hành chính. Rút ngắn thời gian trong việc góp ý, thẩm định, cấp giấy phép xây dựng, cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại các địa phương.

- Rà soát các dự án xây dựng nhà ở, kiên quyết xử lý các dự án phát triển nhà ở thực hiện chậm tiến độ, không triển khai xây dựng hoặc không hiệu quả, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh cho các nhà đầu tư tham gia thị trường nhà ở, bất động sản.

- Tập trung khai thác các nguồn vật liệu sẵn có tại địa phương nhằm ổn định giá thành vật liệu xây dựng.

- Xem xét thí điểm các công cụ huy động vốn phát triển cơ sở hạ tầng như các công cụ huy động giá trị gia tăng từ đất trong công tác chỉnh trang đô thị và phát triển cơ sở hạ tầng; 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.

b) Khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê

- Ưu tiên phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt cho các đối tượng rất khó khăn về nhà ở như nhóm người lao động nhập cư được thuê, góp phần hạn chế việc xây dựng nhà không phép, trái phép. Để thực hiện giải pháp nói trên cần thực hiện giải pháp xây dựng nhà ở thương mại theo hình thức nhà chung cư, phấn đấu đạt chỉ tiêu khoảng (20-40)% nhà ở thương mại tăng thêm.

- Xem xét bổ sung đối tượng các dự án nhà ở thương mại giá cả phù hợp khả năng chi trả và nhà ở cho thuê được vay vốn hỗ trợ kích cầu của tỉnh.

c) Cải cách thủ tục hành chính

Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong việc đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng đơn giản hóa thủ tục, dễ thực hiện và rút ngắn thời gian, phát huy tích cực vai trò của Bộ phận một cửa, một cửa liên thông, kịp thời xử lý, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc chấp thuận chủ trương, cho phép đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, giao đất, cấp phép xây dựng... nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện nhanh chóng các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và khu dân cư trên địa bàn

#### **4.2.6. Các nhóm giải pháp khác**

a) Hoàn thiện thể chế, chính sách và nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở

- Về hoàn thiện thể chế, chính sách:

+ Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

+ Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng

đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Về nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước:

+ Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy về quản lý nhà ở các cấp trình UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó, tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chức năng thuộc Sở Xây dựng, các huyện đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn.

+ Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ, công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; xây dựng kế hoạch, bố trí kinh phí đảm bảo tập huấn kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách mới trong lĩnh vực nhà ở cho lãnh đạo UBND các huyện, lãnh đạo và chuyên viên các phòng chức năng cấp huyện, lãnh đạo UBND các phường và chuyên viên phụ trách công tác quản lý nhà ở của địa phương.

b) Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

c) Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Tuyên truyền, vận động các chủ đầu tư xây dựng nhà ở chấp hành tốt quy định của pháp luật và của địa phương trong đầu tư xây dựng; từng bước thay đổi tập quán sở hữu nhà ở riêng lẻ sang nhà ở căn hộ chung cư (nhất là ở khu vực đô thị) để phù hợp với điều kiện thu nhập và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các doanh nghiệp sử dụng lao động tại Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp hỗ trợ nhà ở cho công nhân, người lao



động theo quy định hiện hành.

- Thông tin, phổ biến về nguồn vốn tín dụng cho vay đầu tư nhà ở để các tổ chức, cá nhân, nhân dân được biết để tiếp cận nguồn vốn này cho việc đầu tư nhà ở.

- Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền liên quan tới các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hướng tới mục tiêu chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép; vận động các tầng lớp dân cư sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ hình thức ở nhà riêng lẻ sang căn hộ chung cư; chuyển từ tái định cư bằng đất sang tái định cư bằng căn hộ chung cư; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong cải tạo, xây dựng nhà ở.

- Giới thiệu một số các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở phù hợp để hướng dẫn, định hướng phát triển nhà ở đặc biệt là đối với nhà ở tại các khu vực nông thôn.

- Tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; đồng thời quan tâm tới đời sống dân cư sau khi phải chuyển đổi nơi ở, đặc biệt đối với các hộ dân cư sinh sống trong các khu vực có chất lượng sống thấp hoặc các hộ nằm trong khu vực cần giải phóng mặt bằng, nâng cao chất lượng nhà ở tái định cư.

#### d) Giải pháp về quy hoạch kiến trúc

- Về quy hoạch xây dựng:

- + Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, trong đó xác định địa bàn các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt; quy định về quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho khu vực mới phát triển, các khu vực bảo tồn để cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang đô thị. Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn, đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực.

- + Nâng cao chất lượng thiết kế, thẩm định thiết kế; quản lý chất lượng xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở; công tác cấp phép xây dựng nhà ở; xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc tổng thể kiến trúc đô

thị hài hoà, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng khu vực, địa phương, đặc biệt tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao như thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị.

+ Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án (thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị), tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc, chất lượng xây dựng công trình, hiện đại, khuyến khích phát triển các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở. Tiến hành lập quy hoạch phân khu, rà soát quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà ở thương mại cho phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương để thực hiện trong giai đoạn tới.

+ Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; 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, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

+ Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp thành phố Đông Hà, thị xã Quảng Trị.

+ Việc đầu tư xây dựng nhà trọ cho công nhân thuê do dân tự đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về xây dựng, thực hiện cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về kiến trúc nhà ở:

+ Ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền; có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

+ Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

e) Giải pháp về khoa học công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

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

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; khuyến khích nghiên cứu và sản xuất vật liệu xây dựng mới trong xây dựng nhà ở trên địa bàn, đặc biệt cần có cơ chế bắt buộc đối với các công trình xây dựng mới về sử dụng vật liệu không nung trong xây dựng, tiết kiệm đất, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của tỉnh.

- Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

## **CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

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

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

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

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

- Nghiêm túc triển khai thực hiện báo cáo, cung cấp thông tin, duy trì hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

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

## **5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành**

### **5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, thị xã trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

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

### **5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

Chủ trì tham mưu UBND tỉnh xây dựng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cho phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được duyệt;

Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

Chủ trì nghiên cứu và trình UBND tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

### **5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

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

Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt.

### **5.2.4. Sở Tài chính**

Phối hợp, thực hiện thẩm định về giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng từ ngân sách nhà nước; giá bán hoặc giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở;

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện các công việc theo chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài chính.

### **5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội**

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

Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

### **5.2.6. Sở Nội vụ**

Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án 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 Sở Xây dựng và các Sở ban ngành, UBND cấp huyện trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

### **5.2.7. 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.

### **5.2.8. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh**

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, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

### **5.2.9. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh**

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

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.

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

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

## **5.4. 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 giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045.

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

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

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

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

- Báo cáo đầy đủ thông tin về dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận:

Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045 đã được điều chỉnh phù hợp với các nội dung của Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 và đảm bảo các quy định của pháp luật tại Luật Nhà ở năm 2021; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Đồng thời, nội dung của Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045 được xây dựng trên cơ sở tình hình triển khai chương trình phát triển nhà ở giai đoạn trước đã thực hiện, những kết quả đạt được, tồn tại, khó khăn vướng mắc và điều kiện phát triển kinh tế xã hội tỉnh nhà trong giai đoạn mới. Trong Chương trình điều chỉnh đề xuất một vài dự báo mới về một số chỉ tiêu phù hợp với điều kiện thực tế, định hướng phát triển của tỉnh và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng nhằm triển khai thực hiện trong giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030, định hướng đến năm 2045.

Nội dung Chương trình đã cụ thể hóa điều chỉnh các chỉ tiêu tổng số căn hộ và tổng diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà. Theo đó là căn cứ triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở cụ thể cho từng năm, từng địa phương.

Trên cơ sở diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng theo từng loại hình nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030, định hướng đến năm 2045, xác định được nguồn vốn cần thiết để thực hiện Kế hoạch, trong đó phân rõ từng loại nguồn vốn: vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, vốn của doanh nghiệp, vốn của người dân. Việc đảm bảo các nguồn lực theo dự báo là điều kiện tiên quyết để Chương trình đạt kết quả mong muốn.

Chương trình phát triển nhà ở là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của tỉnh, là cơ sở để các địa phương, cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, giúp giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng xã hội; đảm bảo an sinh xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, nông thôn mới; góp phần kích cầu sản xuất, phát triển thị trường bất động sản.

Đặc biệt Chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế, góp phần phát triển bền vững thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các

giải pháp này là cơ sở quan trọng để tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách, triển khai thực hiện phù hợp với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

## **2. Kiến nghị:**

Nhằm đảm bảo thực hiện các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chấp thuận đầu tư các dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, UBND tỉnh kính đề nghị HĐND xem xét, thông qua và ban hành Nghị quyết “Điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Trị giai đoạn đến năm 2030, định hướng đến năm 2045” để có cơ sở triển khai thực hiện.