

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án phát triển thị trường bất động sản
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030**

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1148/TTr-SXD ngày 15/3/2017 về việc đề nghị phê duyệt Đề án phát triển thị trường bất động sản tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án phát triển thị trường bất động sản tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 với nội dung chính sau:

I. TÊN ĐỀ ÁN

Đề án phát triển thị trường bất động sản tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.

II. QUAN ĐIỂM PHÁT TRIỂN

1. Phát triển thị trường bất động sản (BDS) nhằm khai thác, sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, tài sản đầu tư trên đất, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng nâng cao tỷ trọng ngành thương mại, dịch vụ trong GRDP.

2. Phát triển thị trường BDS phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chiến lược phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở và quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

3. Phát triển thị trường BDS phải phù hợp với nhu cầu thực tế của BDS,

bảo đảm phát triển ổn định, bền vững, không để xảy ra tình trạng “bong bóng” bất động sản.

4. Phát triển thị trường BĐS phải khai thác, phát huy hiệu quả vị trí địa lý, nguồn nhân lực, tài nguyên thiên nhiên, môi trường sinh thái, truyền thống văn hoá lịch sử, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được đầu tư.

5. Phát triển thị trường BĐS phải hướng đến những tổ hợp mang tính tổng thể, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, thông minh, góp phần hình thành các khu đô thị, thành phố đáng sống.

III. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN

1. Mục tiêu tổng quát

- Phát triển đồng bộ các thị trường bất động sản theo hướng ổn định, vững chắc; đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động có hiệu quả và trở thành thị trường quan trọng, kết nối thông suốt với các thị trường khác của nền kinh tế;

- Hình thành các khu đô thị hiện đại, đa chức năng, cung cấp đầy đủ các dịch vụ và tiện ích, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại để ngày càng thu hút được người dân đầu tư hoặc dịch chuyển về Thanh Hóa sinh sống;

- Phát triển hạ tầng khu kinh tế, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp để thu hút được nhiều nhà đầu tư, thúc đẩy sự phát triển của các thị trường BĐS khác;

- Phát triển thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng một cách toàn diện, tạo tiền đề để hấp dẫn và phát triển các loại hình BĐS khác.

2. Mục tiêu cụ thể

2.1. Giai đoạn 2016 - 2020

a) Phát triển thị trường nhà ở.

- Phân đấu đến năm 2020 diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 25m².

- Diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2016 - 2020 vào khoảng 27,8 triệu m², trong đó diện tích xây mới đạt 20,8 triệu m². Tỷ lệ diện tích nhà ở thương mại đạt 14,12%, tỷ lệ nhà ở xã hội đạt 14,4%.

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trung bình trong các dự án phát triển nhà ở mới tại các đô thị của tỉnh Thanh Hóa đạt trên 30%.

- Đảm bảo nhu cầu về nhà ở xã hội với diện tích xây dựng cho nhóm này đạt 4.003.700m².

- Đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho người có công, dự kiến đến năm 2020, diện tích m² sản nhà ở cho các hộ người có công là 251.570m².

b) Phát triển thị trường cho thuê nhà ở.

- Phân đấu đến năm 2020 đáp ứng được đầy đủ nhu cầu thuê nhà của công nhân, công chức và sinh viên.

- Đáp ứng nhu cầu thuê nhà ở tại tỉnh Thanh Hoá khoảng 1.458 nghìn m² sàn, trong đó cho lực lượng công nhân là 450 nghìn m² sàn; công chức là 104 nghìn m² sàn; và sinh viên 855 nghìn m² sàn.

c) Phát triển thị trường văn phòng cho thuê.

- Phân đầu hình thành thị trường văn phòng cho thuê hiện đại, chuyên nghiệp tại Thanh Hóa để đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp;

- Đáp ứng được nhu cầu thuê văn phòng ước khoảng 480 nghìn m² sàn.

d) Phát triển thị trường thương mại, bán lẻ.

- Xây dựng 120 siêu thị, trong đó 3 siêu thị hạng I, 18 siêu thị hạng II, 99 siêu thị hạng III với diện tích đất 62.739m², diện tích kinh doanh 10.750m²;

- Xây dựng 64 trung tâm thương mại, trong đó có 6 trung tâm thương mại hạng I, 9 trung tâm thương mại hạng II, 49 trung tâm thương mại hạng III với diện tích đất 418.076m², diện tích kinh doanh 1.535.596m²;

- Cải tạo và phát triển các chợ truyền thống để đáp ứng được nhu cầu của người dân.

e) Phát triển thị trường BĐS công nghiệp.

- Hoàn chỉnh hệ thống kết cấu hạ tầng Khu kinh tế và các khu công nghiệp;

- Đảm bảo Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN là điểm đến hấp dẫn để thu hút các Nhà đầu tư vào đầu tư; sản xuất kinh doanh và trở thành động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Thanh Hóa và khu vực;

- Lắp đầy đạt 70% các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh;

- Phát triển các cụm công nghiệp theo hướng hình thành các cụm chuyên ngành; đến năm 2020 toàn tỉnh có khoảng 57 cụm công nghiệp với tổng diện tích 1.647 ha.

f) Phát triển thị trường BĐS du lịch - nghỉ dưỡng.

Phân đầu đạt tổng số 40.000 phòng (900 cơ sở lưu trú du lịch), trong đó có 24.300 phòng đạt tiêu chuẩn xếp hạng từ 1 - 5 sao (180 khách sạn).

2.2. Định hướng đến năm 2030

a) Phát triển thị trường nhà ở.

- Phân đầu đến năm 2030 diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 30m².

- Diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021 - 2030 vào khoảng 35 triệu m², trong đó diện tích xây mới đạt 28 triệu m². Tỷ lệ diện tích nhà ở thương mại đạt 22%, tỷ lệ nhà ở xã hội đạt 3%.

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trung bình trong các dự án phát triển nhà ở mới tại các đô thị của tỉnh Thanh Hóa đạt trên 50%.

- Đảm bảo nhu cầu về nhà ở xã hội với diện tích xây dựng cho nhóm này đạt 1.013.286 m².

b) Phát triển thị trường cho thuê nhà ở.

- Định hướng đến năm 2030 đáp ứng được đầy đủ nhu cầu thuê nhà của công nhân, công chức và sinh viên.

- Đáp ứng nhu cầu thuê nhà ở tại tỉnh Thanh Hoá khoảng 3.175 nghìn m² sàn, trong đó cho lực lượng công nhân là 1.700 nghìn m², công chức là 128 nghìn m², sinh viên 1.346 nghìn m².

c) Phát triển thị trường văn phòng cho thuê.

- Phân đầu vận hành đồng bộ thị trường văn phòng cho thuê hiện đại, chuyên nghiệp tại Thanh Hóa để đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp;

- Đáp ứng được nhu cầu thuê văn phòng ước khoảng 1.350 nghìn m² sàn.

d) Phát triển thị trường thương mại, bán lẻ.

Hoàn thiện đồng bộ hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại, và chợ truyền thống tại Thanh Hóa.

e) Phát triển thị trường BĐS công nghiệp.

- Hoàn chỉnh hệ thống kết cấu hạ tầng Khu kinh tế và các khu công nghiệp;

- Lắp đầy đạt 90% các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh;

- Đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp mới bao gồm Thạch Quảng, Ngọc Lặc, Bãi Trành để chuẩn bị điều kiện thu hút các dự án đầu tư giai đoạn sau 2020.

f) Phát triển thị trường BĐS du lịch - nghỉ dưỡng.

Phân đầu năm 2030 sẽ tăng gần 5% so với năm 2020, tức có tổng số khoảng 43.014 phòng (1010 cơ sở lưu trú du lịch).

Bảng dự báo nhu cầu thuê nhà ở tại Thanh Hóa đến năm 2030

	Năm 2015	2016- 2020	2021- 2030
Số công nhân		78.000	200.000
Nhu cầu thuê nhà		80%	85%
Diện tích trung bình nhà thuê (m ²)		8	10
Diện tích công nhân cần thuê (m ²)		499.200	1.700.000
Số công chức	56.882	57.905	58.398
Nhu cầu thuê nhà	10%	10%	10%
Diện tích trung bình nhà thuê (m ²)	16	18	22
Diện tích công chức cần thuê	91.011	104.229	128.476

Số sinh viên	77.115	118.687	149.587
Nhu cầu thuê nhà ở	88%	90%	90%
Diện tích trung bình nhà thuê (m ²)	6	8	10
Diện tích sinh viên cần thuê	407.167	854.546	1.346.283
Tổng diện tích cần thuê (m² sàn)		1.457.975	3.174.759

Bảng dự báo nhu số lượng doanh nghiệp hoạt động tại Thanh Hóa đến năm 2020 và 2030

	2005	2015	2020	2030
Tổng số doanh nghiệp	1.767	11.712	20.000	45.000
Tỷ lệ doanh nghiệp có nhu cầu thuê	30%	30%	30%	30%
Diện tích bình quân một doanh nghiệp (m ²)	70	70	80	100
Diện tích sàn văn phòng có nhu cầu thuê (m²)	37.107	245.952	480.000	1.350.000

IV. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC VÀ CÁC GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Định hướng chiến lược

a) Chiến lược phát triển các loại hình BĐS hiện đại tại các đô thị lớn.

- Tập trung phát triển một số khu đô thị đa chức năng tại thành phố Thanh Hóa để đáp ứng được đầy đủ các tiện ích cho những hộ gia đình có thu nhập cao.

- Đối với các khu đô thị mới tại Khu kinh tế Nghi Sơn và Lam Sơn - Sao Vàng, tập trung hình thành những dự án nhà ở hiện đại trên cơ sở cải tạo, nâng cấp các khu dân cư đô thị hiện hữu; thu hút các nhà đầu tư bổ sung thêm hoặc nâng cấp các công trình sẵn có trước đây để trở thành trung tâm thương mại, siêu thị, khu văn phòng cho thuê, v.v. xung quanh khu nhà ở.

b) Chiến lược nâng cấp đô thị nhỏ.

- Tập trung nâng cấp, cải tạo những điểm, khu đô thị hiện hữu thành các đô thị hiện đại thay vì xây dựng các khu đô thị mới.

- Hướng tới việc quản lý, tổ chức một lượng lớn các dự án BĐS nhỏ, phân tán, huy động vốn bản địa, hơn là hướng tới những dự án lớn.

c) Chiến lược phát triển khung hạ tầng xanh

- Triệt để tận dụng hệ khung, điều kiện tự nhiên để phát triển hạ tầng xanh để định hướng quy hoạch và hướng phát triển các thị trường BĐS;

- Hạn chế việc phát triển đô thị tràn lan, không thuận tự nhiên, hoặc chỉ xét tới điều kiện tự nhiên cục bộ, dẫn đến làm thay đổi cấu trúc tự nhiên, phá hủy hệ hạ tầng xanh của tỉnh Thanh Hóa.

d) Chiến lược phát triển vùng ven biển

- Hình thành những khu đô thị đa năng, với mật độ dân cư cao dọc dải ven biển phát huy được lợi thế tự nhiên về biển của Thanh Hóa;

- Hạn chế chuyển đổi các dải đất mông ven biển thành các dự án du lịch, dẫn đến những dải đất phía trong không được phát huy tiềm năng phát triển.

e) Chiến lược phát triển BĐS dọc theo các tuyến sông và quanh các hồ điều hoà lớn

- Phát triển các cụm dân cư dọc các sông lớn của Thanh Hóa thành các đô thị quy mô vừa và nhỏ, gắn với các địa danh văn hóa lịch sử của tỉnh;

- Tăng cường mối liên kết giữa hệ thống giao thông bộ và đường sông để hình thành một mạng lưới các đô thị ven sông hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

g) Chiến lược phát triển BĐS khu vực miền núi

- Hạn chế phát triển các dự án BĐS dàn trải ở các khu vực miền núi để bảo tồn thiên nhiên, động vật hoang dã, và ngăn chặn lũ lụt ở khu vực đồng bằng;

- Quy hoạch phát triển một số điểm khu vực miền núi thành các khu du lịch sinh thái hoặc các vườn thú bán hoang dã;

- Quy hoạch một số địa điểm phát triển bất động sản âm trạch tức bất động sản nghỉ trang.

h) Chiến lược phát triển ở vùng đồng bằng

- Hình thành mạng lưới các đô thị vừa và nhỏ ở vùng đồng bằng dọc theo các con sông lớn của tỉnh thay vì cố gắng hình thành các đô thị lớn mang tính nhân tạo;

- Xây dựng mạng lưới giao thông đường bộ thuận tiện để kết nối các đô thị quy mô vừa và nhỏ trên toàn tỉnh.

2. Các giải pháp chung cho toàn bộ thị trường BĐS

2.1. Hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách

Tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách hiện có của tỉnh liên quan đến quản lý và phát triển thị trường bất động sản, cụ thể:

- Hằng năm ban hành chỉ tiêu phát triển nhà ở, phát triển các dự án khu công nghiệp, trung tâm thương mại, các dự án khách sạn, sân golf, khu du lịch... phù hợp với điều kiện và phải được xác định là một trong các chỉ tiêu chủ yếu của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội phù hợp với các quy định của Chính phủ, nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Tăng cường và củng cố công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở, bất

động sản, kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy của các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở. Xây dựng hệ thống thông tin đầy đủ, tin cậy, minh bạch và dễ tiếp cận làm công cụ để quản lý và định hướng thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

- Thực hiện tốt Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được UBND tỉnh phê duyệt.

2.2. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

- Tập trung đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng đã được điều chỉnh theo Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 18/11/2014; đẩy mạnh công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với các điểm dân cư nông thôn để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch.

- Khi lập quy hoạch khu đô thị, khu nhà ở mới phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có, gắn kết chặt chẽ giữa khu vực phát triển mới và đô thị hiện có, quy hoạch phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội; bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ đô thị; bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

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

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

- Quy định bắt buộc về cơ cấu tỷ lệ các loại nhà ở theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê khi lập quy hoạch, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

- Tạo điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư chủ động, sáng tạo trong việc thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

2.3. Giải pháp về tài chính, thu hút đầu tư

- Tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp để thu hút vốn của các nhà đầu tư, nhất là các nhà đầu tư lớn, có uy tín, nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kể cả nhà đầu tư nước ngoài, để phát triển các dự án BĐS đa năng, hiện đại.

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng chính sách xã hội, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để hỗ trợ nhà ở cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo, người có công cách mạng, các đối tượng xã hội đặc biệt khó khăn.

- Tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp, chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại đô thị tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi để giảm giá thành xây dựng, giúp các đối tượng xã hội có nhu cầu có thể tiếp cận với nhà ở.

2.4. Giải pháp về đất đai

- Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng kế hoạch thu hồi đất hàng năm để tổ chức thực hiện.

- Rà soát quy hoạch sử dụng đất, các quỹ đất sử dụng không hiệu quả (nhà ở, siêu thị, khách sạn,..) để chuyển đổi thành những loại đất khác tạo ra các loại bất động sản đáp ứng nhu cầu của xã hội.

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu vực có lợi thế, sau khi được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất ở.

- Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, hộ gia đình xây dựng nhà ở theo các quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Các giải pháp riêng cho từng thị trường BĐS

3.1. Phát triển thị trường nhà ở

- Cần bám sát cung và cầu, đa dạng hoá sản phẩm, đặc biệt chú trọng những phân khúc giá thấp và vừa, là những phân khúc có nhu cầu nhiều nhất và đang thiếu hụt nguồn cung nhất;

- Không định hướng những dự án quy mô lớn, chú trọng làm nhiều dự án nhỏ, tránh những đền bù giải toả phạm vi rộng, dự án treo, làm ảnh hưởng tới cấu trúc và hoạt động sản xuất, sinh hoạt của người dân;

- Thực hiện tốt việc lập và quản lý quy hoạch sử dụng đất trên toàn tỉnh giai đoạn đến 2020, trong đó chú ý đến đất để phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới. Quy hoạch các khu đất phục vụ tái định cư, di dời trong các trường hợp giải phóng mặt bằng, nhằm đảm bảo ổn định đời sống cho người dân thuộc diện di dời.

- Tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị, tăng mật độ ở những khu đô thị hiện hữu, tận dụng hệ thống hạ tầng có sẵn; chỉ khi nào những khu đô thị hiện hữu đã quá tải mới từng bước mở rộng ra xung quanh.

- Tăng tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở tại các đô thị: Thành phố Thanh Hóa đạt trên 30%, thị xã Bỉm Sơn, Sầm Sơn, Khu Kinh tế Nghi Sơn đạt trên 20% tổng số đơn vị nhà ở được xây mới. Tập trung vào việc kiểm soát khâu chất lượng chung cư ngay từ khi thiết kế đến thi công để thu hút người dân sống ở chung cư.

- Chỉ xây dựng các khu đô thị mới quy mô vừa thuộc khu vực trung tâm của tỉnh hoặc gần các khu công nghiệp. Triệt để tận dụng những hạ tầng kỹ thuật và xã hội có sẵn. Tích hợp hệ thống siêu thị hiện đại, trường học và các dịch vụ hạ tầng xã hội khác vào trong các khu đô thị.

- Thu hút các nhà đầu tư BĐS có uy tín trong và ngoài nước đầu tư vào Thanh Hóa.

- Thu hút người dân ở tỉnh ngoài, đặc biệt là người Thanh Hóa hiện đang sống ở các địa phương khác, mua ngôi nhà thứ hai tại Thanh Hóa để thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại tại Thanh Hóa. Cần phát triển những dự án quy mô nhỏ ở gần những vùng dân cư hiện hữu, đặc biệt các khu vực dân cư có nhiều truyền thống để thu hút người gốc Thanh Hóa mua.

- Khuyến khích doanh nghiệp xây dựng chung cư có diện tích nhỏ để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho những đối tượng hộ nghèo hoặc có công với cách mạng. Có thể sử dụng một phần ngân sách nhà nước từ tiền thuê đất để hỗ trợ các đối tượng này.

- Tổ chức các hoạt động quảng bá các dự án BĐS nhà ở của tỉnh đến các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh để thu hút các nhà đầu tư ngoài tỉnh.

3.2. Phát triển thị trường cho thuê nhà ở

- Đưa các nội dung nhà ở cho thuê thành một nội dung riêng trong chiến lược và quy hoạch phát triển thị trường BĐS thay vì một cấu phần trong xây dựng nhà ở; bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ cho thuê, đáp ứng nhu cầu của cán bộ công nhân viên chức có nhu cầu thuê nhà; các khu đất này phải gần các khu công nghiệp, các trung tâm đô thị, thuận tiện phương tiện giao thông công cộng để giúp công nhân và sinh viên, viên chức dễ dàng đi làm và sinh hoạt.

- Khuyến khích các doanh nghiệp phát triển các dự án BĐS nhà ở cho thuê, đặc biệt tại các khu công nghiệp, khu trường học. Tại mỗi dự án này cần hình thành đồng bộ xây dựng siêu thị, trường học, cơ sở y tế để phục vụ công nhân và sinh viên.

- Quy định chất lượng của các loại nhà cho thuê phải đảm bảo như các phân khúc nhà để bán. Cần đa dạng nguồn cung cho những đối tượng muốn sống riêng tư, gia đình trẻ, các đối tượng với nhu cầu về độ cao cấp, tiện nghi khác nhau.

- Tăng cường giám sát việc duy tu bảo dưỡng các khu nhà ở cho thuê để đảm bảo các điều kiện sống tốt cho công nhân và sinh viên.

3.3. Phát triển thị văn phòng cho thuê

- Đưa thị trường văn phòng cho thuê vào trong quy hoạch phát triển thị trường BĐS để có các giải pháp quản lý và điều chỉnh. Tiến hành điều tra hiện trạng và nhu cầu thuê văn phòng để có giải pháp kịp thời.

- Định hướng phát triển một số dự án cao ốc văn phòng hạng A và B để phục vụ nhu cầu của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp lớn trong nước và nước ngoài đặt chi nhánh hoạt động tại Thanh Hóa. Đây cần được xem như là một giải pháp để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh của tỉnh.

- Định hướng xây dựng một số khu văn phòng dạng vườn ươm các doanh nghiệp trẻ, doanh nghiệp khởi nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ, với điều kiện thật

ưu đãi, để các doanh nghiệp này có thể bứt phá ra khỏi không gian ở truyền thống mà không có rủi ro cao.

3.4. Phát triển thị trường thương mại bán lẻ

- Phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ thương mại, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thương mại theo hướng hiện đại, đưa Thanh Hóa trở thành trung tâm thương mại, đầu mối trung chuyển hàng hóa giữa khu vực Bắc bộ với Bắc Trung bộ, một phần khu vực Tây Bắc và Bắc Lào.

- Tập trung phát triển các siêu thị hạng II và III, trung tâm thương mại hạng III tại các đô thị, các khu công nghiệp, khu kinh tế đang được đầu tư phát triển theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo mỗi huyện, thị xã, thành phố ít nhất có 01 siêu thị hoặc 01 trung tâm thương mại. Phát triển hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại tại những khu vực đầu mối giao thông, phục vụ nhu cầu liên vùng.

- Việc đầu tư xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại chủ yếu được thực hiện bằng các hình thức xã hội hóa do thương nhân thực hiện. Nhà nước đóng vai trò hỗ trợ, tạo mặt bằng, xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng thiết yếu bên ngoài tạo điều kiện cho hoạt động của các siêu thị, trung tâm thương mại.

- Tạo điều kiện thu hút các tập đoàn bán lẻ lớn trong nước và nước ngoài đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh.

- Tiếp tục phát triển các hình thức chợ truyền thống như khu mua sắm tập trung, phố đi bộ, khu dân cư mới, các chợ tại đô thị. Cần phải đa dạng hoá các loại chợ, từ các chợ đầu mối rau quả, thực phẩm, tới các chợ phiên, chợ đêm, chợ chuyên ngành như chợ nội thất, chợ xây dựng, chợ nông sản sạch, chợ chim cá cảnh, chợ hoa, chợ đồ cũ, chợ dụng cụ...

3.5. Phát triển thị trường BĐS công nghiệp

- Hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp; thu hút vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kết nối Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp với thị trường miền Bắc, cảng biển và cảng hàng không.

- Tìm kiếm một số công ty đa quốc gia tầm cỡ đầu tư vào Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp để tạo động lực thu hút các nhà đầu tư nhỏ trong và ngoài nước đầu tư vào Thanh Hóa hoặc làm các nhà sản xuất phụ trợ cho những công ty đa quốc gia này.

- Đảm bảo phát triển công nghiệp không ảnh hưởng đến phát triển du lịch. Chú ý thu hút đầu tư những ngành nghề sử dụng nhiều lao động nhưng ô nhiễm môi trường thấp.

- Thu hút các doanh nghiệp trong các lĩnh vực sử dụng nhiều lao động như may mặc, chế biến thực phẩm, điện tử đầu tư vào Thanh Hóa để giải quyết tình trạng dư thừa lao động, cũng như thu hút lực lượng lao động người gốc Thanh Hóa có tay nghề ở nơi khác trở về quê sinh sống.

- Xây dựng các chương trình xúc tiến đầu tư vào Khu kinh tế Nghi Sơn và

các khu công nghiệp tại Thanh Hóa, giới thiệu về các ưu đãi tài chính áp dụng cho việc đầu tư vào khu vực này.

3.6. Phát triển thị trường BĐS du lịch - nghỉ dưỡng

- Đầu tư bảo tồn, tôn tạo các hệ thống tiềm năng du lịch, bao gồm: Hệ thống cảnh quan thiên nhiên, rừng núi, sông ngòi, bãi biển, cũng như các di sản văn hoá, lịch sử; đầu tư tôn tạo, bảo tồn và phát triển cơ sở vật chất tại các làng nghề điển hình, có giá trị khai thác du lịch cao, nhằm kết hợp quảng bá giá trị văn hóa, lịch sử, gắn với thương hiệu sản phẩm truyền thống để trở thành những điểm nhấn quan trọng về du lịch của tỉnh;

- Phát triển hệ thống BĐS du lịch nghỉ dưỡng đảm bảo chất lượng, hiện đại, hiệu quả, tiện nghi, đồng bộ đáp ứng nhu cầu của khách du lịch, bao gồm: Hệ thống cơ sở lưu trú du lịch kết hợp với nhà hàng, cơ sở dịch vụ thông tin và tư vấn du lịch, phương tiện và cơ sở dịch vụ phục vụ vận chuyển khách du lịch đi tham quan, vui chơi, giải trí, thể thao, hội nghị và các mục đích khác;

- Tập trung phát triển, hình thành các dòng sản phẩm BĐS du lịch - nghỉ dưỡng có sức cạnh tranh cao trên cơ sở phát huy những ưu thế về tài nguyên của Thanh Hóa là du lịch biển kết hợp du lịch văn hóa và sinh thái. Đặc biệt chú trọng những loại hình du lịch dài ngày, hiện nay chưa có nhiều cũng như ăn dưỡng, dưỡng lão, vật lý trị liệu hậu phẫu, chăm sóc sức khoẻ ...

- Phát triển mới các khu nghỉ dưỡng biển theo hướng phục vụ các phân đoạn thị trường khác nhau (cao cấp, trung bình, ...). Đặc biệt, để khắc phục tình trạng một mùa lạnh, cần kết hợp với các yếu tố khác như cảnh quan, dịch vụ đô thị, dịch vụ du lịch khác, vui chơi giải trí. Chú trọng đầu tư xây dựng các khu vui chơi giải trí phục vụ khách du lịch cũng như người dân địa phương. Hoàn thiện hệ thống cơ sở phục vụ hội nghị, hội thảo, thể thao, giải trí tại những địa bàn phù hợp, đảm bảo yêu cầu về chất lượng phục vụ du lịch cao cấp; không chỉ trông vào hoạt động tắm biển.

- Tính toán cụ thể nhu cầu phát triển hệ thống cơ sở lưu trú theo hạng sao, hình thức và địa bàn làm cơ sở đầu tư, nâng cấp, cải tạo phát triển hệ thống cơ sở lưu trú đạt mục tiêu về số lượng, đảm bảo từng bước hiện đại hóa và hợp lý hóa hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật du lịch; thực hiện hiện đại hóa hệ thống cơ sở lưu trú. Đa dạng hóa các loại hình dịch vụ, sở hữu, phương thức kinh doanh để đảm bảo có được hệ thống cơ sở lưu trú đủ tiện nghi phục vụ các nhu cầu đa dạng của thị trường.

- Thực hiện nghiêm túc việc quản lý sử dụng đất, cấp phép xây dựng cơ sở lưu trú, đặc biệt các khu tổ hợp lưu trú tại các địa phương để đảm bảo yêu cầu về mục tiêu phát triển, sự cân đối về vùng, miền và sự đồng bộ về chất lượng.

- Thu hút mạnh mẽ đầu tư nước ngoài vào các lĩnh vực khách sạn, tổ hợp khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí. Khuyến khích các thương hiệu khách sạn nổi tiếng trong lĩnh vực đầu tư và quản lý khách sạn ở Việt Nam.

- Đẩy mạnh việc quản lý chặt chẽ các nhà hàng du lịch đạt chất lượng, có

quản lý tốt vấn đề an toàn vệ sinh thực phẩm, đảm bảo trình độ nghiệp vụ phục vụ. Quan tâm đầu tư cải thiện các kỹ năng nghiệp vụ phục vụ khách du lịch nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ chung. Áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, hiện đại hóa, tin học hóa vào kinh doanh và phục vụ du lịch, đẩy mạnh việc tham gia hệ thống đặt buồng và thanh toán quốc tế của các cơ sở lưu trú.

- Chuẩn hóa hệ thống phương tiện vận chuyển phục vụ du lịch cả đường bộ và đường thủy, đảm bảo chất lượng, có sự quản lý theo hệ thống.

3.7. Phát triển những thị trường BĐS chiến lược tại một số đô thị lớn

a) Thành phố Thanh Hoá

- Cần quy hoạch và thu hút các nhà đầu tư lớn có kinh nghiệm để phát triển các dự án BĐS đa năng tại khu vực ven sông Mã, với đầy đủ các cầu phân về các căn hộ cao cấp, khu văn phòng cho thuê cao cấp, khách sạn cao cấp, các đại siêu thị và trung tâm thương mại hiện đại, bệnh viện, trường học chất lượng cao, khu vui chơi - du lịch... để đáp ứng nhu cầu của tầng lớp thu nhập cao tại Thanh Hoá.

- Cần quy hoạch các dự án BĐS ven đô (trong phạm vi bán kính 5km từ trung tâm) và xây dựng đường xá để dễ tiếp cận với các cơ sở hạ tầng sẵn có của thành phố. Các dự án BĐS ven đô phải là các dự án đa năng nhưng hướng vào tầng lớp trung lưu. Cần đảm bảo tỷ lệ cao về nhà chung cư (60 - 70% diện tích nhà ở), xen lẫn nhà liền kề và một số biệt thự, khu shopping house, và khu thể thao/vui chơi giải trí để hấp dẫn người dân ở nội đô đến giao lưu. Các khu đô thị này cần xen kẽ một vài toà nhà chung cư thiết kế xây dựng chuyên để cho các đối tượng khác nhau thuê ở.

- Ở các khu vực ngoại thành, gần các khu đô thị, thành phố cần quy hoạch xây dựng các khu nhà cho thuê để đáp ứng nhu cầu nhà ở của công nhân.

b) Thị xã Sầm Sơn

- Cần quy hoạch các khu nghỉ dưỡng biển theo hướng phục vụ các phân đoạn thị trường khác nhau (cao cấp, trung bình,...). Để khắc phục tình trạng một mùa lạnh, cần kết hợp với các yếu tố khác như cảnh quan, dịch vụ đô thị, dịch vụ du lịch khác, vui chơi giải trí. Hoàn thiện hệ thống cơ sở phục vụ hội nghị, hội thảo, thể thao, giải trí tại những địa bàn phù hợp, đảm bảo yêu cầu về chất lượng phục vụ du lịch cao cấp, không chỉ trông vào hoạt động tắm biển.

- Quy hoạch mạng lưới các khách sạn bình dân để phục vụ khách du lịch bình dân đến Sầm Sơn, cần phải tạo các phương tiện công cộng để giúp cho khách đến nghỉ tại khách sạn bình dân ở cách xa bãi biển cũng có thể dễ dàng tiếp cận bãi biển.

c) Thị xã Bim Sơn

- Cần có quy hoạch, giải pháp hạ tầng và quy định cho các khu công nghiệp trên địa bàn theo hướng thân thiện với môi trường; kiên quyết loại bỏ các nhà máy, xí nghiệp không đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn về môi trường.

- Tập trung xây dựng các dự án BĐS nhà ở thiết kế theo hướng vừa có thể cho thuê, vừa có thể bán lại cho công nhân khi họ có đủ tiềm lực tài chính. Các dự án này có thể nằm cách xa khu công nghiệp nhưng không được quá xa cơ sở hạ tầng đô thị hiện có ở trung tâm thị xã và cũng cần phải có đầy đủ các cơ sở hạ tầng xã hội như chợ, nhà trẻ, trường học... để phục vụ nhu cầu thiết yếu của công nhân.

- Cần có một số chính sách ưu đãi về đất đai cũng như tín dụng để hỗ trợ nhà đầu tư phát triển BĐS phát triển các loại hình nhà ở phù hợp với thu nhập của công nhân.

d) Khu kinh tế Nghi Sơn

- Cần tập trung cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư kinh doanh, đẩy mạnh công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư, đặc biệt là đầu tư nước ngoài vào Khu kinh tế Nghi Sơn. Rà soát, bổ sung danh mục một số dự án có quy mô lớn, công nghệ cao để kêu gọi các tập đoàn kinh tế lớn của nước ngoài đầu tư.

- Tập trung huy động nguồn lực để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng thiết yếu trong Khu kinh tế Nghi Sơn. Tập trung rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các chính sách di dân, tái định cư, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và nâng cao đời sống cho các đối tượng bị thu hồi đất.

- Cần quy hoạch các dự án BĐS nhà ở cho thuê để phục vụ những người lao động cả trong nước và nước ngoài làm việc ngắn hạn tại Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Cần quy hoạch và khuyến khích các nhà phát triển cơ sở hạ tầng KKT Nghi Sơn xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê với giá cả phù hợp để phục vụ nhu cầu chỗ ở ổn định cho những công nhân làm việc trong các nhà máy, xí nghiệp đã đi vào vận hành.

e) Khu đô thị Lam Sơn - Sao Vàng

- Cần tập trung cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư kinh doanh, đẩy mạnh công tác xúc tiến, kêu gọi đầu tư, đặc biệt là đầu tư nước ngoài, vào khu công nghiệp Lam Sơn. Cần tìm một vài nhà đầu tư lớn đầu tư vào khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng để đảm bảo sự phát triển của khu đô thị Lam Sơn - Sao Vàng trong tương lai.

- Cần quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng để đón đầu sự phát triển. Để tránh lãng phí, trong giai đoạn 2016 - 2020, chỉ đầu tư mạnh vào cơ sở hạ tầng khi có sự cam kết đầu tư của một số nhà đầu tư lớn vào khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh

- Chỉ đạo triển khai, thực hiện đề án.

- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách liên quan đến nhà ở và thị trường

Bất động sản phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản của tỉnh.

- Chỉ đạo thực hiện thống nhất chính sách về thị trường bất động sản trên phạm vi toàn tỉnh; đôn đốc, hướng dẫn các ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện cơ chế, chính sách liên quan đến thị trường bất động sản.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các cơ chế, chính sách về thị trường bất động sản của các ngành, địa phương trong tỉnh.

- Định kỳ tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách về thị trường bất động sản; đề xuất với UBND tỉnh kiến nghị việc sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan tới thị trường bất động sản cho phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh.

2. Các Sở, ban, ngành

a) Sở Xây dựng:

- Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Thanh Hóa, chủ trì, phối hợp UBND huyện, thành phố, thị xã tổ chức triển khai thực hiện đề án.

- Chủ trì phối hợp các ngành liên quan, UBND cấp huyện lập kế hoạch phát triển thị trường bất động sản hàng năm và 5 năm.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan nghiên cứu xây dựng, trình phê duyệt Quy định về quản lý dự án bất động sản sau đầu tư xây dựng.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và UBND các huyện, thị, thành phố rà soát quy hoạch sử dụng đất để bố trí quỹ đất để phát triển các loại hình bất động sản đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng bổ sung các chỉ tiêu phát triển thị trường bất động sản vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Tham mưu bố trí nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển của địa phương để đầu tư phát triển thị trường bất động sản theo kế hoạch được duyệt.

- Nghiên cứu khuyến khích đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và phát triển nhà ở xã hội.

d) Sở Tài chính:

- Chủ động đấu thầu với các Bộ, ngành Trung ương để có nguồn lực thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho người nghèo, các đối tượng chính sách;

- Phối hợp với Sở Xây dựng để xây dựng khung giá nhà ở.

e) Các sở, ban ngành có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và trách

nhiệm được giao để phối hợp thực hiện những công việc có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai đề án phát triển thị trường bất động sản và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập và thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở, trung tâm thương mại, các dự án du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp... trên địa bàn.

- Tổng hợp kết quả thực hiện Đề án phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn và báo cáo UBND tỉnh, Sở Xây dựng theo định kỳ vào cuối Quý IV hàng năm.

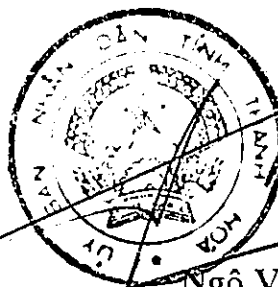
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thành viên Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN. (MS 2)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn