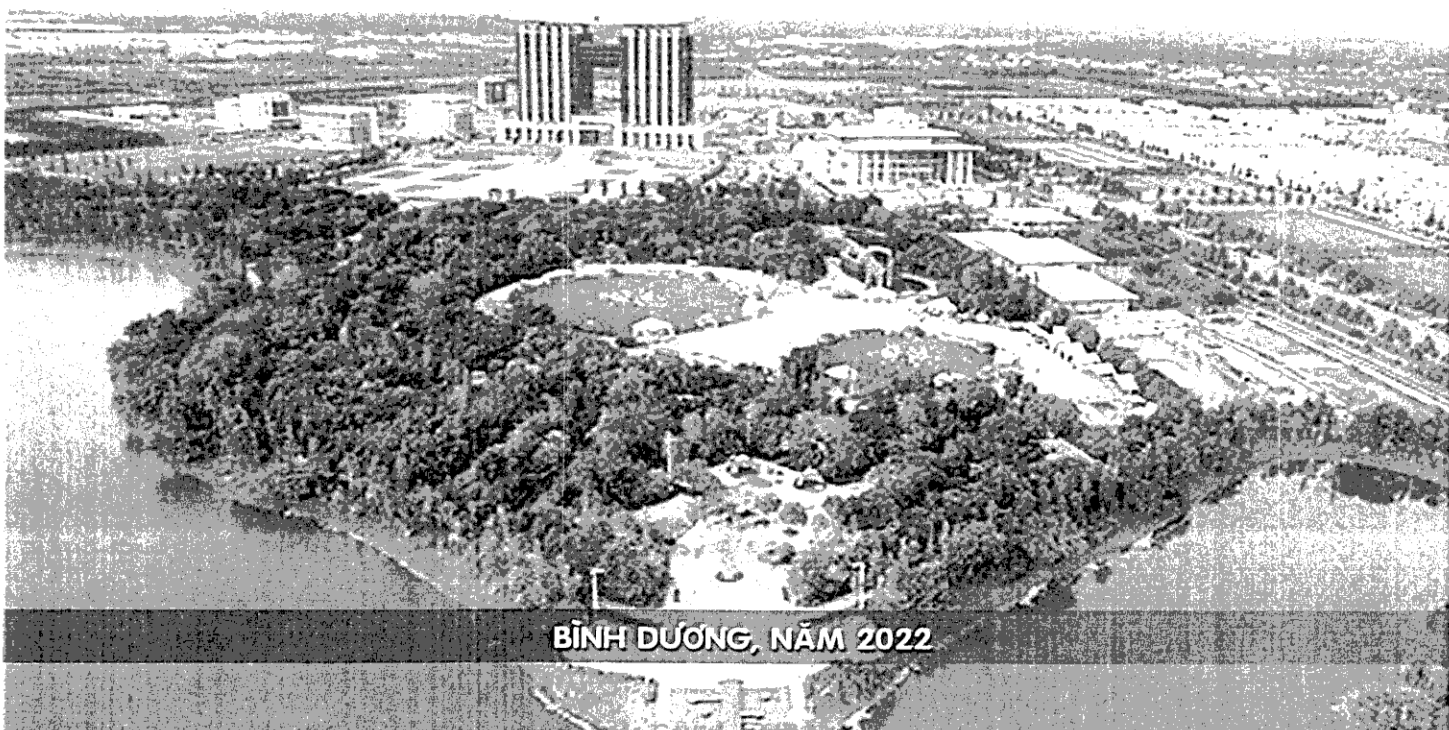
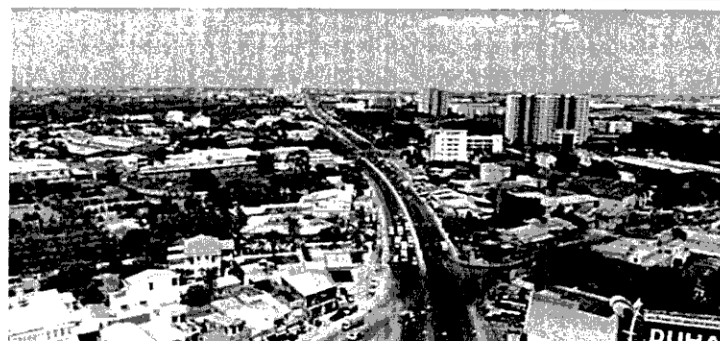




ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH BÌNH DƯƠNG GIAI ĐOẠN 2021-2030



BÌNH DƯƠNG, NĂM 2022

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở	1
2. Căn cứ pháp lý	2
3. Phạm vi nghiên cứu	3
4. Mục tiêu và yêu cầu	3
CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH BÌNH DƯƠNG	1
1.1. Đặc điểm tự nhiên	1
1.1.1. Vị trí địa lý	1
1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai	1
1.1.3. Đặc điểm khí hậu	2
1.2. Đặc điểm xã hội	3
1.2.1. Đơn vị hành chính	3
1.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư	3
1.2.3. Lao động	4
1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển	5
1.3.1. Tổng sản phẩm trên địa bàn	5
1.3.2. Đầu tư	6
1.3.3. Sản xuất nông nghiệp	6
1.3.4. Sản xuất công nghiệp	7
1.3.5. Thương mại và dịch vụ	7
CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	9
2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương	9
2.1.1. Hiện trạng chung về nhà (số lượng, chất lượng, diện tích bình quân đầu người) phân loại theo nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ	9
2.1.2. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh	13
2.2. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020	19
2.2.1. Đánh giá chung về các chỉ tiêu phát triển nhà ở	19
2.2.2. Các tồn tại khó khăn vướng mắc	19

2.2.3. Nguyên nhân.....	22
CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH BÌNH DƯƠNG GIAI ĐOẠN 2021-2030.....	24
3.1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh	24
3.1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở.....	24
3.1.2. Cơ sở tính toán	24
3.2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở.....	25
3.3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở	25
3.3.1. Dự báo dân số.....	26
3.3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế	26
3.3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa.....	27
3.3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa.....	28
3.3.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới.....	30
3.4. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở phát triển mới của từng đơn vị hành chính.....	30
3.5. Nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (Nhu cầu nhà ở xã hội).....	32
3.5.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng.....	32
3.5.2. Hộ nghèo, hộ cận nghèo	33
3.5.3. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	33
3.5.4. Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp.....	33
3.5.5. Cán bộ, công chức, viên chức.....	33
3.5.6. Nhà ở cho học sinh, sinh viên.....	34
3.5.7. Nhà ở cho giáo viên.....	34
3.5.8. Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang.....	34
3.5.9. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ	34
3.5.10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.....	34
3.6. Dự báo nguồn cung từ các dự án kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở	35
3.6.1. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở thương mại.....	35
3.6.2. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở xã hội	35
CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, CHỈ TIÊU VÀ CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	37

4.1. Quan điểm phát triển nhà ở.....	37
4.2. Định hướng phát triển nhà ở.....	37
4.2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị.....	37
4.2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn.....	39
4.3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở	40
4.3.1. Tổng diện tích nhà ở	40
4.3.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người	40
4.3.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.....	41
4.3.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở	41
4.4. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở.....	42
4.5. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở.....	45
4.6. Mục tiêu phát triển nhà ở.....	50
4.6.1. Mục tiêu tổng quát	50
4.6.2. Mục tiêu cụ thể.....	50
4.7. Các giải pháp thực hiện	52
4.7.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách.....	52
4.7.2. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.....	53
4.7.3. Giải pháp nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.....	54
4.7.4. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.....	55
4.7.5. Giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản nhà ở.....	55
4.7.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội ...	56
4.7.7. Một số giải pháp khác.....	58
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	60
5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện	60
5.2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành	61
5.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.....	61
5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường	62
5.2.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư	62
5.2.4. Sở Tài chính	63
5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội	63
5.2.6. Sở Giao thông - Vận tải	63
5.2.7. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.....	63

5.2.8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh	63
5.3. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể.....	64
5.4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở	64
KẾT LUẬN	65
PHỤ LỤC 1: DỰ BÁO NHU CẦU DIỆN TÍCH NHÀ Ở LUỸ KẾ TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH.....	66
PHỤ LỤC 2: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	67
PHỤ LỤC 3: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....	80
PHỤ LỤC 4: DANH MỤC DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....	82

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh gắn liền với việc phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại. Điều này cũng góp phần ổn định thị trường bất động sản, nâng cao điều kiện ở của người dân, đảm bảo an sinh xã hội. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 được căn cứ vào Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ.

Kết quả thực hiện Chương trình đã giúp công tác phát triển nhà ở tại địa phương có định hướng rõ nét, mang lại nhiều lợi ích cho người dân như: Huy động tối đa các nguồn lực của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, đồng thời tạo điều kiện phát triển các ngành sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng nhà ở; đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân và các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn, đảm bảo phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của toàn tỉnh.

Tuy nhiên, đến nay Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 thay thế Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 1: “Trước thời hạn 06 tháng, tính đến khi hết giai đoạn thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở mới để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua theo quy định của pháp luật về nhà ở,...”. Như vậy, tính đến năm 2020, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã hết giai đoạn thực hiện.

Vì vậy, cần phải lập mới: ***Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2030*** để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở đảm bảo với yêu cầu thực tiễn.

2. Căn cứ pháp lý

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

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

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

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

- Căn cứ 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;

- Căn cứ 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;

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

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

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

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

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

- Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 tại Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND tỉnh.

3. Phạm vi nghiên cứu

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh với diện tích 2.694,64 km².

b) Phạm vi về thời gian: tham khảo các số liệu có liên quan giai đoạn 2009 – 2020 để dự báo nhu cầu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030.

4. Mục tiêu và yêu cầu

a) Mục tiêu

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

- Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội: người có công với cách mạng; người nghèo khu vực nông thôn; người thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho cán bộ công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang; nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp; nhà ở sinh viên, học sinh và các đối tượng đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từng giai đoạn làm cơ sở lập kế hoạch phát triển phù hợp.

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

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

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

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

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh .

b) Yêu cầu

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

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

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

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI TỈNH BÌNH DƯƠNG

1.1. Đặc điểm tự nhiên

1.1.1. Vị trí địa lý

Bình Dương có diện tích tự nhiên là 2.694,64 km², chiếm khoảng 0,83% diện tích cả nước. Nằm trong khu vực miền Đông Nam Bộ, Bình Dương có tọa độ địa lý từ 10°52'00" đến 11°30'00" vĩ độ Bắc và từ 106°20'00" đến 106°57'00" kinh độ Đông. Phía Bắc giáp tỉnh Bình Phước, phía Đông giáp tỉnh Đồng Nai, phía Nam giáp thành phố Hồ Chí Minh và phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh.

1.1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai

a) Địa hình

Tỉnh Bình Dương nằm ở vị trí rìa tiếp xúc giữa đới nâng bóc mòn Đà Lạt và đới sụt lún tích tụ đồng bằng sông Cửu Long với hai hệ đứt gãy chính phân cắt, vì vậy địa hình mang tính phân bậc theo hướng thấp dần từ Bắc xuống Nam.

Nhìn chung, địa hình tỉnh Bình Dương đặc trưng cho vùng trung du tiếp giáp giữa vùng núi cao Nam Trường Sơn và đồng bằng thấp Nam bộ. Bề mặt địa hình có độ cao trung bình từ 60m đến 40m so với mực nước biển ở phía Bắc và hạ thấp xuống 30m đến 10m so với mực nước biển ở phía Nam. Dựa vào độ cao và đặc điểm hình thái, có thể chia diện tích tỉnh Bình Dương ra 4 kiểu địa hình chính: Vùng đồi núi thấp ở huyện Phú Giáo, huyện Bắc Tân Uyên và thị xã Tân Uyên chiếm khoảng 40% diện tích toàn tỉnh, vùng địa hình bằng phẳng có ở tất cả huyện, thị xã, thành phố chiếm khoảng 55% diện tích toàn tỉnh, vùng địa hình thung lũng bãi bồi chiếm khoảng 5% diện tích toàn tỉnh và vùng địa hình núi sót ở phía Nam thị xã Dĩ An và huyện Dầu Tiếng chiếm diện tích không đáng kể.

b) Đất đai

Đất đai Bình Dương rất đa dạng và phong phú về chủng loại, có thể chia thành những nhóm chính sau đây:

+ Đất xám được phân bố hầu hết trên địa bàn các huyện Dầu Tiếng, thị xã Bến Cát, thị xã Thuận An, thành phố Thủ Dầu Một. Loại đất này phù hợp với nhiều loại cây trồng, nhất là cây công nghiệp, cây ăn trái.

+ Đất đỏ vàng chiếm 25,12% diện tích đất đai toàn tỉnh, phân bố chủ yếu ở các huyện Bắc Tân Uyên, Phú Giáo, thị xã Tân Uyên, thị xã Bến Cát và một vài nơi ở

huyện Dầu Tiếng và thị xã Dĩ An. Loại đất này thích hợp với loại cây trồng có giá trị kinh tế cao như cao su, cà phê, tiêu, điều, cây ăn trái và rau màu...

+ Đất phù sa chủ yếu phân bố ở những vùng thung lũng bãi bồi dọc sông Sài Gòn và sông Đồng Nai. Đất phù sa ở Bình Dương được xếp vào loại phù sa trẻ, có độ phì nhiêu cao. Do vậy, đất phù sa ở Bình Dương được sử dụng cho việc trồng lúa, lương thực, rau, quả, đặc biệt là trồng cây ăn quả đặc sản, chất lượng cao.

+ Đất phèn phân bố chủ yếu ở khu vực thuộc Lái Thiêu, thị xã Thuận An dọc sông Sài Gòn và khu vực dọc sông Thị Tinh. Đất này có nơi rất chua ($\text{pH}=3,5$), nghèo lân. Loại đất phèn sau khi được cải tạo có thể trồng lúa, rau và cây ăn trái, v.v...

+ Đất dốc tụ phân bố trong các dạng hợp thủy xen kẽ với nhóm đất đỏ vàng hoặc đất xám, thường là ở nơi có địa hình thấp, bằng phẳng, các khoảng giữa những đồi phù sa cổ, tập trung cao ở thị xã Bến Cát, thị xã Tân Uyên. Đất dốc tụ hình thành do quá trình bồi tích nên có độ phì nhiêu khá cao.

+ Đất xói mòn trơ sỏi đá chỉ có diện tích rất nhỏ, phân bố chủ yếu ở núi Châu Thới, Tha La, được sử dụng khai thác đá làm vật liệu xây dựng.

1.1.3. Đặc điểm khí hậu

Khí hậu ở Bình Dương cũng như chế độ khí hậu của khu vực miền Đông Nam bộ: nắng nóng và mưa nhiều, độ ẩm khá cao. Đó là khí hậu nhiệt đới gió mùa ổn định, trong năm phân chia thành hai mùa rõ rệt: mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 kéo dài đến cuối tháng 10 dương lịch.

Vào những tháng đầu mùa mưa, thường xuất hiện những cơn mưa rào lớn, rồi sau đó dứt hẳn. Những tháng 7,8,9, thường là những tháng mưa dầm. Có những trận mưa dầm kéo dài 1 - 2 ngày đêm liên tục. Đặc biệt ở Bình Dương hầu như không có bão, mà chỉ bị ảnh hưởng những cơn bão gần.

Nhiệt độ trung bình hàng năm ở Bình Dương từ 26°C - 27°C . Nhiệt độ cao nhất có lúc lên tới $39,3^{\circ}\text{C}$ và thấp nhất từ 16°C - 17°C (ban đêm) và 18°C vào sáng sớm. Vào mùa nắng, độ ẩm trung bình hàng năm từ 76% - 80%, cao nhất là 86% (vào tháng 9) và thấp nhất là 66% (vào tháng 2). Lượng nước mưa trung bình hàng năm từ 1.800 - 2.000mm.

1.2. Đặc điểm xã hội

1.2.1. Đơn vị hành chính

Tỉnh Bình Dương có 09 đơn vị hành chính, bao gồm 03 thành phố, 02 thị xã và 04 huyện. Được phân chia thành 91 đơn vị hành chính, bao gồm 45 phường, 05 thị trấn và 41 xã.

Bảng 1.1: Các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh Bình Dương

STT	Đơn vị hành chính	Số lượng đơn vị hành chính cấp dưới		
		Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Thủ Dầu Một	14	-	-
2	Huyện Bàu Bàng	-	1	6
3	Huyện Dầu Tiếng	-	1	11
4	Thị xã Bến Cát	5	-	3
5	Huyện Phú Giáo	-	1	10
6	Thị xã Tân Uyên	10	-	2
7	Thành phố Dĩ An	7	-	-
8	Thành phố Thuận An	9	-	1
9	Huyện Bắc Tân Uyên	-	2	8

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương năm 2021)

1.2.2. Đặc điểm phân bố dân cư

Tính đến hết năm 2021, dân số trung bình tỉnh Bình Dương là 2.685.513 người, mật độ dân số bình quân là 997 người/km².

Bảng 1.2: Phân bố dân cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Thành phố Thủ Dầu Một	340.431	2.863
2	Huyện Bàu Bàng	116.794	343
3	Huyện Dầu Tiếng	119.654	166
4	Thị xã Bến Cát	341.557	1.457
5	Huyện Phú Giáo	103.203	190
6	Thị xã Tân Uyên	466.053	2.430

STT	Đơn vị hành chính	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
7	Thành phố Dĩ An	497.193	8.280
8	Thành phố Thuận An	620.426	7.412
9	Huyện Bắc Tân Uyên	80.202	200
TOÀN TỈNH		2.685.513	997

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương năm 2021)

Dân số trung bình năm 2021 của toàn tỉnh tăng 104.963 người so với năm 2020¹, tương đương với mức tăng 4,06%. Tỷ trọng dân số sống ở khu vực thành thị và khu vực nông thôn đều có xu hướng tăng. Cơ cấu dân số theo giới tính hầu như không thay đổi, dân số nam cao hơn dân số nữ. Năm 2021, dân số thành thị 2.266.771 người, chiếm 84,41%; dân số nông thôn 418.742 người, chiếm 15,59%; dân số nam 1.373.424 người, chiếm 51,14%; dân số nữ 1.312.089 người, chiếm 48,86%.

Tỉnh Bình Dương có mật độ dân số cao, năm 2021 mật độ dân số toàn tỉnh là 997 người/km², trong đó tập trung chủ yếu ở thành phố Dĩ An và thành phố Thuận An với mật độ dân số cao vượt trội (lần lượt là 8.280 người/km² và 7.412 người/km²)

Nhìn chung, 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.

1.2.3. Lao động

Theo số liệu thống kê năm 2021, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh là 1.656.233 người, tăng 0,65% với 10.775 người so với năm 2020, trong đó lực lượng lao động nam chiếm 53,59%; lực lượng lao động nữ chiếm 46,41%; lực lượng lao động ở khu thành thị chiếm 86,01%; lực lượng lao động ở nông thôn chiếm 13,99%. Theo đó, lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các thành phần kinh tế năm 2021 là 1.620.423 người, tăng 26.050 người so với năm 2020, chia ra: thành phần kinh tế nhà nước là 55.587 người, chiếm 3,43%; kinh tế ngoài nhà nước 955.080 người, chiếm 58,94%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 609.757 người, chiếm 37,63%.

¹ Theo Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương năm 2021, dân số trung bình tỉnh năm 2020 là 2.580.550

Năm 2021, tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc đã qua đào tạo đạt 21,55% (cao hơn mức 20,18% của năm 2020), trong đó lao động đã qua đào tạo khu vực thành thị đạt 22,31%; khu vực nông thôn đạt 18,32%. Ngoài ra, tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi năm 2021 là 2,2%, trong đó khu vực thành thị 2,32%; khu vực nông thôn 1,42%. Tỷ lệ thiếu việc làm của lực lượng lao động trong độ tuổi là 4,95% (cao hơn mức 1,47% của năm 2020), trong đó khu vực thành thị 5,65%; khu vực nông thôn 0,39%.

Bảng 1.3: Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Bình Dương

CHỈ TIÊU	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	1.456.081	1.533.230	1.594.226	1.594.373	1.620.423

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương năm 2021)

Trong giai đoạn 2017 - 2021, lực lượng lao động tỉnh Bình Dương có sự biến động rõ rệt. Đặc biệt là trong hai năm gần cuối giai đoạn, do diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, số lượng người lao động không có sự thay đổi đáng kể (tăng thêm 147 người), từ đó dẫn đến nhu cầu nhà ở trên địa bàn không cao. Tuy nhiên, với bước đà kinh tế - xã hội đang dần phục hồi, lực lượng lao động đã tăng trở lại vào cuối giai đoạn (tăng 1,63% so với năm 2020), phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của tỉnh. Trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng trong giai đoạn 2022 - 2030, sẽ là điều kiện để thu hút lao động khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao, thị trường nhà ở có sự chuyển dịch trong các phân khúc nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp.

1.3. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển

1.3.1. Tổng sản phẩm trên địa bàn

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP, theo giá so sánh 2010) năm 2021 tăng 2,62% so với cùng kỳ (tăng 7,13% trong năm 2020). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,32% (trong đó: ngành công nghiệp tăng 4,4%), khu vực dịch vụ giảm 1,7%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm giảm 1%.

Về quy mô, GRDP (theo giá hiện hành) đạt 408.861 tỷ đồng. GRDP bình quân đầu người đạt 152,2 triệu đồng, tương đương 6.578 đô la Mỹ (năm 2020 là 151 triệu đồng, tương đương 6.527 đô la Mỹ). Về cơ cấu kinh tế năm 2021, khu vực nông lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 3,1%, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm tỷ

trọng 67,9%, khu vực dịch vụ chiếm tỷ trọng 21,3%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm tỷ trọng 7,7% (năm 2020 chiếm tỷ trọng tương ứng là 3,17% - 66,59% - 22,32% - 7,92%).

1.3.2. Đầu tư

Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội (theo giá hiện hành) năm 2021 đạt 123.370,3 tỷ đồng, giảm 4,6% so với năm 2020 và chiếm 30,2% GRDP. Trong đó: vốn khu vực nhà nước chiếm 9,8% tổng nguồn vốn, giảm 24,5% so với năm 2020; vốn khu vực ngoài nhà nước tương ứng chiếm 38,4%, giảm 5,3%; vốn khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài chiếm 52%, tăng 0,9%.

Đầu tư trong nước: Đã thu hút được 92.754,5 tỷ đồng vốn đăng ký kinh doanh, tăng 18,7% so với năm 2020, gồm: 5.453 doanh nghiệp đăng ký mới (39.809,3 tỷ đồng), 1.093 doanh nghiệp điều chỉnh tăng vốn (52.945,2 tỷ đồng) và 64 doanh nghiệp giảm vốn (2.662,5 tỷ đồng); có 491 doanh nghiệp giải thể (2.665,3 tỷ đồng). Lũy kế đến nay, toàn tỉnh có 53.990 doanh nghiệp đăng ký kinh doanh, tổng vốn đăng ký 530.239 tỷ đồng.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài: Có 78 dự án mới với tổng số vốn đăng ký là 1.233,7 triệu đô la Mỹ; 27 dự án điều chỉnh tăng vốn với tổng vốn đăng ký tăng là 809,9 triệu đô la Mỹ; 166 dự án góp vốn, mua cổ phần với tổng vốn góp 670,9 triệu đô la Mỹ. Lũy kế đến nay toàn tỉnh có 4.026 doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài với tổng số vốn là 37.735,6 triệu đô la Mỹ.

1.3.3. Sản xuất nông nghiệp

Diện tích các loại cây trồng cơ bản ổn định, phát triển theo hướng tập trung, năng suất cao, chất lượng; kiểm soát tốt dịch bệnh trên cây trồng; chăn nuôi gia súc, gia cầm tương đối ổn định. Thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia Nông thôn mới, đến nay, 100% xã đạt chuẩn nông thôn mới, trong đó: 18 xã được công nhận đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao; 01 huyện, 02 thị xã đã được công nhận huyện đạt chuẩn nông thôn mới (Dầu Tiếng, Tân Uyên, Bến Cát). Tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ 03 huyện còn lại (Phú Giáo, Bàu Bàng, Bắc Tân Uyên) trình Hội đồng thẩm định Trung ương để công nhận huyện đạt chuẩn nông thôn mới.

Tính đến thời điểm 31/12/2021, tổng đàn đàn bò có 24.886 con, tăng 1,3% so với năm 2020; đàn lợn: 695.613 con, tăng 3,2%; đàn gia cầm: 13.784,4,6 nghìn con, tăng 5,1%, trong đó: gà 13.172,2 nghìn con, tăng 5,2%

Công tác phòng, chống lụt bão, khắc phục thiên tai, quản lý, khai thác công trình thủy lợi, nước sạch nông thôn được chú trọng; quan tâm bảo vệ rừng, trồng cây phân tán (đã trồng 30 ngàn cây); đến nay tỷ lệ dân cư nông thôn sử dụng nước hợp vệ sinh

đạt 100%; tỷ lệ che phủ cây lâm nghiệp và cây lâu năm đạt 57,5%.

1.3.4. Sản xuất công nghiệp

Năm 2021, sản xuất công nghiệp tiếp tục phát triển, chuyển dịch nội bộ ngành theo hướng tích cực; công nghiệp chế biến, chế tạo đóng vai trò quan trọng của ngành; một số ngành công nghiệp chủ lực của tỉnh (gỗ, dứa, dệt may, điện tử, linh kiện...) có quy mô lớn, năng lực cạnh tranh, đạt giá trị xuất khẩu cao. Năm 2021 có 1.100 doanh nghiệp sản xuất công nghiệp đi vào hoạt động có doanh thu, góp phần đưa chỉ số phát triển công nghiệp (IIP) tăng 4,5% so với năm 2020. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục tăng trưởng khá cao, tăng 4,8% so với năm 2020.

Về khu công nghiệp: Toàn tỉnh hiện có 29 khu công nghiệp, trong đó 27 khu công nghiệp đi vào hoạt động, diện tích 12.743 ha.

Về cụm công nghiệp: Đến nay toàn tỉnh có 12 cụm công nghiệp, với tổng diện tích 790 ha.

1.3.5. Thương mại và dịch vụ

Triển khai hiệu quả chương trình bình ổn thị trường, dự trữ hàng hóa trong dịp Tết và phục vụ phòng, chống dịch, nhất là tại 15 phường thực hiện “khóa chặt, đông cứng”; không để xảy ra tình trạng khan hiếm hàng hóa, sốt giá. Tuy nhiên các hoạt động mua sắm, du lịch, lưu trú, ăn uống và các dịch vụ khác đều giảm so với cùng kỳ do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19; đến những tháng cuối năm, nhiều hoạt động thương mại, dịch vụ đang dần phục hồi và tăng trưởng trở lại. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2021 ước đạt 231.577,6 tỷ đồng, tăng 3,4% so với cùng kỳ. Đến nay, toàn tỉnh có 98 chợ hoạt động trong quy hoạch, 12 siêu thị và 05 trung tâm thương mại

Kim ngạch xuất khẩu ước đạt 32.512 triệu đô la Mỹ, tăng 11,7% so với cùng kỳ. Kim ngạch nhập khẩu ước đạt 25.532 triệu đô la Mỹ, tăng 10,8%; thặng dư thương mại của tỉnh năm 2021 đạt 7 tỷ đô la Mỹ; đến nay sản phẩm xuất khẩu của tỉnh đã có mặt 180 quốc gia và vùng lãnh thổ.

Thời gian vừa qua, ngành du lịch chưa thể phục hồi nhanh chóng do phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn trước tình hình dịch Covid-19 bùng phát và kéo dài. Doanh thu của các đơn vị kinh doanh lưu trú, lữ hành trên địa bàn giảm mạnh do người dân hạn chế đi du lịch và đến các nơi công cộng. Tổng lượt khách du lịch đến Bình Dương ước đạt 1,9 triệu lượt người, giảm 23,7% so với năm 2020, doanh thu đạt 332,8 đồng, giảm 14,9%.

Hoạt động của ngành vận tải trên địa bàn tỉnh đã triển khai phương án tổ chức phân luồng giao thông, các hoạt động vận tải, vận chuyển và huy động phương tiện, tài xế phục vụ phòng, chống dịch. Doanh thu vận tải kho bãi và dịch vụ hỗ trợ năm

2021 đạt 25.944 tỷ đồng, tăng 8,7% so với năm 2020, vận chuyển hành khách đạt 68,8 triệu hành khách, giảm 5% so với năm 2020 và luân chuyển được 2.461,5 triệu hành khách.km, giảm 2,8%. Vận tải hàng hóa đạt 247,4 triệu tấn, tăng 1,3% so với năm 2020 và luân chuyển được 8.491,3 triệu tấn/km, tăng 3,4%.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2021 tăng 1,18% so với cùng kỳ, chỉ số giá vàng tăng 6,8%, chỉ số giá đô la Mỹ giảm 0,5%.

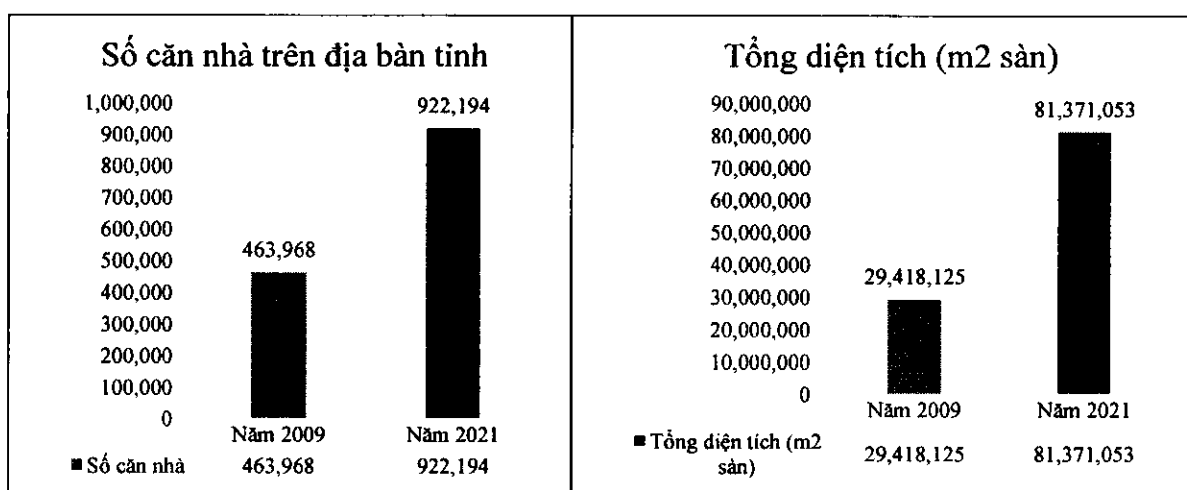
CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2.1. Phân tích thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương

2.1.1. Hiện trạng chung về nhà (số lượng, chất lượng, diện tích bình quân đầu người) phân loại theo nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ.

a) Hiện trạng về số lượng

- Tính đến hết năm 2021, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương đạt 81.371.053 m² sàn nhà ở tương ứng 922.194 căn nhà trong đó khu vực đô thị 68.796.500 m² sàn với 793.521 căn, khu vực nông thôn 12.574.553 m² sàn với 128.674 căn.



Biểu đồ 1: Số căn và diện tích sàn trên địa bàn tỉnh Bình Dương

So với năm 2009 tăng khoảng 51 triệu m² sàn nhà ở tương ứng khoảng 458.000 căn nhà (năm 2009 tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đạt 29.418.125 m² sàn), trung bình mỗi năm toàn tỉnh phát triển mới 4,7 triệu m² sàn nhà ở tương ứng 42.000 căn nhà.

Bảng 2.1. Tổng diện tích sàn nhà ở và số căn nhà năm 2009, 2021 trên địa bàn tỉnh

STT	Năm	Tổng diện tích (m2 sàn)	Số căn nhà
1	Năm 2009	29.418.125	463.968
2	Năm 2021	81.371.053	922.194

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2019, 1/4/2009 và tính toán của nhóm nghiên cứu HRC

b) Hiện trạng về diện tích nhà ở bình quân

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 30,3 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 30,35 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 30,03 m² sàn/người. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khá đồng đều tại khu vực đô thị và nông thôn.

Bảng 2.2. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến 31/12/2021

STT	Đơn vị hành chính	Dân số	Diện tích bình quân (m ² sàn/người)	Tổng diện tích (m ² sàn)	Số căn
	Toàn thành phố	2.685.513	30,30	81.371.053	922.194
	Thành thị	2.266.771	30,35	68.796.500	793.521
	Nông thôn	418.742	30,03	12.574.553	128.674
1	Thành phố Thủ Dầu Một	340.431	41,97	14.289.123	114.087
2	Huyện Bàu Bàng	116.794	39,14	4.570.857	36.792
3	Huyện Dầu Tiếng	119.654	26,69	3.194.143	35.301
4	Thị xã Bến Cát	341.557	26,79	9.148.627	129.883
5	Huyện Phú Giáo	103.203	29,32	3.025.965	28.805
6	Thị xã Tân Uyên	466.053	24,86	11.587.078	163.347
7	Thành phố Dĩ An	497.193	31,93	15.873.668	158.173
8	Thành phố Thuận An	620.426	28,16	17.468.659	233.632
9	Huyện Bắc Tân Uyên	80.202	27,59	2.212.932	22.173

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2019 và tính toán của nhóm nghiên cứu HRC

Diện tích nhà ở bình quân tại thành phố Thủ Dầu Một đạt 41,97 m² sàn/người, huyện Bàu Bàng đạt 39,14 m² sàn/người, đây là 2 địa phương có diện tích nhà ở bình quân cao nhất trên địa bàn tỉnh. Còn các địa phương khác có diện tích sàn tương đối đồng đều.

Bảng 2.3. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân mỗi căn nhà

STT	Năm	Diện tích sàn nhà ở bình quân (m ² sàn/người)	Diện tích bình quân mỗi căn nhà (m ² sàn/ căn)
1	Năm 2009	19,45	63,4
2	Năm 2021	30,30	88,2

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2019, 1/4/2009 và tính toán của nhóm nghiên cứu HRC

So với năm 2009, diện tích bình quân mỗi căn nhà và diện tích nhà ở bình quân đầu người hiện nay đều tăng gần gấp 1,5 lần. Điều này cho thấy người dân không những được cải thiện về chất lượng nhà ở mà còn được cải thiện về không gian, diện tích sử dụng.

c) Hiện trạng về chất lượng nhà ở

Theo định nghĩa của Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam, nhà ở là một loại công trình xây dựng được dùng để ở và sinh hoạt của hộ dân cư, gồm 3 bộ phận: tường, mái, sàn. Để đánh giá chất lượng nhà ở của người dân, phiếu điều tra có các câu hỏi về kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường/bao che.

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, nhà ở của các hộ được chia thành 4 loại: Nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ. Cụ thể như sau:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà bán kiên cố là nhà có 2/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có 1/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà đơn sơ là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Bảng 2.6: Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở năm 2019

Phân loại vật liệu	Vật liệu chính làm cột	Vật liệu chính làm mái	Vật liệu chính làm tường/ bao che
Bền chắc	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;
	2. Xây gạch/đá;	2. Ngói (xi măng, đất nung).	2. Xây gạch/đá;
	3. Sắt/thép/gỗ bền chắc.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	3. Gỗ/kim loại.
Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

Theo đó, tính đến năm 2021, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,79%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ đạt 0,22%. Nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt tỷ lệ cao, cho thấy người dân trong những năm vừa qua đã quan tâm đầu tư xây dựng và cải tạo nhà ở.

Bảng 2.4. Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh tính đến năm 2021

STT	Khu vực	Tổng số căn nhà	Kiên cố và bán kiên cố	Thiếu kiên cố và đơn sơ
	Toàn tỉnh	922.194	920.201	1.993
1	Thành thị	793.521	792.856	665
2	Nông thôn	128.674	127.345	1.328

Nguồn: Tổng điều tra dân số và nhà ở 1/4/2019 và tính toán của HRC

d) Mật độ dân số và mật độ nhà ở

Mật độ dân số trên địa bàn tỉnh tính đến 31/12/2021, mật độ dân số đạt 997 người/km², mật độ nhà ở đạt 342,23 căn/km². Mật độ dân số và mật độ nhà ở tập trung đông nhất tại thành phố Dĩ An và Thuận An.

Bảng 2.5. Mật độ dân số và mật độ nhà ở trên địa bàn tỉnh đến 31/12/2021

STT	Đơn vị hành chính	Dân số	Diện tích bình quân (m ² sàn/người)	Số căn	Mật độ dân số (người/km ²)	Mật độ căn nhà (căn/km ²)
	Toàn tỉnh	2.685.513	30,3	922.194	997	342,23
1	Thành phố Thủ Dầu Một	340.431	42,0	114.087	2.863	959
2	Huyện Bàu Bàng	116.794	39,1	36.792	343	108
3	Huyện Dầu Tiếng	119.654	26,7	35.301	166	49
4	Thị xã Bến Cát	341.557	26,8	129.883	1.457	554
5	Huyện Phú Giáo	103.203	29,3	28.805	190	53
6	Thị xã Tân Uyên	466.053	24,9	163.347	2.430	852
7	Thành phố Dĩ An	497.193	31,9	158.173	8.280	2.634
8	Thành phố Thuận An	620.426	28,2	233.632	7.412	2.791
9	Huyện Bắc Tân Uyên	80.202	27,6	22.173	200	55

2.1.2. Hiện trạng công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh

a) Nhà ở thương mại

Giai đoạn 2016-2020, UBND tỉnh Bình Dương đã quyết định chủ trương đầu tư; chấp thuận chủ trương đầu tư cho 259 dự án với quy mô sử dụng đất 4.184,6 ha tương đương phát triển thêm tổng diện tích khoảng 42,36 triệu m² sàn. Việc phát triển nhà ở thương mại có bước tăng trưởng tốt, nhu cầu của thị trường phục hồi và tăng trưởng sau thời kỳ đóng băng giai đoạn 2011-2014. Tình hình phát triển kinh tế xã hội Bình Dương trong thời gian qua, tiếp tục phát triển ổn định, đặc biệt lĩnh vực công nghiệp phát triển mạnh, đã thu hút nhiều lực lượng lao động và chuyên gia đến làm việc, sinh sống, dẫn đến tốc độ đô thị hóa nhanh, nên phát sinh nhu cầu về nhà ở khá lớn, tăng qua các năm theo tốc độ tăng dân số cơ học.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh, bên cạnh những dự án nhà phố liền kề, cũng xuất hiện nhiều dự án bất động sản đầu tư xây dựng chung cư cao tầng góp phần tạo điểm nhấn cho không gian đô thị nói chung và tạo dựng hình ảnh trong quá trình phát triển đô thị tại Bình Dương theo hướng văn minh, hiện đại, tiến đến mục tiêu xây dựng thành phố thông minh trong tương lai.

b) Nhà ở xã hội

- Nhà ở cho người thu nhập thấp

Trong giai đoạn 2016-2020 và năm 2021, Bình Dương đã kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư xây dựng 17 dự án và 1 Đề án nhà ở xã hội với quy mô hơn 1,33 triệu m² sàn nhà ở đạt khoảng 65% so với Chương trình, Kế hoạch đã đặt ra (dự kiến phát triển mới khoảng 2 triệu m² sàn nhà ở xã hội), gồm: Đề án nhà ở an sinh xã hội, nhà ở công nhân do Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Becamex IDC) đầu tư chiếm khoảng (đạt 1,055 triệu m² sàn, cung cấp 28.916 căn, đáp ứng 82.664 người) – đây là mô hình chung cư nhà ở an sinh xã hội Becamex trên cơ sở quỹ đất sạch đã được đầu tư và đưa vào sử dụng với giá bán ưu đãi phù hợp với thu nhập của người lao động, kết hợp với các hình thức cho vay mua nhà với mức giá từ 100 triệu đến 200 triệu đồng/1 căn hộ (30 m² sàn); khoảng 275.000 m² sàn tại 17 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân do các thành phần kinh tế khác đầu tư, cung cấp 4.305 căn hộ, đáp ứng 19.547 người. Năm 2020 do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, trên địa bàn tỉnh Bình Dương không có thêm dự án nhà ở xã hội nào được hoàn thành. Tuy nhiên, Becamex cũng đang triển khai xây dựng dự án nhà ở xã hội Định Hòa Khu 2 – Giai đoạn 1 với số lượng căn vào khoảng 840 căn và diện tích sàn tổng cộng vào khoảng 39.000 m², dự kiến được hoàn thành trong giai đoạn tới.

Đối với quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại dành cho việc xây dựng nhà ở xã hội: Đến nay trên địa bàn tỉnh đã triển khai khoảng 520 dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, khu dân cư trong đó 32 dự án nhà ở thương mại dành khoảng 100 ha đất xây dựng nhà ở xã hội (trong giai đoạn 2016-2020). Tuy nhiên, quỹ đất này đến nay chưa được đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội.

- Nhà ở cho công nhân

Tại các khu công nghiệp mới hình thành tỷ lệ người lao động mua nhà ở xã hội còn thấp do nhiều lao động chưa có tiền tích lũy để mua nhà. Trong khi đó nhà trọ do người dân xây dựng không đảm bảo vệ sinh, môi trường, chật chội, chất lượng thấp, không hỗ trợ công tác phòng chống cháy, nổ khi có sự cố xảy ra...

UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 03/8/2017 để triển khai Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Trước mắt, để giải quyết nhu cầu nhà ở cho lực lượng lao động, loại hình nhà ở trọ cho thuê do người dân xây dựng đang góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động. Đồng thời, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2018 về việc đẩy mạnh phát triển loại hình nhà cho thuê (nhà trọ) sang thực hiện nhà ở xã hội cho thuê để góp phần đẩy mạnh chương trình phát triển nhà ở xã hội của tỉnh, giúp cho nhiều gia đình chính sách, hộ nghèo, người thu nhập thấp có điều kiện cải thiện chỗ ở.

Thực tế thực hiện trong năm 2020 cho thấy không có thêm dự án nhà ở công nhân được triển khai và hoàn thành do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, Tổng công ty Becamex IDC hiện đang có kế hoạch phát triển 4 dự án Nhà ở công nhân trong thời gian tới, với tổng quy mô đất khoảng 4,3 ha tập trung ở khu vực huyện Bàu Bàng. Dự án đã có nhiều thay đổi linh hoạt về thiết kế căn hộ để đáp ứng nhu cầu đa dạng, phục vụ tốt hơn nữa nhu cầu của người dân. Trước đây mỗi căn hộ có diện tích 30m² bao gồm gác lửng, thì nay ngoài các căn hộ này, chủ đầu tư đã thiết kế thêm phân khúc cao hơn cho người lao động, đó là các căn hộ từ 30 đến 50 m² không có gác lửng. Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng được đầu tư toàn diện. Bên cạnh hoàn thiện các hạng mục hạ tầng cơ sở nội khu, các dự án NOXH Becamex đều được kết nối với các tuyến giao thông trọng yếu trong khu vực, có tuyến xe buýt công cộng phục vụ nhu cầu đi lại của cư dân NOXH. Các dịch vụ thiết yếu, khu vui chơi giải trí, công viên, bệnh viện, trường học,... cũng được quan tâm đầu tư đầy đủ, đáp ứng nhu cầu học tập và vui chơi của con em người lao động, tạo dựng một môi trường sống năng động, hài hòa tiện ích.

- Nhà trọ cho người dân tự xây dựng

Trên địa bàn tỉnh hiện có 602.466 phòng trọ cho thuê, khoảng 3 triệu m² sàn nhà trọ để cho thuê, do các hộ gia đình cá nhân đầu tư xây dựng, tương đương khoảng 182.289 căn, đáp ứng cho 543.777 người là đối tượng công nhân lao động, sinh viên và người thu nhập thấp ở thuê. Loại nhà ở này vẫn phát huy tác dụng và giải quyết một phần lớn về chỗ ở cho công nhân, người lao động làm việc trong tỉnh Bình Dương, đã góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho 1.481.196 người lao động. Để khuyến khích loại hình nhà ở này, UBND tỉnh đã ban hành Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2018 về việc thúc đẩy mạnh phát triển loại hình nhà cho thuê (nhà trọ) sang thực hiện chính sách nhà ở xã hội cho thuê. Theo đó, khuyến khích hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà trọ theo quy hoạch được duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở; nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; có giá cho thuê theo khung giá do UBND tỉnh ban hành, để được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất, thuế, vay vốn và hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng...

c) Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức

Thực trạng về đối tượng sử dụng nhà công vụ hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Dương chủ yếu phục vụ cho cán bộ, công chức, viên chức ngành giáo dục tập trung tại các huyện phía bắc của tỉnh như: Phú Giáo, Bàu Bàng, Bắc Tân Uyên, Dầu Tiếng để phục vụ việc luân chuyển, thu hút, hỗ trợ giáo viên giỏi đến địa bàn công tác. Các loại nhà được xây dựng đa số là các dãy nhà ở được thiết kế 01 tầng, quỹ đất được bố trí trong các khuôn viên trường học. Theo số liệu báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Bình Dương, tính đến tháng 6/2020, tỉnh Bình Dương có 54 căn nhà công vụ cho giáo viên với diện tích sàn xây dựng khoảng 2.089 m², quỹ đất sử dụng 0,72 ha.

Việc đầu tư phát triển nhà ở công vụ hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Dương chủ yếu đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nên việc xây mới còn nhiều khó khăn, chủ yếu là bảo trì, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa nhỏ hàng năm để đảm bảo an toàn của công trình.

Đến năm 2020, toàn tỉnh có 122 căn nhà ở công vụ, diện tích nhà ở công vụ khoảng 7.681 m², hầu hết là nhà liền kề, không có nhà ở chung cư hay biệt thự trong đó, trong giai đoạn 2016-2020, đã phát triển 1.984 m² sàn nhà ở công vụ, gồm: 01 dự án nhà ở Công an huyện Bắc Tân Uyên với 864,3m² sàn đã đưa vào sử dụng; 01 dự án nhà ở công vụ huyện Phú Giáo với 1.120m² sàn.

d) Nhà ở tái định cư²

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bình Dương chủ yếu là các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh để bố trí nền tái định cư cho người dân khi thực hiện bồi thường giải tỏa, tự xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống, khi triển khai các dự án phát triển kinh tế xã hội của địa phương (công trình giao thông, quy hoạch khu, cụm công nghiệp,...) trên địa bàn tỉnh.

Theo rà soát, tổng hợp báo cáo của các đơn vị hành chính, trên địa bàn có 22 dự án tái định cư độc lập với quy mô diện tích sử dụng đất là 375,0 ha, trong đó có 3.514 lô nền tương ứng 193.018 m², 1.162 căn nhà ở riêng lẻ tương ứng 139.676 m², 606 căn hộ chung cư tương ứng 41.205 m².

e) Nhà ở theo Chương trình mục tiêu

- Nhà ở cho người có công

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, tỉnh Bình Dương đã xây dựng Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở năm 2014 trên địa bàn tỉnh Bình Dương và có bổ sung trong năm 2015 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Đến cuối năm 2016 đã thực hiện cải tạo sửa chữa và xây dựng mới cho 314 hộ (trong đó xây dựng mới là 43 hộ và 271 hộ được sửa chữa nhà ở với tổng số tiền là 11.230 triệu đồng).

Ngày 12/6/2018, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1543/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở giai đoạn 2016 – 2018 (Đề án bổ sung năm 2016 và Đề án giai đoạn 02 năm 2017-2018) trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Kết quả thực hiện: tính đến nay, Tỉnh đã hoàn thành theo đề án, chương trình, kế hoạch đã đề ra thực hiện sửa chữa và xây dựng mới được 635 căn (trong đó, đã xây dựng được 96 căn nhà và sửa chữa được 539 căn nhà).

- Nhà ở cho hộ nghèo:

Căn cứ Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ, tỉnh Bình Dương không còn trường hợp nào theo chuẩn nghèo của Trung ương. Như vậy, về cơ bản tỉnh Bình Dương đã hoàn thành các chương trình, kế hoạch đã đề ra. Cụ thể: từ năm 2016-2020, đã hỗ trợ xây dựng và sửa chữa cho 691 căn nhà (trong

² Báo cáo số 2893/BC-SXD ngày 20/7/2022 của Sở Xây dựng về tình hình quản lý, sử dụng quỹ nhà tái định cư trên địa bàn tỉnh Bình Dương

đó có 550 căn nhà đại đoàn kết, 141 căn nhà tình thương) cho hộ nghèo, cận nghèo toàn tỉnh.

e) Nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang

Đối với nhà ở của cán bộ, chiến sỹ thuộc lực lượng vũ trang, quân đội, để đảm bảo bí mật của quốc gia về số lượng cán bộ, chiến sỹ nên không trong phạm vi thu thập của Chương trình. Thăm quyền số liệu về nhà ở của cán bộ chiến sỹ đã được Bộ Công an, Bộ Quốc phòng chủ trì thực hiện thu thập và báo cáo Chính phủ.

Toàn tỉnh hiện có tổng cộng 856 cán bộ, chiến sỹ đã được bố trí nhà ở. Trong đó, theo báo cáo số 1753/BCH-HC ngày 28/9/2022 của Quân khu 7 thuộc Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bình Dương, hiện nay đơn vị có 268 chiến sỹ đang được bố trí chỗ ở. Ngoài ra, Công an Tỉnh cũng đã rà soát, tổng hợp số liệu về nhà ở dành cho các cán bộ đang công tác và theo báo cáo số 726/CAT-PH10 ngày 05/10/2022, tổng số lượng cán bộ đã được bố trí nhà ở là 588 người.

Theo đó, Bộ Xây dựng phải có các cơ chế, chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện về nhà ở, đất ở cho cán bộ sĩ quan, hạ sĩ quan, ... nhằm khuyến khích, động viên các đối tượng đã có những đóng góp cho lực lượng vũ trang tại các địa bàn khó khăn. Bên cạnh đó, cần phải có quy định cụ thể chính sách hỗ trợ tạo điều kiện cho cán bộ trong lực lượng vũ trang khi hoàn thành nhiệm vụ (xuất ngũ, về hưu...) mà chưa được hưởng các chính sách hỗ trợ nhưng có khó khăn về nhà ở, để cải thiện nhà ở; bổ sung quy định về chính sách tạo lập nguồn tài chính..., để cải thiện nhà ở trong lực lượng vũ trang. Việc hỗ trợ thực hiện theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình hoặc cá nhân chỉ được hưởng một lần.

g) Nhà ở cho các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định

Theo số liệu rà soát, hiện nay những người đã trả lại nhà công vụ trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở đều đã có nhà riêng thuộc sở hữu với chất lượng đạt từ bán kiên cố trở lên đồng thời chiếm tỉ lệ rất thấp trong tổng thể Đề án. Do đó không xét đến nhu cầu đối với đối tượng nói trên.

h) Nhà ở cho học sinh, sinh viên

Theo số liệu rà soát, hiện nay số lượng học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở đều đã có ký túc xá với chất lượng cơ bản tiện nghi. Do đó không xét đến nhu cầu đối với đối tượng nói trên.

i) Nhà ở cho 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.

k) Nhà ở cho hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu

Qua kết quả rà soát của các đơn vị hành chính, toàn thành phố có 215 hộ gia đình thuộc khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu. Trong đó, số hộ cần di dời và bố trí nhà ở là 184 hộ và số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời là 176 hộ.

Bảng 2.6: Hiện trạng nhà ở hộ gia đình thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng (hộ)		
		Tổng số hộ trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai	Số hộ cần phải di dời	Số hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời
1	Thành phố Thuận An	99	68	68
2	Thị xã Tân Uyên	24	24	16
3	Huyện Bắc Tân Uyên	65	65	65
4	Huyện Dầu Tiếng	27	27	27
5	Thành phố Thủ Dầu Một	0	0	0
6	Thành phố Dĩ An	0	0	0
7	Thị xã Bến Cát	0	0	0
8	Huyện Phú Giáo	0	0	0
9	Huyện Bàu Bàng	0	0	0
Tổng cộng		215	184	176

Về cơ bản, tỉnh Bình Dương thực hiện Chương trình đã đảm bảo điều kiện để xây dựng, tôn nền để giải quyết diện tích đất cho nhân dân xây dựng nhà ở, đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên các tuyến dân cư như giao

thông, cấp nước, cấp điện, y tế, giáo dục,... từng bước đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu cho nhân dân, kể cả trong điều kiện xảy ra thiên tai.

2.2. Đánh giá kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020

2.2.1. Đánh giá chung về các chỉ tiêu phát triển nhà ở

Đánh giá tình hình thực hiện Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 tại Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của UBND tỉnh

- Diện tích bình quân nhà ở năm 2020 đạt 30,0 m² sàn/người đạt chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, trong đó tại đô thị là 30,1 m² sàn/người chưa đạt chỉ tiêu đặt ra, tại nông thôn đạt 29,5 m² sàn/người vượt chỉ tiêu đặt ra.

- Chất lượng nhà ở đến năm 2020: Kiên cố và bán kiên cố đạt 99,7% (trong đó khu vực đô thị là 99,9%; nông thôn đạt 99,1%); Thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,3% (trong đó khu vực đô thị 0,1%; khu vực nông thôn 0,9%)

2.2.2. Các tồn tại khó khăn vướng mắc

Về đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

- Việc thực hiện quy định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở (thẩm quyền, trình tự thủ tục thực hiện,...): Vướng mắc tại Điều 170 Luật Nhà ở về việc quyết định /chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, về thành phần hồ sơ phải có quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Về thực hiện lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở (thẩm quyền, trình tự thực hiện...):

Theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, để nhà đầu tư được chỉ định làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, nhà đầu tư phải sử dụng diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Thực tế hiện nay hầu hết không có nhà đầu tư nào có quyền sử dụng đất với diện tích đất ở 100% để được xem xét, chỉ định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại. Đồng thời, nhà đầu tư muốn chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở để đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định

hiện nay cũng không thực hiện được (do phải có chủ trương của cơ quan có thẩm quyền cho phép)

Về đầu tư nhà ở xã hội:

Theo quy định của Luật Nhà ở thì quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội chỉ dành cho việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; một số quỹ đất 20% đã bàn giao cho địa phương nhưng chưa có cơ chế để sử dụng vào mục đích khác (xây dựng nhà tái định cư, công vụ, xây dựng nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị,...) dẫn đến chưa phát huy hiệu quả, nguồn lực đất đai;

Cơ chế chính sách ưu đãi, hỗ trợ phát triển nhà ở đã được quy định, tuy nhiên địa phương chưa có các chính sách ưu đãi, khuyến khích thêm các điều kiện của chính sách ưu đãi do nguồn ngân sách còn hạn hẹp khó thực hiện nên việc thu hút nhà đầu tư vào thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân:

- Pháp luật chưa có quy định về cơ chế chính sách cho việc phát triển nhà ở cho đối tượng người lao động có mức thu nhập trung bình (không thuộc diện được hỗ trợ nhà ở xã hội do vẫn phải đóng thuế TNCN), tuy nhiên những đối tượng này cũng không đủ khả năng mua nhà ở thương mại theo giá thị trường;

- Hiện nay, mặc dù có cơ chế hỗ trợ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án cho chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (trong khi theo quy định pháp luật Chủ đầu tư dự án được UBND cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội), nhưng việc hỗ trợ (phương thức, trình tự thủ tục, hồ sơ...) còn chưa có hướng dẫn cụ thể nên còn lúng túng trong việc triển khai thực hiện.

Việc bán nhà ở xã hội còn bất cập, chưa phù hợp với điều kiện thực tế: Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm; khi được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất... Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Như

vậy, việc mua nhà ở xã hội đơn thuần chỉ là để ở, không thực sự hình thành tài sản, nên kém hấp dẫn các đối tượng mua...;

Tại Khoản 2, Điều 1, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định: “4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội”. Như vậy, các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quỹ đất 20% mà chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư các công trình nhà ở xã hội thì đây không được coi là dự án nhà ở xã hội theo khái niệm trên, vì vậy mà dự án sẽ không được hưởng chính sách ưu đãi như dành 20% diện tích đất ở trong dự án nhà ở xã hội để kinh doanh thương mại...; Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê. Tuy nhiên, đối với loại hình hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhà trọ (cho thuê) lại không được quy định. Về quy định hộ gia đình, cá nhân đầu tư nhà ở xã hội phải có đất ở hợp pháp theo quy định tại Khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014. Quy định này gây khó khăn trong thu hút cho đối tượng này tham gia phát triển nhà ở xã hội

Về đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở; giá thuê, thuê mua nhà ở: Việc thực hiện các thủ tục xác nhận đủ điều kiện để mua, thuê mua nhà ở xã hội còn gặp khó khăn, vướng mắc, như: thời gian thông báo và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội kéo dài; các thủ tục xác nhận thông tin, thân nhân người mua phức tạp, một số thủ tục khó khả thi; thời gian khách hàng vay mua nhà còn ngắn.

Về đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư: Việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (bất cập chồng chéo giữa dự án nhà ở tái định cư theo pháp luật nhà ở và pháp luật đất đai...). Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, việc bố trí quỹ nhà ở tái định cư có thể lựa chọn mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để bố trí. Do vậy, các dự án nhà ở tái định cư sẽ có xu hướng giảm, đặc biệt tại các địa bàn phát triển đô thị của tỉnh chủ yếu phát triển loại hình nhà ở chung cư. Tuy nhiên, diện tích sàn nhà ở vẫn đảm bảo bố trí, và sẽ rất đa dạng, nhiều lựa chọn, nhằm tránh phát triển các khu tái định cư tập trung mặc dù cơ sở hạ tầng hoàn thiện, nhưng không có người ở, phải chuyển đổi sang mục đích khác như đang diễn ra tại thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công và người nghèo:

- Về nguồn kinh phí thực hiện hỗ trợ

+ Do nguồn kinh phí hỗ trợ phân bổ từ Trung ương có giới hạn, bên cạnh đó, theo quy định việc xác định đối tượng thuộc diện có nhà dột nát, hư hỏng khi sửa chữa, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn 3 cứng (nền cứng, khung – tường cứng, mái cứng) theo quy định chưa quy định cụ thể đối tượng ưu tiên làm trước, làm sau (do có đối tượng người có công với cách mạng được hưởng một số chính sách khác) nên khi triển khai gặp nhiều khó khăn chưa có phân rõ đối tượng ưu tiên vì vậy tạo ra sự so bì giữa các đối tượng chính sách.

+ Việc triển khai thực hiện Đề án tại một số địa phương chưa chặt chẽ. Chưa có cán bộ chuyên trách, còn kiêm nhiệm nhiều việc nên việc xem xét, đề xuất còn chậm. Khi xây dựng đề án, một số địa phương vì nhiều lý do chưa thẩm tra kỹ tình hình sử dụng đất của đối tượng, nên khi triển khai gặp rất khó khăn, nhất là những hộ dân không có đất đang ở, hoặc đang ở trên vùng đất lấn chiếm, nằm trong khu quy hoạch, dẫn đến ách, tắc ở địa phương và cũng là nguyên nhân dẫn đến công tác triển khai chậm, không đồng bộ giữa các địa phương trong tỉnh.

- Đối tượng, điều kiện được hưởng hỗ trợ:

+ Đa số những hộ tại khu vực nông thôn có nhu cầu vay vốn chủ yếu để sửa chữa nhà ở, xây dựng mới. Tuy nhiên, về điều kiện vay vốn, cũng như nguồn vốn cung cấp cho chương trình còn khó khăn.

+ Người lao động, công nhân các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp chưa đủ khả năng mua nhà, vẫn có nhu cầu thuê nhà gần công ty, nhà máy để thuận tiện đi lại và giảm chi phí sinh hoạt, các đối tượng được mua nhà ở xã hội có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng Chính sách xã hội hiện nay vẫn chưa tiếp cận được nguồn vốn vay.

2.2.3. Nguyên nhân

Trong giai đoạn trước, quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh còn nhiều, có mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân nên người dân có nhiều sự lựa chọn thay vì mua căn hộ chung cư tại dự án nhà ở xã hội.

Chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương, chưa hình thành tài sản cho người mua nhà. Các doanh nghiệp, tổ chức không mặn mà đầu tư nhà ở xã hội do nhiều thủ tục, nội dung phức tạp, lợi nhuận không cao.

Do điều kiện đặc thù của công nhân, lao động có thời hạn và không ổn định nên nếu không có chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng này thì không thu hút được công nhân, người lao động gắn bó lâu dài tại địa phương.

Do dịch bệnh Covid 19 đã tác động tiêu cực đến sản xuất, kinh doanh, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

Chưa có chế tài đủ mạnh để yêu cầu nhà đầu tư triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất trên quỹ đất nhà ở xã hội thuộc dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở.

Chủ trương, chính sách kêu gọi, thu hút nhà đầu tư chưa cụ thể, chưa phù hợp, thiếu hấp dẫn, chưa có chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng kết nối.

Một số nhà đầu tư các dự án trong KCN thời gian qua mới tập trung đầu tư hạ tầng KCN, chưa quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU NHÀ Ở TỈNH BÌNH DƯƠNG GIAI ĐOẠN 2021-2030

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

3.1.1. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở

- Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030;
- Phát triển nhà ở gắn liền với các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho nên hoàn thành các mục tiêu này là yếu tố quan trọng để công tác phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao;
- Được dự báo một cách khoa học và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn;
- Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của từng giai đoạn;
- Đảm bảo tối ưu hóa các nguồn lực đặc biệt là vốn đầu tư và đất đai.

3.1.2. Cơ sở tính toán

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

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa;
- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2009-2022 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, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh;
- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025.
- Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

3.2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở:

$$S_T = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$$

Trong đó: S_T là tổng diện tích nhà ở

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

D_s là dân số toàn tỉnh

3.3.1. Dự báo dân số

Trên cơ sở số liệu dự báo của Cục Thống kê, dự báo đến năm 2025 dân số trên địa bàn tỉnh là 2.580.550 người, đến năm 2030 dân số trên địa bàn tỉnh là 3.518.336 người, cụ thể như sau

Bảng 3.1: Dự báo dân số từng đơn vị hành chính đến năm 2030

STT	Đơn vị hành chính	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2030
	Tổng số	2.580.550	3.065.495	3.518.336
	<i>Khu vực đô thị</i>	<i>2.178.173</i>	<i>2.713.558</i>	<i>3.166.502</i>
	<i>Khu vực nông thôn</i>	<i>402.377</i>	<i>351.937</i>	<i>351.834</i>
1	Thành phố Thủ Dầu Một	341.830	367.152	396.532
2	Huyện Bàu Bàng	104.350	150.948	214.503
3	Huyện Dầu Tiếng	116.047	132.023	150.100
4	Thị xã Bến Cát	324.392	435.811	540.709
5	Huyện Phú Giáo	97.365	116.059	135.113
6	Thị xã Tân Uyên	416.408	585.273	679.735
7	Thành phố Dĩ An	491.051	516.523	533.287
8	Thành phố Thuận An	617.587	641.010	664.500
9	Huyện Bắc Tân Uyên	71.520	120.696	203.857

3.3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2010 đến năm 2021, 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^t là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm dự báo;

GRDP₀ là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm 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 3.2: Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm toàn tỉnh giai đoạn 2010-2021

STT	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP-BQ (triệu đồng/người)
1	2010	117.045	72,33
2	2011	150.725	88,67
3	2012	170.867	95,47
4	2013	194.971	104,07
5	2014	218.701	110,58
6	2015	239.009	115,51
7	2016	265.697	124,23
8	2017	292.711	131,43
9	2018	322.764	137,63
10	2019	362.006	147,38
11	2020	389.605	150,98
12	2021	408.861	154,66

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Bình Dương

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ XI nhiệm kỳ 2020-2025 (trung bình 8,5%/năm), theo đó dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030 như sau:

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

STT	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP-BQ (triệu đồng/người)
1	2020	389.605	150,98
2	2025	566.624	184,84
3	2030	852.007	242,16

3.3.3. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa

Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2010-2020), dự báo tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Bình Dương đến năm 2025 theo Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025, theo đó dự báo đến năm 2025 tỷ lệ đô thị hoá đạt trên 85% (ước đạt 88,5%) và đến năm 2030 đạt 90,0%:

Bảng 3.4: Dự báo tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh đến năm 2030

STT	Năm	Dân số (người)	Dân số đô thị (người)	Đô thị hoá
1	2010	1.618.130	535.920	33,1%
2	2011	1.699.933	1.096.627	64,5%
3	2012	1.789.711	1.152.932	64,4%
4	2013	1.873.479	1.205.022	64,3%
5	2014	1.977.841	1.522.344	77,0%
6	2015	2.069.247	1.587.526	76,7%
7	2016	2.138.788	1.632.323	76,3%
8	2017	2.227.154	1.696.869	76,2%
9	2018	2.345.184	1.875.678	80,0%
10	2019	2.456.319	1.961.862	79,9%
11	2020	2.580.550	2.178.173	84,4%
12	2025	3.065.495	2.712.963	88,5%
13	2030	3.518.336	3.166.502	90,0%

Nguồn: Niên giám thống kê các năm; Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020, bổ sung quy hoạch đến năm 2025; Tính toán của nhóm nghiên cứu HRC

3.3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế³ đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, theo đó diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế. Trong bối cảnh phát triển đô thị

³ Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009)

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

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

Chinese Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia.

của tỉnh Bình Dương, mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua 2 chỉ số GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa.

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

$$\ln(\text{DTBQ}) = \alpha + \beta_1 \times \ln(\text{GRDP}) + \beta_2 \times Q_{\text{đth}}$$

Trong đó:

$\ln(\text{DTBQ})$ là Logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân

$\ln(\text{GRDP})$ là Logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người

$Q_{\text{đth}}$ là tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh tương ứng với thời điểm dự báo

α , β_1 và β_2 là các hệ số tương quan

S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan $\alpha = -0,729$; $\beta_1 = 0,894$ và $\beta_2 = -0,482$, hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của thành phố có dạng như sau:

$$\ln \text{DTBQ} = -0,729 + 0,894 \times \ln \text{GRDPBQ} - 0,482 \times \text{DTH}$$

$$S_{\text{bq}} = \text{Exp}[\ln(\text{DTBQ})] \quad (\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tập hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh được thu thập và tính toán từ năm 2010-2020, tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành từ năm 2010-2020

Bảng 3.5: Dữ liệu dự báo diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030

STT	Năm	GRDP-BQ (triệu đồng/người)	Diện tích bình quân (m ² sàn/người)
1	2010	72,3	19,3
2	2011	88,7	19,7
3	2012	95,5	20,1
4	2013	104,1	21,7
5	2014	110,6	23,3
6	2015	115,5	23,4
7	2016	124,2	23,4
8	2017	131,4	24,9
9	2018	137,6	26,9

STT	Năm	GRDP-BQ (triệu đồng/người)	Diện tích bình quân (m ² sàn/người)
10	2019	147,4	28,8
11	2020	151,0	30,0

Nguồn: Niên giám thống kê các năm; Báo cáo tình hình phát triển kinh tế - xã hội các năm; Điều tra mức sống dân cư năm 2020

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân của tỉnh đạt 33,5 m²/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 42,0 m²/người.

3.3.5. Nhu cầu nhà ở xây dựng mới

Căn cứ diện tích nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2010-2020, theo đó trong giai đoạn 10 năm, diện tích nhà ở toàn tỉnh tăng thêm khoảng 46,2 triệu m² sàn.

Giai đoạn 2021 - 2030, để đạt được mục tiêu 33,5 m² sàn/người vào năm 2025; đạt 42 m² sàn/người vào năm 2030 và đáp ứng được cho 3,5 triệu người (dân số toàn tỉnh năm 2030), cần thiết phát triển mới, tăng thêm khoảng 70 triệu m² sàn (trong đó giai đoạn 2021-2025 là 25 triệu m² sàn, giai đoạn 2026-2030 là 45 triệu m² sàn).

Bảng 3.6: Nhu cầu diện tích nhà ở đến năm 2025, 2030

STT	Năm	Diện tích nhà ở bình quân (m ² /người)	Dân số (người)	Tổng diện tích (m ²)
1	2020	30,0	2.580.550	77.416.500
2	2025	33,5	3.065.495	102.694.083
3	2030	42,0	3.518.336	147.770.112
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2025 (m ²)			25.277.583
	Diện tích tăng thêm giai đoạn 2026-2030 (m ²)			45.076.030

3.4. Dự báo nhu cầu diện tích nhà ở phát triển mới của từng đơn vị hành chính

a. Thành phố Thủ Dầu Một

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	2.776.907	13.055	3.760.301	18.198
2	Nhà ở xã hội	183.370	4.337	181.596	3.465
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	61.342	379	115.621	772

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	351.287	2.342	439.108	2.927
	Tổng	3.372.906	20.112	4.496.627	25.361

b. Huyện Bàu Bàng

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích	Số căn	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	1.499.337	6.957	2.887.561	16.099
2	Nhà ở xã hội	538.551	12.287	90.798	1.732
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	68.069	330	127.090	678
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	480.000	3.200	600.000	4.000
	Tổng	2.585.956	22.774	3.705.450	22.509

c. Huyện Dầu Tiếng

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	179.048	709	853.383	5.683
2	Nhà ở xã hội	42.419	940	90.798	1.732
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	33.065	161	61.735	329
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	218.589	1.457	273.236	1.822
	Tổng	473.120	3.266	1.279.152	9.567

d. Thị xã Bến Cát

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	3.119.045	14.501	6.790.814	39.576
2	Nhà ở xã hội	466.907	11.058	647.229	14.283
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	181.517	881	338.907	1.807
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.384.201	9.228	1.730.251	11.535
	Tổng	5.151.670	35.668	9.507.201	67.202

e. Huyện Phú Giáo

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	611.060	6.720	3.109.864	24.336
2	Nhà ở xã hội	76.353	1.692	163.437	3.118
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	122.524	595	228.763	1.220
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	241.876	1.613	302.345	2.016
	Tổng	1.051.813	10.619	3.804.408	30.690

f. Thị xã Tân Uyên

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	927.906	3.436	4.722.386	31.540
2	Nhà ở xã hội	42.419	940	90.798	1.732
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	195.284	981	365.839	2.008
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.670.440	11.136	2.088.050	13.920
	Tổng	2.836.048	16.493	7.267.073	49.201

g. Thành phố Dĩ An

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	2.486.482	28.159	3.129.325	28.484
2	Nhà ở xã hội	353.292	6.741	453.991	8.661
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	54.455	264	101.672	542
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	268.635	1.791	335.794	2.239
	Tổng	3.162.864	36.955	4.020.783	39.927

h. Thành phố Thuận An

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	4.287.083	27.711	6.415.608	40.744
2	Nhà ở xã hội	144.272	3.066	290.554	5.543
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	153.391	853	254.181	1.356
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	784.972	5.233	981.216	6.541
	Tổng	5.369.717	36.863	7.941.559	54.184

i. Huyện Bắc Tân Uyên

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m2)	Số căn (căn)	Diện tích (m2)	Số căn (căn)
1	Nhà ở thương mại	537.492	2.806	2.018.019	13.480
2	Nhà ở xã hội	42.419	940	90.798	1.732
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	93.577	469	194.960	1.052
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	600.000	4.000	750.000	5.000
	Tổng	1.273.488	8.214	3.053.778	21.264

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

3.5.1. Hộ gia đình người có công với cách mạng

Theo công văn số 4457/SLĐTBXH-NCC ngày 13/10/2022 của Sở Lao động - Thương binh và Xã hội tỉnh Bình Dương về việc cung cấp số liệu phục vụ xây dựng

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 - 2030; nhu cầu các hộ gia đình người có công với cách mạng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở đến năm 2025 là 337 hộ và đến năm 2030 là 717 hộ.

3.5.2. Hộ nghèo, hộ cận nghèo

Theo công văn số 4457/SLĐTBXH-NCC ngày 13/10/2022 của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Bình Dương về việc cung cấp số liệu phục vụ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021 – 2030; tổng số hộ nghèo và cận nghèo có khó khăn về nhà ở nông thôn theo chuẩn nghèo giai đoạn 2022-2025 là 605 hộ (325 hộ nghèo, 280 hộ cận nghèo) và giai đoạn 2026-2030 là 1.053 hộ (547 hộ nghèo, 506 hộ cận nghèo)

3.5.3. Hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh, tính đến tháng 10/2021, tổng số hộ trong vùng thường xuyên xảy ra thiên tai, biến đổi khí hậu là 215 hộ, trong đó gồm 176 hộ có nhu cầu về nhà ở nếu phải di dời. Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp của các huyện, thành phố đến năm 2025 và giai đoạn 2026-2030, dự báo số hộ trên địa bàn tỉnh cần bố trí nhà ở là 193 hộ, trong đó: số hộ có nhu cầu về nhà ở đến 2025 có 168 hộ và giai đoạn 2026 - 2030 có 25 hộ.

3.5.4. Nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp

Theo kết quả khảo sát hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 489.107 người lao động đang làm việc, trong đó số công nhân đã có chỗ ở là 220.849, còn 268.258 chưa có chỗ ở, hoặc thuê trọ. Trong giai đoạn 2022-2025, số lượng công nhân tiếp tục tuyển dụng mới do phát triển các khu công nghiệp khoảng 68.472 người lao động làm việc, trong đó số người đã có chỗ ở khoảng 30.916 người và số người không có chỗ ở khoảng 37.556 người. Trong giai đoạn 2025-2030, số lượng công nhân tiếp tục tuyển dụng mới do phát triển các khu công nghiệp khoảng 78.057 người lao động làm việc, trong đó số người đã có chỗ ở khoảng 35.246 người và số người không có chỗ ở khoảng 42.811 người

3.5.5. Cán bộ, công chức, viên chức

Theo báo cáo của Sở Nội vụ, số lượng công chức hiện có là 1.680 người, số người từ dưới 40 tuổi là 832 người, trong đó từ 30 tuổi trở xuống là 71 người và từ 31-40 tuổi là 761 người. Đây là những người trong độ tuổi có nhu cầu về nhà ở và do đó được lựa chọn để đưa vào xác định nhu cầu nhà ở xã hội của cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Giả định tỷ lệ cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu nhà ở xã hội là 50% và 100% có khả năng tài chính để mua nhà ở xã hội, số lượng nhà ở xã hội cũng như diện tích đáp ứng nhu cầu của cán bộ, công chức, viên chức đến

năm 2025 là 419 căn với diện tích 16.760 m² (đáp ứng cho 419 cán bộ); đến năm 2030 là 445 căn với diện tích 17.800 m² (đáp ứng cho 445 cán bộ).

3.5.6. Nhà ở cho học sinh, sinh viên

Trong giai đoạn đến năm 2030, không phát sinh thêm nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng nêu trên.

3.5.7. Nhà ở cho giáo viên

Tính đến tháng 6/2020, tỉnh Bình Dương có 54 căn nhà công vụ cho giáo viên với diện tích sàn xây dựng khoảng 2.089 m², quỹ đất sử dụng 0,72 ha. Hiện tại số lượng nhà ở vẫn đáp ứng được nhu cầu của các giáo viên đang công tác tại tỉnh nên trong giai đoạn 2022-2030, không phát sinh thêm nhu cầu về nhà ở cho nhóm đối tượng nêu trên.

3.5.8. Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang

Theo số liệu tổng hợp của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, nhu cầu nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị lực lượng vũ trang giai đoạn 2021 – 2025 là 225 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 43 người. Thêm vào đó, Công an Tỉnh dự báo nhu cầu nhà ở cho cán bộ thuộc đơn vị giai đoạn 2021 - 2025 là 638 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 1.303 người. Như vậy, tổng nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên chức thuộc đơn vị lực lượng vũ trang giai đoạn 2021 - 2025 là 863 người và giai đoạn 2026 - 2030 là 1.346 người.

3.5.9. Đối tượng trả lại nhà ở công vụ

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

Dự báo trong giai đoạn 2022-2030, không phát sinh nhu cầu về nhà ở của những người trả lại nhà công vụ.

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

Theo tổng hợp báo cáo của các huyện, tỉnh Bình Dương không có 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.

3.6. Dự báo nguồn cung từ các dự án kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở

Tổng hợp danh sách các dự án đang triển khai hiện nay, dự kiến khả năng cung ứng của các dự án này như sau:

3.6.1. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở thương mại

ST T	Khu vực	Số lượng dự án	Diện tích sử dụng đất (ha)	Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)	Hoàn thành 2021-2025		Hoàn thành 2026-2030	
						Căn nhà (căn)	Diện tích sàn (m2)	Căn nhà (căn)	Diện tích sàn (m2)
	Toàn tỉnh	257	4.012,6	245.894	42.363.855	87.291	11.897.990	64.288	10.651.232
1	Tp. Thủ Dầu Một	30	730,6	24.462	6.503.300	12.073	2.511.898	9.190	2.411.593
2	Huyện Bàu Bàng	21	1.392,3	54.777	13.279.879	5.700	1.159.859	4.560	1.159.859
3	Huyện Dầu Tiếng	1	7,5	196	35.363	98	14.145	78	14.145
4	Thị xã Bến Cát	33	552,1	24.086	6.417.531	11.149	2.213.771	8.806	2.183.608
5	Huyện Phú Giáo	5	125,0	17.830	779.984	4.458	-	3.566	-
6	Thị xã Tân Uyên	42	190,2	25.062	2.826.392	-	-	-	-
7	Thành phố Dĩ An	47	542,8	48.133	4.367.909	27.153	2.214.899	19.253	1.747.164
8	Tp. Thuận An	72	420,6	48.426	7.716.849	25.197	3.608.127	17.666	2.960.204
9	H. Bắc Tân Uyên	6	51,6	2.922	436.648	1.464	175.289	1.169	174.659

(Danh mục dự án cụ thể tại phụ lục 2)

Như vậy, lượng dự án hiện tại có khả năng cung ứng 11,8 triệu m² sàn nhà ở trong giai đoạn 2021-2025, 10,6 triệu m² sàn nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

3.6.2. Nguồn cung từ hiện trạng các dự án nhà ở xã hội

STT	Khu vực	Số lượng dự án	Diện tích sử dụng đất (ha)	Tổng số căn nhà (căn)	Tổng diện tích sàn xd (m2)	Hoàn thành 2021-2025		Hoàn thành 2026-2030	
						Căn nhà (căn)	Diện tích sàn (m2)	Căn nhà (căn)	Diện tích sàn (m2)
	Toàn tỉnh	20	81,0	31.620	1.372.987	23.204	1.041.629	7.354	284.036
1	Tp. Thủ Dầu Một	1	5,4	2.457	98.533	2.457	98.533	-	-
2	Huyện Bàu Bàng	7	25,2	11.347	496.132	11.347	496.132	-	-
3	Huyện Dầu Tiếng	0	-	-	-	-	-	-	-
4	Thị xã Bến Cát	9	30,9	15.715	628.590	7.299	297.233	7.354	284.036
5	Huyện Phú Giáo	0	-	-	-	-	-	-	-
6	Thị xã Tân Uyên	0	-	-	-	-	-	-	-
7	Thành phố Dĩ An	2	18,7	2.042	141.199	2.042	141.199	-	-
8	Tp. Thuận An	1	0,9	59	8.532	59	8.532	-	-
9	H. Bắc Tân Uyên	0	-	-	-	-	-	-	-

(Danh mục dự án cụ thể tại phụ lục 3)

Như vậy, lượng dự án hiện tại có khả năng cung ứng 1,04 triệu m² sản nhà ở trong giai đoạn 2021-2025, 0,28 triệu m² sản nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

CHƯƠNG IV: QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, CHỈ TIÊU VÀ CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4.1. Quan điểm phát triển nhà ở

- Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở; phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch tỉnh và Chương trình phát triển đô thị của tỉnh đến năm 2030 để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh.

- Phát triển nhà ở đáp ứng được nhu cầu nhà ở của người dân trên địa bàn, đặc biệt nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện về nhà ở (chưa có nhà ở hoặc nhà ở không bền chắc, không đảm bảo khi chịu ảnh hưởng trước thiên tai, biến đổi khí hậu) theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, phù hợp nguồn lực tài chính của người dân, xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ còn lại trên địa bàn tỉnh.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở, phù hợp Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật khác có liên quan, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm, giữ gìn cân bằng sinh thái, phù hợp với phong tục tập quán của địa phương, 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.

- Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở phải phù hợp với yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật Nhà ở. Ưu tiên phát triển các dự án nhiều cây xanh, kiến trúc độc đáo tạo điểm nhấn tại các khu vực đô thị, tạo quỹ đất phát triển giao thông công cộng và công trình ngầm, công viên, không gian công cộng, hướng đến phát triển theo mô hình thành phố thông minh, văn minh, hiện đại.

- Đối với khu vực nông thôn, việc phát triển nhà ở phải phù hợp với yêu cầu theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Luật Nhà ở. Ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở của các hộ dân cư nông thôn (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp chỗ ở hiện có), gắn với phát triển và nâng cấp hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của địa phương.

4.2. Định hướng phát triển nhà ở

4.2.1. Định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị

Đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại theo dự án tại khu vực đô thị góp phần đa dạng hóa sản phẩm nhà ở cho người dân lựa chọn, giải quyết một phần nhu cầu nhà ở của người dân, phát triển thêm loại hình nhà chung cư tại các khu vực trung tâm, tiết kiệm nguồn lực đất đai, tạo cảnh quan khang trang, hiện đại cho tỉnh.

Phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng với phát triển nhà ở tại

từng khu vực. Các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển không gian.

Phát triển nhà ở có quy mô, cơ cấu, giá cả đa dạng đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, đối tượng xã hội tại tất cả các đô thị trên địa bàn tỉnh.

Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa xây mới và cải tạo, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

Phát triển nhà phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các khu vực đã được đô thị hoá ổn định, việc thực hiện phát triển theo hướng giữ mật độ xây dựng thấp, đảm bảo yêu cầu nhà ở có vườn, cây xanh, tạo môi trường và cảnh quan đẹp.

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

Tại các khu dân cư cũ:

- Kết hợp giữa xây mới và cải tạo nhà ở góp phần chỉnh trang đô thị; cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật hiện có đặc biệt là hệ thống giao thông, hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống hạ tầng xã hội;

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

Tại các khu dân cư mới:

- Phát triển mới nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn và định hướng cho phát triển không gian đô thị chung, ưu tiên các dự án xanh, kiến trúc đẹp tạo điểm nhấn đô thị.

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

- Kết hợp phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với cải tạo chỉnh trang đô thị và phát triển nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở.

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

trúc.

Về phát triển nhà ở tái định cư:

- Tại thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Thuận An, thành phố Dĩ An ưu tiên sử dụng hình thức Mua nhà ở thương mại hoặc 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. Trường hợp không có dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội phù hợp, thực hiện tái định cư theo hình thức: "Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt." (Khoản 4, điều 36, Luật nhà ở 2014).

- Tại các đô thị còn lại trên địa bàn tỉnh, sử dụng hình thức: "Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt."

4.2.2. Định hướng phát triển nhà ở khu vực nông thôn

Phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với mục tiêu chung về xây dựng nông thôn mới, với kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội đồng bộ và từng bước hiện đại.

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

Phát triển nhà ở phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát.

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

Phát triển nhà ở phải kết hợp giữa xây mới và cải tạo, tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở (sửa chữa, cải tạo và nâng cấp, kiên cố hóa nhà ở),

sử dụng hiệu quả quỹ đất ở sẵn có để tiết kiệm đất đai. Giữ gìn, bảo tồn và phát triển bản sắc địa phương, kiến trúc cảnh quan về không gian, mạng lưới đường, các công trình kiến trúc như nhà ở và các di tích đình, đền, chùa.

Huy động khả năng của các hộ gia đình, cá nhân kết hợp sự giúp đỡ hỗ trợ của cộng đồng và các thành phần kinh tế để thực hiện mục tiêu cải thiện nhà ở; thực hiện chính sách ưu tiên và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho đồng bào dân tộc, các hộ gia đình nghèo; từng bước xóa bỏ loại hình nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ, phát triển nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu.

Về phát triển nhà ở tái định cư tại khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh, sử dụng hình thức: "Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt."

4.3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

4.3.1. Tổng diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 102.694.083 m² sàn, đến năm 2030 tổng diện tích nhà ở toàn tỉnh là 147.770.112 m² sàn

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

DVT: m² sàn

STT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	77.416.500	102.694.083	147.770.112
1	Khu vực đô thị	65.541.226	92.260.972	136.159.603
2	Khu vực nông thôn	11.875.274	10.433.111	11.610.509

4.3.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

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

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

STT	Khu vực	Hiện trạng năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	Toàn tỉnh	30,0	33,50	42,00
1	Khu vực đô thị	30,1	34,00	43,00
2	Khu vực nông thôn	29,5	29,64	33,00

4.3.3. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Căn cứ hiện trạng nhà ở toàn tỉnh đến năm 2020, dự báo nhu cầu nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 và năm 2030; Căn cứ mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030: chỉ tiêu tiện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đến năm 2025 phấn đấu đạt khoảng 10 m²/người, đến năm 2030 tiếp tục duy trì diện tích sàn nhà ở bình quân bình quân đầu người tối thiểu đạt 10 m²/người.

4.3.4. Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở

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

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

- Căn cứ thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2020), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua;

Như vậy, chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn như sau:

Bảng 4.4: Chỉ tiêu phát triển các loại nhà ở qua các giai đoạn toàn tỉnh

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích (m ²)	Số căn (căn)	Diện tích (m ²)	Số căn (căn)
I	Nhà ở thương mại	16.424.360	104.053	33.687.262	218.140
II	Nhà ở xã hội	1.890.000	42.000	2.100.000	42.000
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	963.223	4.913	1.788.768	9.764
V	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.000.000	40.000	7.500.000	50.000
	Tổng	25.277.583	190.966	45.076.030	319.903

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

+ Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm 16.424.360 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương khoảng 104.053 căn nhà.

+ Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 1.890.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn nhà xây dựng mới.

+ Phấn đấu giai đoạn 2021 – 2025 phát triển tăng thêm được 963.223 m² sàn

nhà ở phục vụ tái định cư.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 6.000.000 m² sàn, tương ứng khoảng 40.000 căn nhà.

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

+ Phần đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm 33.687.262 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương 218.140 căn nhà.

+ Phần đầu giai đoạn 2026 – 2030 phát triển tăng thêm được 2.100.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn nhà xây dựng mới.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 7.500.000 m² sàn, tương ứng khoảng 50.000 căn nhà.

4.4. Dự báo nguồn vốn để phát triển nhà ở

* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

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

Trong đó:

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

- Suất vốn đầu tư nhà ở: Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021

Bảng 4.5: Suất vốn đầu tư nhà ở

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m ²)
I	Nhà ở thương mại	70% nhà ở riêng lẻ, 30% nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	7,87	8,66	9,52
		Nhà ở riêng lẻ	7,33	8,06	8,87
		Nhà ở chung cư từ 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	10,03	11,03	12,13
II	Nhà ở xã hội	Nhà ở chung cư 10 đến 15 tầng có 1 tầng hầm	10,03	11,03	12,13
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	Chung cư 15 đến 20 tầng có 2 tầng hầm	10,89	11,98	13,18

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất đầu tư năm 2020 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2025 (triệu đồng/m ²)	Suất đầu tư đến năm 2030 (triệu đồng/m ²)
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	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	7,33	8,06	8,87

(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2025 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2020 và trượt giá 5%/năm)

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

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

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

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

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

- Phát triển dự án phục vụ tái định cư sử dụng nguồn vốn ngân sách tỉnh.

Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 như sau:

- Giai đoạn 2021 – 2025, tổng nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở là 220.476 tỷ đồng; trong đó nguồn vốn ngân sách dự kiến khoảng 9.071 tỷ đồng để thực hiện bố trí tái định cư cho các dự án đầu tư công.

- Giai đoạn 2026 – 2030, tổng nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở là 431.309 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn ngân sách dự kiến khoảng 18.531 tỷ đồng để thực hiện bố trí tái định cư cho các dự án đầu tư công.

Bảng 4.7: Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021 -2025

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m² sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m²)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	16.424.360	8,66			142.178		142.178
2	Nhà ở xã hội	1.890.000	11,03			20.848		20.848
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	963.223	11,98		9.071			9.071
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.000.000	8,06				48.378	48.378
	Tổng	25.277.583		-	9.071	163.027	48.378	220.476

Bảng 4.8: Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030

STT	Loại nhà ở	Quy mô (m² sàn)	Suất đầu tư (triệu đồng/m²)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)				
				Ngân sách TW	Ngân sách địa phương	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1	Nhà ở thương mại	33.687.262	9,522			320.777		320.777
2	Nhà ở xã hội	2.100.000	12,134			25.481		25.481
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	1.788.768	13,182		18.531			18.531
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	7.500.000	8,869				66.520	66.520
	Tổng	45.076.030		-	18.531	346.259	66.520	431.309

4.5. Nhu cầu quỹ đất phát triển nhà ở

Quỹ đất phát triển nhà ở bao gồm diện tích đất để xây dựng các loại hình nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư, dân tự xây), được lựa chọn từ quỹ đất dự kiến phát triển (do UBND các huyện, thị xã, thành phố và Sở ngành đề xuất).

- Quỹ đất tính trên chỉ tiêu diện tích tăng thêm các loại nhà ở dựa vào công thức:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times q \times Q) \quad (\text{ĐVT: ha})$$

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

S_{TT} là diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m^2 sang ha.

H là hệ số sử dụng đất (nhà ở thương mại bao gồm khoảng 70% là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 2,5 và nhà chung cư khoảng 30% với tầng cao trung bình là 15 (do dự án nhà ở thương mại tại thành phố chủ yếu là nhà ở riêng lẻ liền kề); nhà ở xã hội là 15; nhà ở hộ gia đình là 2,5.

$$H_{\text{thương mại}} = 70\% \times 2,5 + 30\% \times 15$$

$$H_{\text{xã hội}} = 15$$

$$H_{\text{dân tự xây}} = 2,5$$

Q là mật độ xây dựng công trình trong phạm vi đất ở từ 35% - 50% (nhà ở riêng lẻ trong dự án nhà ở thương mại khoảng 35%, nhà ở chung cư trong dự án nhà ở thương mại khoảng 50%).

q là hệ số khai thác mặt bằng, ước tính hệ số khai thác mặt bằng của các công trình nhà ở chung cư trên địa bàn thành phố với $q = 70\%$, nhà ở riêng lẻ $q = 60\%$.

- Quỹ đất nhà ở dân tự xây bao gồm đất trong các dự án có sản phẩm là lô nền, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân (không tính phần đất trên đất ở hiện hữu của người dân).

Bảng 4.8. Quỹ đất dự kiến phát triển các loại hình nhà ở đến năm 2030

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
1	Nhà ở thương mại	16.424.360	2.581,0	33.687.262	5.293,7	5.823,1
2	Nhà ở xã hội	1.890.000	42,0	2.100.000	46,7	51,3
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	963.223	21,4	1.788.768	39,8	43,7
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	6.000.000	400,0	7.500.000	500,0	550,0
	Tổng	25.277.583	3.044,4	45.076.030	5.880,1	6.468,1

- **Nhu cầu diện tích đất** để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2021-2025 được xác định bằng quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

- **Nhu cầu diện tích đất** để xây dựng các loại nhà ở giai đoạn 2026-2030 được xác định bằng 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 và 50% quỹ đất phát triển nhà ở trong giai đoạn 2031-2035.

Dựa trên chỉ tiêu về diện tích sàn tăng thêm của các loại nhà ở, dự báo nhu cầu đất ở để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh qua các giai đoạn:

Bảng 4.9. Nhu cầu về diện tích đất ở để phát triển nhà ở đến năm 2030

Đơn vị: ha

Xác định nhu cầu quỹ đất	Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
Quỹ đất phát triển nhà ở	3.044,4	5.880,1
Nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở	5.984,44	6.174,14

Nhu cầu diện tích đất ở giai đoạn 2021-2025 dành cho phát triển nhà ở là 5.984,44 ha.

Nhu cầu diện tích đất ở giai đoạn 2026-2030 dành cho phát triển nhà ở là 6.147,14 ha.

Dự báo nhu cầu về quỹ đất của các đơn vị hành chính như sau:

- Thành phố Thủ Dầu Một

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
1	Nhà ở thương mại	2.776.907	436,37	3.760.301	590,90	649,99
2	Nhà ở xã hội	183.370	4,07	181.596	4,04	4,44
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	61.342	1,36	115.621	2,57	2,83
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	351.287	23,42	439.108	29,27	32,20
	Tổng	3.372.906	465,23	4.496.627	626,78	689,46
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	778,62		658,12		

- Huyện Bàu Bàng

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
1	Nhà ở thương mại	1.499.337	235,61	2.887.561	453,76	499,14
2	Nhà ở xã hội	538.551	11,97	90.798	2,02	2,22
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	68.069	1,51	127.090	2,82	3,11
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	480.000	32,00	600.000	40,00	44,00
	Tổng	2.585.956	281,09	3.705.450	498,60	548,46
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	530,39		523,53		

- Huyện Dầu Tiếng

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
1	Nhà ở thương mại	179.048	28,14	853.383	134,10	147,51
2	Nhà ở xã hội	42.419	0,94	90.798	2,02	2,22

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	33.065	0,73	61.735	1,37	1,51
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	218.589	14,57	273.236	18,22	20,04
	Tổng	473.120	44,39	1.279.152	155,71	171,28
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	122,24		163,49		

- Thị xã Bến Cát

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
1	Nhà ở thương mại	3.119.045	490,14	6.790.814	1.067,13	1.173,84
2	Nhà ở xã hội	466.907	10,38	647.229	14,38	15,82
3	Nhà ở phục vụ tái định cư	181.517	4,03	338.907	7,53	8,28
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.384.201	92,28	1.730.251	115,35	126,89
	Tổng	5.151.670	596,83	9.507.201	1.204,39	1.324,83
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	1.199,02		1.264,61		

- Huyện Phú Giáo

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m ²)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	611.060	96,02	3.109.864	488,69	537,56
II	Nhà ở xã hội	76.353	1,70	163.437	3,63	4,00
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	122.524	2,72	228.763	5,08	5,59
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	241.876	16,13	302.345	20,16	22,17
	Tổng	1.051.813	116,57	3.804.408	517,56	569,32
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	375,35		543,44		

- Thị xã Tân Uyên

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	927.906	145,81	4.722.386	742,09	816,30
II	Nhà ở xã hội	42.419	0,94	90.798	2,02	2,22
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	195.284	4,34	365.839	8,13	8,94
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	1.670.440	111,36	2.088.050	139,20	153,12
	Tổng	2.836.048	262,46	7.267.073	891,44	980,58
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	708,18		936,01		

- Thành phố Dĩ An

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	2.486.482	390,73	3.129.325	491,75	540,93
II	Nhà ở xã hội	353.292	7,85	453.991	10,09	11,10
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	54.455	1,21	101.672	2,26	2,49
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	268.635	17,91	335.794	22,39	24,62
	Tổng	3.162.864	417,70	4.020.783	526,49	579,13
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	680,95		552,81		

- Thành phố Thuận An

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	4.287.083	673,68	6.415.608	1.008,17	1.108,98
II	Nhà ở xã hội	144.272	3,21	290.554	6,46	7,10
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	153.391	3,41	254.181	5,65	6,21
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	784.972	52,33	981.216	65,41	71,96

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
	Tổng	5.369.717	732,63	7.941.559	1.085,69	1.194,26
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	1.275,47		1.139,97		

- Huyện Bắc Tân Uyên

STT	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030		Quỹ đất chuẩn bị đầu tư cho giai đoạn 2031 - 2035
		Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	Diện tích sàn (m2)	Quỹ đất phát triển nhà ở (ha)	
I	Nhà ở thương mại	537.492	84,46	2.018.019	317,12	348,83
II	Nhà ở xã hội	42.419	0,94	90.798	2,02	2,22
III	Nhà ở phục vụ tái định cư	93.577	2,08	194.960	4,33	4,77
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	600.000	40,00	750.000	50,00	55,00
	Tổng	1.273.488	127,49	3.053.778	373,47	410,81
	Nhu cầu diện tích đất xây dựng nhà ở	314,22		392,14		

4.6. Mục tiêu phát triển nhà ở

4.6.1. Mục tiêu tổng quát

Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp để đáp ứng nhu cầu các đối tượng thụ hưởng chính sách.

Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước thông qua việc công bố và thực hiện các chỉ tiêu của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế được tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

4.6.2. Mục tiêu cụ thể

a) Phát triển diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 33,50 m² sàn/người trong đó: tại khu vực đô thị đạt 34,0 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 29,64 m² sàn/người; phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 42,0 m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 43,0 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 33,00 m² sàn/người, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người.

b) Nâng cao chất lượng nhà ở⁴

- Đến năm 2025, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 99,9% (trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 99,8%), không còn nhà ở đơn sơ. Đến năm 2030, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố đạt 100,0% (xoá bỏ nhà tạm, nhà đơn sơ trên địa bàn tỉnh), không còn phát sinh nhà ở đơn sơ. Đến năm 2045, phấn đấu nâng chất lượng nhà kiên cố đạt 100%.

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

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

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

c) Số lượng, diện tích sàn nhà ở cần tăng thêm đối với từng loại hình nhà ở

*** Giai đoạn 2021 – 2025**

⁴ Chỉ tiêu Quốc gia: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực

(1) Phát triển tăng thêm được 16.424.360 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư tương đương khoảng 104.053 căn nhà.

(2) Phát triển tăng thêm được 1.890.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn nhà.

(3) Phát triển tăng thêm được 963.223 m² sàn nhà ở phục vụ tái định cư tương đương khoảng 4.913 căn nhà.

(4) Nhà ở của người dân tự xây dựng

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2021 – 2025 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 6.000.000 m² sàn, tương ứng khoảng 40.000 căn nhà.

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

*** Giai đoạn 2026-2030**

(1) Phát triển tăng thêm được 33.687.262 m² sàn nhà ở thương mại, khu đô thị, tương đương khoảng 218.140 căn nhà.

(2) Phát triển tăng thêm được 2.100.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 42.000 căn nhà.

(3) Nhà ở của người dân tự xây dựng: Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. Phần đầu trong giai đoạn 2026 – 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 7.500.000 m² sàn, tương ứng khoảng 50.000 căn nhà.

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

4.7. Các giải pháp thực hiện

4.7.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách

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

thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn như: ban hành cơ chế 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; sử dụng nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội để cho các đối tượng chính sách thuê, thuê mua,...).

- Đảm bảo phát triển dự án nhà ở phù hợp với điều kiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo phát triển đồng bộ và thống nhất tại các khu vực dự kiến phát triển nhà ở.

- Xem xét bố trí vốn ngân sách nhà nước để hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào (giải pháp hỗ trợ này đề xuất áp dụng cho dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê từ 50% trở lên để khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê).

** Giải pháp giảm nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ*

- Lồng ghép giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở.

- Huy động các nguồn lực cộng đồng, các tổ chức trong và ngoài nước xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp và đảm bảo trước thiên tai, biến đổi khí hậu, từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Xem xét nghiên cứu, đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với các hộ gia đình, cá nhân đang có nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ.

4.7.2. Giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

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

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

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

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

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

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

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại 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, phù hợp với văn hóa, phong tục của địa phương, ứng dụng các công nghệ thông minh tại các dự án phát triển nhà ở.

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

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

tra, kiểm soát việc tuân thủ các quy định quản lý sau đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở mới.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về nhà ở, nâng cao chất lượng quản lý nhằm giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư.

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

4.7.4. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

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

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

4.7.6. Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở 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

- Tạo quỹ đất sạch, phát triển nhà ở xã hội theo dự án tại các khu vực các đô thị phát triển và tập trung nhiều khu công nghiệp, nhằm tăng khả năng tiếp cận nhà ở và các dịch vụ xã hội thiết yếu của các đối tượng người có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp.

- Khuyến khích phát triển loại hình nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú 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.

- 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.

- Khuyến khích các hộ dân xây dựng nhà ở cho người lao động thuê thông qua việc hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở cho thuê, giảm thuế đất

kinh doanh tại các hộ có công trình xây dựng nhà ở cho người lao động, triển khai các cơ sở hạ tầng gần với khu dân cư phục vụ cho người lao động.

- Kiến nghị Chính phủ và các Bộ ngành giải quyết các khó khăn, vướng mắc hoặc bất cập liên quan đến công tác phát triển nhà ở xã hội trong quá trình triển khai trên địa bàn tỉnh.

b) Đối với đối tượng người có công cách mạng

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

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 và kêu gọi sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

d) Đối với các hộ nghèo đô thị gặp khó khăn về nhà ở

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 trong và ngoài nước xây dựng nhà tình nghĩa, tình

thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

4.7.7. Một số giải pháp khác

a) Về khoa học, công nghệ

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

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

b) Tuyên truyền, vận động

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

c) Phát triển nhà ở công vụ

Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong trường hợp có phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ. Qua đó đề xuất các phương án phát triển nhà ở công vụ bằng cách sử dụng vốn ngân sách để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

d) Giải pháp chung

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

- Triển khai các cơ chế, chính sách, thực hiện lồng ghép các chương trình mục tiêu của Trung ương và của tỉnh để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội nhằm giải quyết

chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường trên địa bàn.

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

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

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

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

5.1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

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

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

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và hàng năm. Theo dõi tiến độ, tình hình triển khai các dự án phát triển nhà ở đã triển khai trên địa bàn. Đăng ký danh mục các khu vực, vị trí dự kiến triển khai phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư và nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng trước ngày 30 tháng 10 hàng năm để phục vụ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở năm kế tiếp của tỉnh.

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

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

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

- 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 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 của Chính phủ.

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

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

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

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; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, 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 cấp huyện 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 phát triển nhà ở tại các địa phương.

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

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

- 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.

- Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đăng tải công khai chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời gửi chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

5.2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường

- 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, tham mưu cho UBND tỉnh rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp.

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

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;

- Chủ trì, phối hợp với, Sở Tài chính, Sở Xây dựng 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, chỉnh trang đô thị theo chủ trương đầu tư được duyệt.

5.2.4. Sở Tài chính

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự toán ngân sách hằng năm đối với các dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước;

- Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

5.2.5. Sở Lao động, Thương binh và Xã hội

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND huyện, thành phố, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo, đặc biệt các hộ nằm trong khu vực thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu 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 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.

5.2.7. Ban Quản lý các khu công nghiệp 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.

5.2.8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

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

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

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

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

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

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

KẾT LUẬN

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2021-2030 đã nêu lên sự cần thiết để xây dựng Chương trình, đồng thời đã phân tích đánh giá thực trạng về phát triển và quản lý nhà ở của Tỉnh. Từ đó, dự báo các nhu cầu về nhà ở cho từng nhóm đối tượng, 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 và đưa ra những định hướng để phát triển nhà ở của Tỉnh đến năm 2030 và các nhóm giải pháp cụ thể để thực hiện trong giai đoạn sau.

Chương trình là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Tỉnh, là cơ sở để Tỉnh chỉ đạo các cơ quan có liên quan triển khai thực hiện các nhiệm vụ trong công tác phát triển nhà ở theo quy định pháp luật hiện hành; giải quyết tốt nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Tỉnh nói chung và các đối tượng chính sách được hỗ trợ về nhà ở đảm bảo an sinh xã hội, góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị Tỉnh ngày càng khang trang, hiện đại.

PHỤ LỤC 1: DỰ BÁO NHU CẦU DIỆN TÍCH NHÀ Ở LUỸ KẾ TỪNG ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH

STT	Khu vực	2020			2025			2030		
		Dân số (người)	DTBQ (m2sàn/ người)	Diện tích (m2)	Dân số (người)	DTBQ (m2sàn/ người)	Diện tích (m2)	Dân số (người)	DTBQ (m2sàn/ng ười)	Diện tích (m2)
	Toàn thành phố	2.580.550	30,0	77.416.500	3.065.495	33,50	102.694.083	3.518.336	42,00	147.770.112
	Thành thị	2.178.173	30,1	65.541.226	2.713.558	34,00	92.260.972	3.166.502	43,00	136.159.603
	Nông thôn	402.377	29,5	11.875.274	351.937	29,64	10.433.111	351.834	33,00	11.610.509
1	Tp. Thủ Dầu Một	341.830	41,5	14.181.288	367.152	47,8	17.554.194	396.532	55,6	22.050.820
2	Huyện Bàu Bàng	104.350	38,8	4.053.251	150.948	44,0	6.639.207	214.503	48,2	10.344.657
3	Huyện Dầu Tiếng	116.047	26,2	3.043.175	132.023	26,6	3.516.295	150.100	31,9	4.795.447
4	Thị xã Bến Cát	324.392	26,1	8.480.053	435.811	31,3	13.631.723	540.709	42,8	23.138.924
5	Huyện Phú Giáo	97.365	28,6	2.788.729	116.059	33,1	3.840.542	135.113	56,6	7.644.950
6	Thị xã Tân Uyên	416.408	23,2	9.646.056	585.273	21,3	12.482.104	679.735	29,1	19.749.177
7	Tp. Dĩ An	491.051	31,8	15.614.865	516.523	36,4	18.777.729	533.287	42,8	22.798.512
8	Tp. Thuận An	617.587	28,1	17.339.258	641.010	35,4	22.708.975	664.500	46,1	30.650.534
9	H. Bắc Tân Uyên	71.520	26,7	1.910.995	120.696	26,4	3.184.483	203.857	30,6	6.238.261

PHỤC LỤC 2: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
	TOÀN TỈNH		259	4.184,6	974,1	57.352	12.899.108	91.414	20.394.292	69.306	6.233.788	245.894	42.363.855
	Thành phố Thủ Đức		30	730,6		1.487	474.317	1.110	5.577.459	5.855	501.525	4.466	6.503.300
1	Khu nhà ở liên kế Rich Town	Cty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Becamex BCE	Hoà Phú	3,9				234	99.078			234	99.078
2	KDC Hiệp Thành III	Cty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương BICONSI	Hiệp Thành	43,2				606	41.025			606	41.025
3	Khu biệt thự Phú Thịnh	Cty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương BICONSI	Phù Thọ	22,6				518	157.811			518	157.811
4	TTTM DV Bạch Đằng	Cty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương BICONSI	Phù Cường	6,4				86	28.801			86	28.801
5	Khu dân cư Phú Hòa 1	Cty CP Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương BICONSI	Phù Hòa	16,5				742	178.080	331	22.587	1.073	200.667
6	Khu đô thị Chánh Nghĩa	Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (BECAMEX)	Chánh Nghĩa	31,0		1.487	474.317					1.487	474.317
7	Khu nhà ở Thương mại Hoàng Nam 2	Cty TNHH DV BĐS và XD Hoàng Nam	Phù Hoà	1,0				75	4.983			75	4.983
8	Khu biệt thự vườn Chánh Mỹ	Cty TNHH Thanh Lễ	Chánh Mỹ	12,8								-	-
9	Khu nhà ở thương mại dịch vụ Phú Mỹ	Cty CP Lâm sản & Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương - Genimex	Phù Mỹ	9,9				279	66.254	424	44.075	703	110.329
10	Phố thương mại Prince Town	Cty CP XD tư vấn đầu tư Bình Dương	Hoà Phú	2,2				130	59.342	-	-	130	59.342
11	Khu nhà ở Phúc Lộc Thọ	Cty CP Nam Việt Phát	Hoà Phú	1,9				124	47.853	-	-	124	47.853
12	Khu nhà ở Price Town II	Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật	Hoà Phú	4,3				370	161.722	-	-	370	161.722
13	Khu nhà ở Sunflower II	Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật	Hoà Phú	5,9				105	38.902	2.352	203.829	2.457	242.732
14	Khu nhà ở biệt thự Sunflower	Cty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật – Becamex IJC	Hoà Phú	7,8				110	51.125	-	-	110	51.125
15	Khu nhà ở Đồng Đô Đại Phố	Cty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật – Becamex IJC	Hoà Phú	26,6				1.149	449.737	-	-	1.149	449.737
16	Khu nhà ở IJC-Hòa Lợi	Cty CP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật – Becamex IJC	Hoà Phú	54,5				1.551	239.102	-	-	1.551	239.102
17	Khu nhà ở Green Pearl	Cty CP Phát triển đô thị - Becamex UDJ	Hoà Phú	4,0				184	98.072	-	-	184	98.072
18	Phố thương mại Khu liên hợp	Cty CP xây dựng và Giao thông Bình Dương – Becamex BCE	Hoà Phú	3,4				168	73.533	-	-	168	73.533
19	Khu nhà ở Phố thương mại UNI TOWN	Cty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Becamex TDC	Hoà Phú	2,2				643	257.557	-	-	643	257.557
20	Khu nhà ở cao cấp Lake View	Cty cổ phần Phát triển đô thị - Becamex UDJ	Hoà Phú	6,4								-	-
21	Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Tân Phú	Cty TNHH Đầu tư - Xây dựng Tân Phú	Hoà Phú	43,0					493.932	700	37.243	700	531.175

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
22	Khu nhà ở thương mại dịch vụ công nhân lô TH1	Cty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Hoà Phú	0,9								-	-
23	Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Sabinco TBH	Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Tương Bình Hiệp	19,3				746	70.788	800	60.360	1.546	131.148
24	Khu nhà ở thương mại Thanh Lễ	Cty TNHH Thanh Lễ	Phù Thọ	5,1				261	32.716			261	32.716
25	Khu nhà ở Việt Anh	Cty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Xây dựng Bất động sản Việt Anh 6	Tương Bình Hiệp	2,6				155	19.672			155	19.672
26	Khu nhà ở Hoàng Gia (Royal Center)	Cty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hoàng Gia Phúc	Hiệp An	2,3				176	11.513			176	11.513
27	Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (GD 1)	Cty Tư vấn - Đầu tư BXD (HUD)	Chánh Mỹ	114,8				2.427	894.731	978	89.425	3.405	984.156
28	Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (GD 2)	Cty Tư vấn - Đầu tư BXD (HUD)	Chánh Mỹ	225,8				3.538	1.347.069	271	44.006	3.809	1.391.075
29	Khu dân cư Võ Minh Đức	Cty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất Động Sản Thành Nguyên	Chánh Nghĩa	19,8				617	271.200	-	-	617	271.200
30	Khu nhà ở Suối Giữa	Cty CP Đầu tư thương mại Á Châu	Tương Bình Hiệp	30,6				2.125	332.860			2.125	332.860
II. Huyện Bàu Bàng													
1	Khu dân cư 5A ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP	TT Lai Uyên	179,7	88,7	5.912	1.418.958					5.912	1.418.958
2	Khu dân cư 5B ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP		164,8	87,9	5.860	1.406.422					5.860	1.406.422
3	Khu dân cư 5C ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP		94,7	53,1	3.539	849.507					3.539	849.507
4	Khu dân cư 5D ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP		162,2	88,5	5.900	1.416.056					5.900	1.416.056
5	Khu dân cư 5E ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP	Xã Lai Hưng	72,0	31,2	1.873	449.598					1.873	449.598
6	Khu dân cư 5F ấp 5	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP	thị trấn Lai Uyên	386,3	198,3	13.219	3.172.758					13.219	3.172.758
7	Khu dân cư Lai Hưng	Tổng Công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP	TT Lai Uyên và xã Lai Hưng	105,7	56,7	3.780	907.406					3.780	907.406
8	khu nhà ở Đức Phát (khu A + Khu B) mở rộng	Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn Đầu tư Đức Phát	TT Lai Uyên	5,9	3,0	331	50.423					331	50.423
9	khu nhà ở Đức Phát 3		TT Lai Uyên	30,5		1.709	392.152					1.709	392.152
10	khu nhà ở Nam Long 2	Công ty Cổ phần Bất động sản Anh Dương Miền Nam	xã Trừ Văn Thố	28,95	14,0	1.255	316.951	361	91.170			1.616	408.121
11	Khu nhà ở thương mại Đất Thành	Công ty TNHH ĐT XD và KD Bất động sản Đất Thành	xã Trừ Văn Thố	11,78	5,2			435	125.832			435	125.832
12	Khu nhà ở Sài Gòn Land 2	Công ty TNHH phát triển Bất động sản Sài Gòn Land	xã Long Nguyên	18,83	9,3			929	148.880			929	148.880

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
13	Khu nhà ở Trung Quân	Công ty TNHH MTV Bất động sản Trung Quân	TT Lai Uyên	8,1	4,2			509	110.190			509	110.190
14	Khu nhà ở Hoàng Cát center	Công ty TNHH XD và PT Địa ốc Hoàng Cát Bình Dương	TT Lai Uyên	7,5	3,6			426	87.072			426	87.072
15	Khu nhà ở Thăng Long	Công ty TNHH Thương mại DVXD Thuận Phát Land	xã Trừ Văn Thố	21,62	10,1			1.036	160.832			1.036	160.832
16	Khu nhà ở Thăng Long 2	Công ty TNHH Thương mại DV XD phát triển Địa ốc An Lạc Việt Land	TT Lai Uyên	18,15	8,8			1.033	210.408			1.033	210.408
17	Khu nhà ở Thuận Phát Land	Công ty TNHH MTV Địa ốc Nam Thuận Phát	xã Trừ Văn Thố	7,92	3,3			440	78.168			440	78.168
18	Khu nhà ở M&C Lai Hưng	Công ty CP Vật liệu và xây dựng Bình Dương	Xã Lai Hưng	6,0	3,4			295	80.904			295	80.904
19	Khu dân cư Lai Hưng	Công ty Cổ phần Vĩnh Quang	Xã Lai Hưng	30,5	12,8			929	308.040			929	308.040
20	khu đô thị Thương mại - Dịch vụ Lai Hưng	Công ty Cổ phần Vĩnh Quang.	Xã Lai Hưng	82,1	33,4			2.597	800.940			2.597	800.940
21	Khu dân cư Đồng Sở	Tổng Công ty ĐT & PT CN - CTCP	TT Lai Uyên	56,4	29,1			2.409	697.212			2.409	697.212
1	Khu nhà ở nghỉ dưỡng cuối tuần Dầu Tiếng Lakehouse	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thuận Phát Điền	Xã Định An	7,5				196	35.363			196	35.363
1	Chung cư Phú Mỹ	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)	Thới Hoà	3,2						270	46.688	270	46.688
2	Khu dân cư Mỹ Phước 3	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp TNHH MTV Becamex IDC	Thới Hoà	224,9				3.785	2.343.120			3.785	2.343.120
3	Một phần dự án khu dân cư áp 4 (chuyển nhượng một phần dự án Công ty cổ phần Quốc tế Bắc Sài Gòn	Công ty Cổ phần Quốc tế Bắc Sài Gòn	Thới Hoà	46,8				2.479	693.852			2.479	693.852
4	Khu dân cư Mỹ Phước 4 - Khu A	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	Mỹ Phước	13,6		574	57.685	118	31.900			692	89.585
5	Khu dân cư Mỹ Phước 4 - Khu B	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	Mỹ Phước	26,5				1.533	303.360			1.533	303.360
6	Khu nhà ở thương mại Chánh Phú Hòa	Công ty TNHH Địa ốc Thuận Lợi	Chánh Phú Hòa	4,6				272	45.760			272	45.760
7	Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi	Công ty TNHH Địa ốc Thuận Lợi	Hoà Lợi	5,7		410	31.600					410	31.600
8	Khu nhà ở công nhân thu nhập thấp, phường Mỹ Phước	Công ty TNHH MTV XD và ĐT XD Nam Thái Bình Dương	Mỹ Phước	4,4				297	51			297	51
9	Khu nhà ở công nhân thu nhập thấp mở rộng	Công ty TNHH MTV XD và ĐT XD Nam Thái Bình Dương	Mỹ Phước	2.05				106	16			106	16
10	Khu đô thị thương mại An Điền	Công ty TNHH Tư vấn - Đầu tư Xây dựng và Thương mại Gia Nguyên	An Điền	10,8				426	101.574			426	101.574
11	Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền	Tân Định	6,9				477	34.172			477	34.172

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
12	Khu dân cư Cầu Đò	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	An Điền	49,0				2.299	576.775			2.299	576.775
13	Khu nhà ở nông thôn An Điền	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	An Điền	8,7				399	99			399	99
14	Khu nhà ở Hưng Phát An Điền	Cty Cổ phần Đầu tư Phát Hưng	An Điền	5,9		296	25.490	42	5.065			338	30.555
15	Khu nhà ở thu nhập thấp Hoàng Gia	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hoàng Gia Phúc	Tân Định	2,1		150	22	150	11			300	33
16	Khu nhà ở nông thôn An Tây	Cty CP Kinh doanh bất động sản Cao su Dầu Tiếng	An Tây - Thanh Tuyền	30,0				1.664	328.752			1.664	328.752
17	Khu nhà ở Mỹ Phước Khánh	CÔNG ty cổ phần bất động sản thương mại dịch vụ khánh trình	Mỹ Phước	4,9		240	18.924	60	5.535			300	24.459
18	Khu nhà ở công nhân thu nhập thấp mở rộng (giai đoạn 2)	Công ty TNHH MTV XD & Đầu tư bất động sản Nam Thái Bình Dương	Mỹ Phước	3,7				269	38			269	38
19	Khu nhà ở Phương Trường An	Công ty CP ĐT PT BĐS Phương Trường An	Tân Định	2,3		162	13.195					162	13.195
20	Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 2)	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền	Tân Định	9,6				627	87.845			627	87.845
21	Khu nhà ở thương mại - chợ Nhật Huy	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Ánh Dương	Hòa Lợi	6,7				411	74.594			411	74.594
22	Khu nhà ở Phương Trường An (Giai đoạn 2)	Công ty CP ĐT PT BĐS Phương Trường An	Tân Định	2,0		129	10.274,90					129	10.275
23	Khu nhà ở phát triển đô thị Thịnh Gia mở rộng (giai đoạn 3)	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền	Tân Định	10,0				598	78.200	1.142	104.130	1.740	182.330
24	Khu nhà ở công nhân thu nhập thấp Huỳnh Tiến Phát	Công ty TNHH TMDV XD BĐS Huỳnh Tiến Phát	An Điền	3,3				216	18			216	18
25	Khu nhà ở U&I Thới Hoà	Công ty cổ phần Địa ốc Phú Cường	Thới Hoà	4,9				287	41.700			287	41.700
26	Khu nhà ở Chánh Phú Hòa	Công ty TNHH ĐỊA ỐC XÂY DỰNG TƯỜNG HẸ QUẬN	Chánh Phú Hòa	6,4				427	36.893			427	36.893
27	Khu nhà ở Phương Trường An (Giai đoạn 3)	Công ty CP ĐT PT BĐS Phương Trường An	Tân Định	1,5		110	801.320					110	801.320
28	Khu nhà ở Chánh Hưng	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Địa ốc Myland	Chánh Phú Hòa	3,6				255	19.581			255	19.581
29	Khu nhà ở thương mại Thuận Lợi 2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	Hòa Lợi	15,5				997	176.666			997	176.666
30	Khu nhà ở Phương Toàn Phát	Công ty TNHH Hoa Toàn Phát	Chánh Phú Hòa	9,8				701	55.544			701	55.544

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
31	Khu nhà ở Thịnh Gia	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Diễm	Tân Định	3,6				259	17.517			259	17.517
32	Khu nhà ở Bình Minh	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Phát triển Địa ốc Bình Minh	Chánh Phú Hòa	19,3				1.305	210.414			1.305	210.414
33	Khu nhà ở Gia Khải	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Khải	An Điền	2,3				144	39.148			144	39.148
TỔNG CỘNG													
1	Khu nhà ở Phương Trường An 6	Công ty cổ phần tập đoàn Phương Trường An	xã Phước Hòa	41,98		2.760	209.686	2.760	-	-	-	5.520	209.686
2	Khu nhà ở Lộc Phú Gia	Công ty cổ phần Bất động sản Levacom	xã Vĩnh Hòa	69,0		3.203	309.598	3.203	-	-	-	6.406	309.598
3	Khu nhà ở nông thôn An Long	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hoàng Gia Phú	xã An Long	45,9		2.348	210.389	2.348	-	-	-	4.696	210.389
4	Khu nhà ở FC Trường An	Công ty TNHH Huy FC Trường An	TT Phước Vĩnh	6,0		391	29.609	391	-	-	-	782	29.609
5	Khu nhà ở Tân Phước Vĩnh	Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bất động sản Tân Phước Vĩnh	TT Phước Vĩnh	4,1		213	20.702	213	-	-	-	426	20.702
TỔNG CỘNG													
1	Khu nhà ở Vĩnh Tân (NAM TRONG KDC ÁP 5)	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Sài Gòn	Phường Vĩnh Tân	8,2		873	253	873	139.680			1.746	139.933
2	Khu phố chợ Vĩnh Tân	Công ty TNHH TM-DV Hiệp Hòa Phát	Phường Vĩnh Tân	1,0		53	4.086	53	12.720			106	16.806
3	Khu nhà ở Hội Nghĩa	Công ty TNHH Hoàng Hùng	Phường Hội Nghĩa	18,6		1.101	111.865	1.101	176.160			2.202	288.025
4	Khu dân cư Biconsi Reverside	Công ty CPXD Tư vấn đầu tư Bình Dương	Phường Uyên Hưng	9,7		284	39.678	284	56.800			568	96.478
5	Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	Phường Uyên Hưng	19,8		733	87.549	733	117.280			1.466	204.829
6	Khu nhà ở Tuấn Điền Phát 2	Công ty TNHH MTV Tuấn Điền Phát	Phường Vĩnh Tân	4,5		294	22.941	294	47.040			588	69.981
7	Khu nhà ở VietSing	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hoàng Khôi	Phường Phú Chánh	3,0		195	13.180	195	39.000	40	3.000	430	55.180
8	Khu nhà ở Hoàng Thái 2	Công ty TNHH Hoàng Thái	Phường Tân Phước Khánh	0,5		36	2.569	36	7.200			72	9.769
9	Khu nhà ở Hoàng Tiến	Công ty TNHH BĐS Hoàng Tiến	Phường Tân Phước Khánh	1,1		85	6.468	85	13.600			170	20.068

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
10	Khu nhà ở Long Đại Phát	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Long Đại Phát	Phường Hội Nghĩa	1,4		89	7.128	89	17.800			178	24.928
11	Khu nhà ở Lê Gia Plaza	Công ty TNHH Đầu tư BĐS Lê Gia	Phường Tân Phước Khánh	6,9		416	35.481	416	83.200			832	118.681
12	Khu nhà ở Thành Lợi	Công ty TNHH Vina Sake	Phường Tân Hiệp	2,7		176	13.762	176	28.160			352	41.922
13	Khu nhà ở Tân Hiệp City	Công ty Cổ phần BĐS Nam Đại Phát	Phường Tân Hiệp	2,8		147	12.103	147	23.520			294	35.623
14	Khu nhà ở Quang Phúc 2	Công ty Cổ phần BĐS Tân Uyên	Phường Vĩnh Tân	3,8		218	18.797	218	34.880			436	53.677
15	Khu nhà ở Minh An	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Minh An	Phường Tân Phước Khánh	3,8		201	14.061	201	32.160			402	46.221
16	Khu nhà ở Đại Khánh Bình	Công ty TNHH Đại Khánh Bình	Phường Khánh Bình	2,9		147	12.020	147	23.520			294	35.540
17	Khu nhà ở Tân Hiệp	Công ty TNHH Hoàng Hùng	Phường Tân Hiệp	3,2		147	16.096	147	23.520			294	39.616
18	Khu nhà ở Quang Phúc	Công ty Cổ phần BĐS Tân Uyên	Phường Vĩnh Tân	2,9		138	11.730	138	22.080			276	33.810
19	Khu nhà ở Đất Vàng	Công ty TNHH Đất Vàng Vĩnh Tân	Phường Vĩnh Tân	2,7		144	13.336	144	23.040			288	36.376
20	Khu nhà ở Ven Sông Thạnh Phước	Công ty Cổ phần BDLAND	Phường Thạnh Phước	1,2		53	5.782	53	10.600			106	16.382
21	Khu nhà ở Thăng Long House	Công ty TNHH ĐTKD BĐS Thăng Long House	Phường Tân Hiệp	3,0		186	15.095	186	29.760			372	44.855
22	Khu nhà ở Lan Anh	Công ty TNHH ĐTKD BĐS Lan Anh	Phường Hội Nghĩa	2,7		147	11.317	147	23.520			294	34.837
23	Khu nhà ở Sài Gòn Land	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Land	Phường Vĩnh Tân	5,0		266	24.430	266	42.560			532	66.990
24	Khu nhà ở Tân Long	Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Nam Bình Dương	Phường Uyên Hưng	5,5		337	28.670	337	53.920			674	82.590
25	Khu nhà ở Tân Long 2	Công ty TNHH Xây dựng Phát triển Địa ốc Phú Thọ	Phường Uyên Hưng	8,0		403	36.579	403	64.480			806	101.059
26	Khu nhà ở Sài Gòn Center	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Sài Gòn Land	Phường Uyên Hưng	10,0		500	49.529	500	80.000			1.000	129.529
27	Khu nhà ở Kim Kim Trần	Công ty TNHH Kim Kim Trần	Phường Tân Hiệp	2,8		182	14.315	182	29.120			364	43.435
28	Khu nhà ở Tuấn Điền Phát	Công ty TNHH MTV Tuấn Điền Phát	Phường Tân Hiệp	9,2		604	48.034	604	96.640			1.208	144.674
29	Khu nhà ở Vĩnh Tân (cty Hoàng Gia Phát)	Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Gia Phát	Phường Vĩnh Tân	6,6		422	32.419	422	67.520			844	99.939

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
30	Khu nhà ở Thái Bình Dương-Tân Phước Khánh	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Thái Bình	Phường Tân Phước Khánh	5,5		399	28.107	399	63.840			798	91.947
31	Khu nhà ở Hoàng Lộc-Phú Chánh	Công ty TNHH Bất động sản Hoàng Lộc	Phường Phú Chánh	1,8		115	9.314	115	18.400			230	27.714
32	Khu nhà ở Thái Bình Dương-Tân Hiệp	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Thái Bình	Phường Tân Hiệp	7,7		546	39.565	546	87.360			1.092	126.925
33	Khu nhà ở Dương Tiến Phát	Công ty TNHH Thương mại Bất động sản Dương Tiến Phát	Phường Hội Nghĩa	4,0		225	19.363	225	36.000			450	55.363
34	Khu nhà ở Tuấn Điền Phúc	Công ty TNHH MTV Tuấn Điền Phúc	Phường Vĩnh Tân	3,6		213	15.704	213	34.080			426	49.784
35	Chung cư Huyền Điệp	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản và Khách sạn Huyền Điệp	Phường Hội Nghĩa	0,6		504	2.561	504	80.640			1.008	83.201
36	Khu nhà ở Trúc Quyên	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản Trúc Quyên	Phường Khánh Bình	3,1		454	14.835	454	72.640			908	87.475
37	Khu nhà ở Phước Điền Citizen	Công ty TNHH MTV SX-TM-DV và Xây dựng Hữu Trường	Phường Tân Phước Khánh	1,3		95	6.404	95	15.200			190	21.604
38	Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam Uyên Hưng	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Hoàng Nam	Phường Uyên Hưng	4,7		348	24.535	348	55.680			696	80.215
39	Khu nhà ở Toàn Thắng-Vĩnh Tân	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Toàn Thắng	Phường Vĩnh Tân	2,2		141	11.236	141	22.560			282	33.796
40	Khu nhà ở Thảo Tiên I	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa ốc Sài Gòn 5	Phường Tân Vĩnh Hiệp	2,4		157	11.497	157	25.120			314	36.617
41	Khu nhà ở Nam Tân Uyên (Công ty U&I)	Công ty Cổ phần Bất động sản U&I	Phường Khánh Bình	9,9		671	44.481	671	107.360			1.342	151.841
42	Khu nhà ở Sài Gòn An Phú	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn	Phường Tân Phước Khánh	1,0		66	5.588	66	10.560			132	16.148
VI	Tổng cộng Dự án		47	542,8	200,5			17.267	2.029.130	30.866	2.238.670	48.133	1.357.909
1	Khu nhà ở công nhân Bình Minh	Cty may Bình Minh	Bình Thắng	0,7	0,7			76	3.800			76	3.800
2	KDC dịch vụ Tân Bình	C.ty CPXD TVĐT Bình Dương	Tân Bình	79,4	28,8			1.851	277.650			1.851	277.650
3	Khu nhà ở Dĩ An (khu nhà ở TTHC)	Cty CP Đại Nam	Dĩ An	76,7	30,2			2.251	337.650			2.251	337.650
4	KDC Đông An	Becamex	Tân Đông Hiệp	50,5	28,2			289	43.350			289	43.350
5	Chung cư cao tầng Charm plaza	Cty TNHH Charm Engineering DCT Partners VN	Dĩ An	5,0	-					2.700	189.000	2.700	189.000
6	Điều chỉnh Khu nhà ở An Trung	Cty ĐTXD An Trung	Tân Bình	11,7	5,8			552	82.800			552	82.800

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
7	KDC đô thị nhà ở công nhân Tân Bình	Cty CP Trung Thành	Tân Bình	7,1	3,7			411	61.650			411	61.650
8	Khu nhà ở Minh Ngọc	Cty CP Minh Ngọc	Dĩ An	1,2	0,6			93	13.950			93	13.950
9	Khu nhà ở Quốc Thái Thành	Cty TNHH Quốc Thái Thành	Tân Đông Hiệp	1,0	0,6			69	10.350			69	10.350
10	KDC Thăng Lợi	Cty TNHH Thăng Lợi	Tân Đông Hiệp	6,5	3,9			325	100.806			325	100.806
11	Khu nhà ở đường sắt (khu 2)	Cty TNHH PT nhà xe lửa Dĩ An	Dĩ An	6,4	3,3			384	57.600			384	57.600
12	Khu nhà ở đường sắt (mở rộng)	Cty TNHH PT nhà xe lửa Dĩ An	Dĩ An	4,8	3,3			384	57.600			384	57.600
13	Dự án khu nhà ở tổ hợp Đồng Hòa (có 1 Block chung cư)	Cty Trương Thiên Hà - Băng Dương	Đồng Hòa	4,2	2,4			41	6.150			41	6.150
14	KDC TMDV Đồng Bình Dương (có Chung cư)	Cty TNHH PTĐT Đồng Bình Dương	Tân Bình	126,7	43,7			4.272	640.800			4.272	640.800
15	Chung cư khu căn hộ Đại Phú	Cty TNHH Đại Phúc	Đồng Hòa	2,9	1,0					6.434	450.380	6.434	450.380
16	Khu nhà ở Nam An	Công ty cổ phần đầu tư TM XD Nam An	Tân Đông Hiệp	9,7								-	-
17	Khu nhà ở Trường An	Công ty TNHH Trường An	Dĩ An	0,4	0,3			41	12.665			41	12.665
18	Chung cư Bcons – Suối Tiên	Công ty cổ phần địa ốc Bcons	Đồng Hòa	5,9						653	42.188	653	42.188
19	Chung cư Bcons – Miền Đông	Công ty cổ phần địa ốc Bcons	Đồng Hòa	0,6	0,2					768	53.665	768	53.665
20	Khu nhà ở An Phát	Công ty TNHH MTV Đất Nhà An Phát	Tân Bình	0,6				51	10.594			51	10.594
21	Chung cư Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Kha Vạn Cân	Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS Hà An	An Bình	1,5	0,7					1.441	162.781	1.441	162.781
22	Khu nhà ở thương mại Ngọc Lễ	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Tân Đông Hiệp	3,2								-	-
23	Khu nhà ở Bình Thung	Công ty TNHH Hoàng Hùng	Bình An	0,6	0,4			40	8.059			40	8.059
24	Chung cư Phúc An (Tin Điền)	Công ty TNHH STC Bình Dương	Dĩ An	0,5	0,2					510	44.944	510	44.944
25	Chung cư Phúc An 2	Công ty TNHH STC Bình Dương	Dĩ An	1,7						240	19.433	240	19.433
26	Khu nhà ở Đồng Hưng	Công ty cổ phần công nghiệp Đồng Hưng	Tân Đông Hiệp	1,7				77	13.968			77	13.968
27	Khu nhà ở thương mại Thiên An Nguyên	Công ty TNHH MTV Thiên An Nguyên	Bình An	2,0	0,9			81	17.950			81	17.950
28	Khu nhà ở thương mại Hoàng Nam 5	Công ty TNHH DV BĐS và XD Hoàng Nam	Tân Bình	0,5				74	14.877			74	14.877
29	Chung cư Hưng Thịnh Sun Shine	Công ty TNHH đầu tư xây dựng nhà Hưng Thịnh	Đồng Hòa	1,0	0,4					1.063	123.622	1.063	123.622
30	Chung cư Phúc Đạt Connect 2	Công ty TNHH Phúc Đạt Connect 2	Đồng Hòa	0,6						724	61.750	724	61.750
31	Chung cư Bcon Gaden	Công ty cổ phần địa ốc Bcons	Dĩ An	16,6						1.815	160.591	1.815	160.591

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
32	Chung cư Tân Hòa Building	Công ty cổ phần BĐS Phú Mỹ Hiệp	Đông Hòa	0,9	0,3					916	62.448	916	62.448
33	Chung cư Phú Đông - An Bình	Công ty cổ phần địa ốc Phú Đông	An Bình	0,6	0,3					640	68.096	640	68.096
34	Khu nhà ở Khang Phát	Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Phát Khang	Đông Hòa	15,6								-	-
35	Chung cư Hoàng Nam	Công ty TNHH dịch vụ BĐS và xây dựng Hoàng Nam	Bình An	4,6						477	45.620	477	45.620
36	Chung cư Khu nhà ở và Dịch vụ Thương mại Bình An	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Bình An Land	Bình An	0,4	0,2					448	48.250	448	48.250
37	Chung cư Quang Phúc Plaza	Công ty cổ phần bất động sản Dĩ An	Đông Hòa	1,0						1.285	92.845	1.285	92.845
38	Chung cư khu căn hộ thương mại Đại Phú	Công ty TNHH Đại Phúc	Đông Hòa	2,9						1.916	163.083	1.916	163.083
39	Chung cư Nội Hóa	công ty cổ phần bất động sản Phú Mỹ Hiệp	Bình An	2,8						289	24.827	289	24.827
40	Chung cư khu nhà ở Neshome	công ty cổ phần Đất Mới	Tân Bình	1,9	0,7					1.760	156.367	1.760	156.367
41	khu nhà ở thương mại Bình An	Công ty cổ phần bất động sản Tân Mai	Bình An	1,9				3.000	3.500			3.000	3.500
42	Chung cư Đông Tân	Công ty cổ phần bất động sản Phú Mỹ Hiệp	Dĩ An	0,4	0,1					524	44.586	524	44.586
43	Khu dân cư Ngãai Thăng	Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh – Dịch vụ – Thương mại Đông Nam	Bình Thăng	29,3	8,3			2.905	253.461			2.905	253.461
44	Khu Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng - Căn hộ Bcons	Công ty Cổ phần Bất động sản Bcons Land		30,1	21,9					1.994	194.430	1.994	194.430
45	Chung cư Ngôi Sao	Công ty Cổ phần Địa	Đông Hòa	7,2	4,9					1.959	48.977	1.959	48.977
46	Chung cư An Bình	Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons	An Bình	5,9	2,0					1.530	38.254	1.530	38.254
47	Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phú Đông SkyOne	Công ty TNHH Đầu tư Phú Đông	Tân Đông Hiệp	5,6	2,7					780	42.542	780	42.542
VIII													
1	Khu nhà ở 22 tháng 12	Công ty TNHH Hoàng Trúc My	Phường Thuận Giao	3,4		177	13.848			999	100.624	1.176	114.472
2	Khu nhà ở chính trang đô thị Thuận Giao 2	Công ty TNHH Bất động sản Thuận Giao Phát	Phường Thuận Giao	2,2				119	29.855			119	29.855
3	Khu dân cư và chung cư cao tầng Thuận Giao	Công ty Cổ phần Bất động sản U&I	Phường Thuận Giao	5,2				169	69.201			169	69.201
4	Khu nhà ở Đại Quang Minh	Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Bất Động Sản Đại Quang Minh	Phường Thuận Giao	1,0				75	12.084			75	12.084
5	Khu nhà ở Bình Thuận II	Công ty CP BĐS U&I	Phường Thuận Giao	5,9				330	80.922			330	80.922
6	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Phát	Công ty TNHH quản lý đầu tư phát triển đô thị Việt Nam	Phường Thuận Giao	2,8		227	15.301					227	15.301
7	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Lộc	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường Thuận Giao	2,6		251	16.789					251	16.789
8	Khu nhà ở Thanh Thủy	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản Thanh Thủy	Phường Thuận Giao	0,8				62	11.783			62	11.783

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
9	Khu nhà ở thương mại Đại Ngàn	Công ty Cổ phần Bất động sản Đại Ngàn	Phường Thuận Giao	2,8		184	14.568					184	14.568
10	Khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong Thuận Giao	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường Thuận Giao	2,4		197	15.495					197	15.495
11	Khu nhà ở Thuận Giao	Công ty TNHH Xây dựng Bất động sản Hưng Phát	Phường Thuận Giao	1,8				142	22.971			142	22.971
12	Khu nhà ở cao cấp Đồ Gia (Ruby Castle)	Công ty TNHH Thương mại và Tư vấn Ngọc Điền	Phường Thuận Giao	2,4						2.478	250.952	2.478	250.952
13	Khu nhà ở Thái Dương	Công ty TNHH Thức ăn chăn nuôi Thái Dương	Phường Thuận Giao	1,7		73	6.234			600	71.850	673	78.084
14	Chung cư Thuận Giao	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi	Phường Thuận Giao	1,0						1.802	157.308	1.802	157.308
15	Chung cư Tân An (Tecco Luxury)	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco Miền Nam	Phường Thuận Giao	0,7						683	53.137	683	53.137
16	Chung cư cao tầng Đồi Ben (Ben Hill)	Công ty Cổ phần Đầu tư Benhouse Việt Nam	Phường Thuận Giao	0,7						1.000	93.989	1.000	93.989
17	Khu phức hợp thương mại Căn hộ Việt An Bình Dương	Công ty Cổ phần Bất động sản Việt An	Phường Thuận Giao	1,0						1.113	83.824	1.113	83.824
18	Khu dân cư Vĩnh Phú I (giai đoạn 2)	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Vũ Kiều	Phường Vĩnh Phú	48,9				1.243	631.483			1.243	631.483
19	Khu nhà ở thương mại - dịch vụ Contentment Plaza	Công ty TNHH XD- DV- TM - Đầu tư Bất động sản Tương Phong	Phường Vĩnh Phú	0,8						1.174	135.392	1.174	135.392
20	Khu nhà ở Thương mại - dịch vụ và căn hộ cao tầng Stown Gateway	Công ty cổ phần Stown Gateway	Phường Vĩnh Phú	0,9						974	84.696	974	84.696
21	Khu nhà ở thương mại và căn hộ cao tầng SPLUS	Công ty CP Quản lý Đầu tư STC	Phường Vĩnh Phú	0,3				9	804	240	20.382	249	21.186
22	Khu nhà ở Công ty Phú Quang	Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Dịch vụ và Tư vấn Phú Quang	Phường Vĩnh Phú	31,9				1.019	309.635	2.729	466.134	3.748	775.769
23	Khu căn hộ Rivana	Công ty Cổ phần Đầu tư Đạt Phước	Phường Vĩnh Phú	1,2						1.039	164.024	1.039	164.024
24	Chung cư Hiệp Thành Bình Dương	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nam Hiệp Thành Bình Dương	Phường Vĩnh Phú	0,7						659	90.647	659	90.647
25	Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo 68 (The Emerald 68)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong	Phường Vĩnh Phú	0,7						770	48.084	770	48.084
26	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Thịnh II	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường An Phú	0,8		77	5.021					77	5.021
27	Khu định cư Việt - Sing	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP Becamex IDC	Phường An Phú - Thuận Giao - Bình Chuẩn	201,0				6.839	2.454.134			6.839	2.454.134

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
28	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Thịnh III	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường An Phú	1,1		92	7.749					92	7.749
29	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Thịnh V	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường An Phú	1,3		99	7.167					99	7.167
30	Khu nhà ở U&I An Phú	Công ty cổ phần phát triển địa ốc An Phú	Phường An Phú	2,5				267	29.931			267	29.931
31	Khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong An Phú	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường An Phú	2,2		191	13.749					191	13.749
32	Khu nhà ở An Phú 1	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Trà My	Phường An Phú	3,4		198	19.284					198	19.284
33	Khu nhà ở công nhân An Phú	Công ty cổ phần Đất Mới	Phường An Phú	1,3				97	18.411			97	18.411
34	Khu nhà ở An Phú	Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ ăn uống Hoàng Danh	Phường An Phú	5,5				334	73.731			334	73.731
35	Khu nhà ở thương mại Phú uy Khang	Công ty TNHH quản lý đầu tư phát triển đô thị Việt Nam	Phường An Phú	0,8		46	5.212					46	5.212
36	Khu nhà ở thương mại Lê Phong An Phú 3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường An Phú	1,5		127	9.483					127	9.483
37	Khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong An Phú 2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường An Phú	2,3		148	12.949					148	12.949
38	Trung tâm thương mại kết hợp căn hộ Tecco Home	Công ty cổ phần Tổng công ty Tecco Miền Nam	Phường An Phú	0,4						420	37.156	420	37.156
39	Khu chung cư cao cấp Phú Hồng Thịnh	Công ty Cổ phần Phú Gia Khiêm Land	Phường An Phú	0,7						948	76.658	948	76.658
40	Khu nhà ở U&I An Phú (Giai đoạn 2)	Công ty Cổ phần Bất động sản U&I	Phường An Phú	1,2				76	15.432			76	15.432
41	Khu nhà ở Kim Thuận Phát An Phú	Công ty TNHH Bất động sản Kim Thuận Phát	Phường An Phú	3,5				249	41.550			249	41.550
42	Khu nhà ở Cửu Long	Công ty TNHH MTV TM DV Ăn uống Hoàng Danh	Phường Bình Hòa	1,4		100	7.858					100	7.858
43	Khu dân cư Nhuận Thái Bình Hòa	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nhuận Thái	Phường Bình Hòa	2,0				132	23.718			132	23.718
44	Khu nhà ở thương mại Bình Minh	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Minh	Phường Bình Hòa	0,7				50	8.890			50	8.890
45	Chung cư Hòa Bình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Minh Tuấn	Phường Bình Hòa	0,7						886	69.000	886	69.000
46	Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Phường Bình Hòa	1,9						2.475	238.904	2.475	238.904

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
47	Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	Phường Bình Hòa	1,8						2.491	242.972	2.491	242.972
48	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Thịnh VIII	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường Bình Chuẩn	7,3		643	44.683					643	44.683
49	Khu nhà ở Thái Bình Dương	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thái Bình Dương	Phường Bình Chuẩn	1,8				120	23.705			120	23.705
50	Khu nhà ở Bình Chuẩn	Công ty cổ phần BĐS Toàn Thắng	Phường Bình Chuẩn	0,7				62	9.864			62	9.864
51	Khu nhà ở Bình Chuẩn	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản Quang Huy	Phường Bình Chuẩn	0,6		35	3.059					35	3.059
52	Khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong Bình Chuẩn	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường Bình Chuẩn	3,5		245	21.755					245	21.755
53	Khu nhà ở Thiên Phúc	Công ty TNHH Bất động sản Thiên Hưng Phát	Phường Bình Chuẩn	2,3				155	31.655			155	31.655
54	Khu nhà ở Bình Phú	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hoàng Thảo My	Phường Bình Chuẩn	2,1				156	29.998			156	29.998
55	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Đạt	Công ty TNHH quản lý đầu tư phát triển đô thị Việt Nam	Phường Bình Chuẩn	3,0		301	19.140					301	19.140
56	Khu nhà ở thương mại Phú Hồng Khang	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường Bình Chuẩn	3,5		320	20.751					320	20.751
57	Khu nhà ở Phú Gia Huy	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường Bình Chuẩn	3,8		329	22.039					329	22.039
58	Khu nhà ở Ngọc Lễ 1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngọc Lễ	Phường Bình Chuẩn	1,3				83	12.863			83	12.863
59	Khu nhà ở Hoàng Hà My	Công ty TNHH BĐS Hoàng Hà My	Phường Bình Chuẩn	0,9				76	11.690			76	11.690
60	Khu nhà ở thương mại Lâm Hải	Công ty TNHH Bất động sản Lâm Hải	Phường Bình Chuẩn	1,4				110	19.196			110	19.196
61	Khu nhà ở thương mại Lê Phong Bình Chuẩn 2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường Bình Chuẩn	1,2		99	7.552					99	7.552
62	Khu nhà ở thương mại Phú Huy	Công ty TNHH Bất động sản Phú Hồng Thịnh	Phường Bình Chuẩn	1,2		102	6.656					102	6.656
63	Khu nhà ở Trường An Land	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Trường An	Phường Bình Chuẩn	0,8				45	8.002			45	8.002
64	Khu nhà ở Phước Điền Bình Chuẩn	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà Phước Điền	Phường Bình Chuẩn	0,8				60	9.348			60	9.348
65	Khu căn hộ và dịch vụ thương mại Phú Gia Khiêm	Công ty Cổ phần Bất động sản Giang Nam	Phường Bình Chuẩn	3,3						2.790	147.800	2.790	147.800
66	Khu căn hộ - thương mại dịch vụ cao tầng đường Nguyễn Văn Tiết	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Hà An	Phường Lái Thiêu	1,0						1.611	209.807	1.611	209.807

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng quy mô diện tích sàn xd (m2)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m²)	Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
67	Khu nhà ở Tecco City	Công ty TNHH Song Hỷ Quốc Tế	Phường Lái Thiêu	2,0						1.632	218.713	1.632	218.713
68	Khu nhà ở cao tầng Eden	Công ty TNHH Kim Đại Dương	Phường Lái Thiêu	0,4						536	34.445	536	34.445
69	Khu nhà ở thương mại dịch vụ cao tầng Lê Phong Bình Dương	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lê Phong	Phường Lái Thiêu	0,9						1.091	143.120	1.091	143.120
70	Khu nhà ở thương mại Phú Ánh Minh	Công ty TNHH Phú Ánh Minh	Phường Bình Nhâm	0,8				70	11.970			70	11.970
71	Khu nhà ở Thuận An Land	Công ty TNHH MTV Thuận An Land	Phường Hưng Định	1,3				103	18.387			103	18.387
72	Khu dân cư và tái định cư An Sơn	Tổng công ty TM XNK Thanh Lễ CTCP	Xã An Sơn	13,0				773	139.676			773	139.676
Tổng cộng													
1	Dự án Chợ và Khu nhà ở thương mại Tân Thành	Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng Tân Thành	Thị trấn Tân Thành	8,5	1,6			371	55.650			371	55.650
2	Khu nhà ở Bình Mỹ 2	Công ty TNHH MTV Bất động sản đầu tư và phát triển Hà Nam	Xã Bình Mỹ	22,7	11,0			1.322	198.300			1.322	198.300
3	Khu nhà ở Thái Bình	Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Thủ	Thị trấn Tân Bình	2,1	3,8			129	19.350			129	19.350
4	Khu nhà ở Tân Thành - Đất Cuốc	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Thành	Xã Đất Cuốc	3,1	1,2			194	29.100			194	29.100
5	Khu nhà ở Tân Lập	Công ty TNHH Tư vấn DVTMCD Địa ốc Tân Lập	Xã Tân Lập	13,2	5,3			723	108.450	32	3.148	755	111.598
6	Khu nhà ở Bình Mỹ	Công ty CP Bất động sản đầu tư và phát triển nhà Bình Dương	Xã Bình Mỹ	2,1	6,3			151	22.650			151	22.650
7	Khu dân cư ấp 4 – Tân Bình	Công ty TNHH Tư vấn DVTMCD Địa ốc Tân Lập	Xã Tân Bình	104,4									
8	Khu dân cư Suối Tre	Công ty CP Bất động sản đầu tư và phát triển nhà Bình Dương	Xã Tân Bình	67,6									

PHỤC LỤC 3: DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng diện tích sàn xd (m2)
					Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
	TOÀN TỈNH			81,0	59,0	8.532,3	18.172,0	727.123,0	31.620	1.372.987
I	Thành phố Thủ Đức Mới		1	5,4			2.457	98.533	2.457	98.533
1	Khu nhà ở An sinh xã hội Becamex Hoà Lợi		Hoà Phú	5,4			2.457	98.533	2.457	98.533
II	Huyện Bàu Bàng		7	24,2					11.347	496.132
1	Khu số 1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC)	KDC Lai Hưng, Huyện Bàu Bàng	2,0			932	36.784	932	36.784
2	Khu số 22808		KDC Lai Hưng, Huyện Bàu Bàng	2,7			1.262	4.984	1.262	4.984
3	Khu số 3		KDC 5A, Huyện Bàu Bàng	3,2			1.535	60.597	1.535	60.597
4	Khu số 4a		KCN Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng	5,2			2.486	109.979	2.486	109.979
5	Khu số 4b		KCN Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng	4,9			2.484	100.024	2.484	100.024
6	Khu số 4c		KCN Bàu Bàng, Huyện Bàu Bàng	4,9			223	88.021	223	88.021
7	Khu số 6		KDC 5F, Huyện Bàu Bàng	2,4			2.425	95.743	2.425	95.743
III	Huyện Dầu Tiếng		0							
IV	Thị xã Bến Cát		5	30,9			15.715	628.590	15.715	628.590
1	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 1a Mỹ Phước 1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	3,5			1.663	65.655	1.663	65.655
2	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 2 Mỹ Phước 1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	4,9			2.451	90.162	2.451	90.162
3	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 1 Mỹ Phước 2	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	1,6			1.019	37.776	1.019	37.776
4	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 1a Mỹ Phước 3	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	3,8			1.803	71.201	1.803	71.201
5	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 1b Mỹ Phước 3	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	3,8			1.820	71.857	1.820	71.857

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng diện tích sàn xd (m2)
					Số căn	Diện tích sàn (m2)	Số căn	Diện tích sàn (m2)		
6	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 2a Mỹ Phước 3	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	4,8			2.289	90.386	2.289	90.386
7	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu số 2b Mỹ Phước 3	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Mỹ Phước	2,4			1.124	44.384	1.124	44.384
8	Khu nhà ở xã hội Becamex - Khu Thới Hòa	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV Becamex IDC	P. Thới Hoà	5,1			2.484	109.848	2.484	109.848
9	Siêu thị - Ký túc xá công nhân	Doanh nghiệp Tư nhân Dịch vụ và Thương mại Hải Long	P. Tân Định	1,0			1.062	47.321	1.062	47.321
1	Chung cư nhà ở xã hội Thạnh Tân	Công ty TNHH đầu tư XD Thạnh Tân		8,3	-	-	1.160	35.606	1.160	35.606
2	Chung cư nhà ở xã hội Tân Đông Hiệp	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát		10,3	-	-	882	60.721	882	105.593
1	Khu nhà ở xã hội Bình Chuẩn	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản An Phú Gia	Phường Bình Chuẩn	0,9	59	8.532			59	8.532

PHỤC LỤC 4: DANH MỤC DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng diện tích sàn xd (m ²)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)		
	TOÀN TỈNH		22	375,0	27,0	3.514	193.018	1.162	139.676	606	41.025	3.223	373.719
I	Thành phố Thủ Đức - Mỹ		12	259,2	0,0					606	41.025	606	41.025
1	Khu tái định cư Định Hoà	Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (BECAMEX)	Hòa Phú	67,10									
2	Khu tái định cư Phú Mỹ	Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (BECAMEX)	Phú Tân	71,71									
3	Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp	Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (BECAMEX)	Hòa Phú - Phú Tân	106,41		-	-	-	-	606	41.025	606	41.025
4	Khu tái định cư Chánh Nghĩa	Cty TNHH 1 thành viên CTN - MT Bình Dương	Chánh Nghĩa	10,97									
5	Khu Tái định cư 9 Phú Hòa	Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng tỉnh Bình Dương	Phú Hòa	3,65									
6	Khu tái định cư Huỳnh Long 1	Cty CP Sông Thần	Tân An	3,00									
7	Khu nhà ở tái định cư Chánh Nghĩa	Cty CP - XD Bình Dương	Chánh Nghĩa	10,96									
8	Khu tái định cư Phú Hoà	Quỹ hỗ trợ đầu tư - phát triển	Phú Hoà	3,18									
9	Khu tái định cư Phú Chánh	Cty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (BECAMEX)	Hòa Phú - Phú Tân	233,84									
10	TĐC khu các trường học, bệnh viện tỉnh	BQLDA tỉnh Bình Dương	Định Hoà	18,00									
11	Khu TĐC Phú Mỹ	BQLDA TDM	Phú Mỹ	5,60									
12	Khu Tái định cư Khu công nghiệp Đồng An 2 (giai đoạn 2)	Cty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh	Hoà Phú	-									
II	Huyện Dầu Tiếng		0	0,0	0,0								
III	Huyện Dầu Tiếng		0	0,0	0,0								
IV	Thị trấn Dầu Cát		1	3,7	0,5	60	21.322					60	21.322
1	Khu Công trình Công cộng và Tái định cư xã Phú An		Xã Phú An	3,7	0,5	60	21.322					60	21.322
V	Huyện Phú Giáo		1	14,1	5,6	389	46.145,8	389				389	46.146
1	Dự án Khu tái định cư khu phố 9		Thị trấn Phước Vĩnh	14,1	5,6	389	46.145,8	389	-	-	-	389	46.146
VI	Thị trấn Tân Uyên		0	0,0	0,0								
VII	Thành phố Dĩ An		2	20,8	0,0	1.395	125.550					1.395	125.550

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư		Tổng số căn nhà (căn)	Tổng diện tích sàn xd (m ²)
						Số lô nền	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)	Số căn	Diện tích sàn (m ²)		
1	Khu Tái định cư Tân Đông Hiệp B	Cty TNHH Phú Mỹ	Tân Đông Hiệp	34,63	19,6	1.278	115.020					1.278	115.020
2	Khu Tái định cư Dapark	Cty CPXD KDBĐS Dapark	Tân Đông Hiệp	2,289	1,21	117	10.530					117	10.530
VIII	Thành phố Thuận An			13,0	0,0			773	139.676			773	139.676
1	Khu dân cư và tái định cư An Sơn		Xã An Sơn	13,00				773	139.676			773	139.676
IX	Huyện Bắc Tân Uyên			47,4	0,0	1.670							
1	Khu tái định cư huyện Bắc Tân Uyên			25,00		931							
2	Khu Trung tâm hành chính - Tái định cư huyện Bắc Tân Uyên			10,00		420							
3	Khu tái định cư xã Tân Mỹ		Xã Tân Mỹ	1,47		42							
4	Khu tái định cư xã Thường Tân		Xã Thường Tân	3,00		48							
5	Khu tái định cư xã Lạc An		Xã Lạc An	7,90		229							