|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-UBND | An Giang, ngày tháng 11 năm 2024 |

**DỰ THẢO**

### TỜ TRÌNH

**Đề nghị ban hành Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang, như sau:

1. **SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**
2. **Cơ sở pháp lý:**

- Thực hiện Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV, theo đó tại điểm g khoản 2 Điều 85 quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, được hưởng thêm ưu đãi như sau: *“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan”*.

- Tại Điều 27 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định: *“1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;* *2. Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên”.*

1. **Về Cơ sở thực tiễn**

- Theo Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 824/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, mục tiêu giai đoạn 2021-2030 phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là 441.000m2 sàn, tương ứng với 6.300 căn. Nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn, tuy nhiên, số lượng hoàn thành chưa đáp ứng được nhu cầu của các đối tượng chính sách. Các dự án nhà ở xã hội chưa được tỉnh ban hành các chính sách hỗ trợ đầu tư, không đủ sức hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Một trong những nguyên nhân khó thu hút đầu tư tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội là chính sách ưu đãi chủ đầu tư, cụ thể như sau: (1) Dự án nhà ở xã hội được giao đất miễn tiền sử dụng đất nhưng nhà đầu tư phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và san lấp mặt bằng theo quy định. (2) Ngoài ra, nhà đầu tư phải đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án (bao gồm hệ thống giao thông; chiếu sáng công cộng; hệ thống cấp nước, thoát nước; quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng khác theo quy định của pháp luật) và các thủ tục, từ đó tăng chi phí xây dựng cho dự án; giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội và ảnh hưởng đến phương án kinh doanh, thời gian hoàn vốn của nhà đầu tư; dẫn đến giá nhà ở xã hội cao khiến người thu nhập thấp, công nhân lao động rất khó tiếp cận, ảnh hưởng đến chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội của nhà nước.

Vì vậy, để nhằm nâng cao khả năng thu hút đầu tư tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội; góp phần giảm giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập thấp, công nhân lao động trên địa bàn tỉnh, rất cần các cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp điều kiện tỉnh An Giang (như hỗ trợ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kinh phí khảo sát địa hình, địa chất và lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án,…). Do đó, việc Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang là cần thiết và thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

1. **MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**
2. **Mục đích**

Tạo cơ sở pháp lý cho cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên phạm vi địa bàn tỉnh theo quy định pháp luật.

1. **Quan điểm**

Việc ban hành phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Về nội dung phải đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn địa phương.

1. **PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT:**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh tỉnh An Giang.

**2. Đối tượng áp dụng**

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.

1. **QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN**

Căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023: *“Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan”*, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang và Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020 và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và dự thảo Tờ trình để gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số ........./SXD-QLN&HTKT ngày ......./10/2024.

Ngày ........./10/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số ....../BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết.

Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Ngày 14/10/2024, các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh họp để cho ý kiến về dự thảo Nghị quyết và đã thống nhất ban hành Tờ trình trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Ngày 14/10/2024, Ban cán sự Đảng thống nhất giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT**

1. **Bố cục**

Dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang gồm 06 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Điều 2. Nguyên tắc áp dụng hỗ trợ đầu tư

- Điều 3. Các cơ chế hỗ trợ đầu tư cụ thể

- Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

- Điều 5. Tổ chức thực hiện

- Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. **Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị Quyết**

2.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh tỉnh An Giang.

- Đối tượng áp dụng: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh An Giang; Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang.

2.2 Nguyên tắc áp dụng hỗ trợ đầu tư

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ cho chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết này sau khi chủ đầu tư bỏ vốn trước để thực hiện dự án, các hạng mục công trình của dự án và được xem xét sau khi đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra xác nhận giá trị thực hiện. Không được tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Các chủ đầu tư khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang, ngoài việc được áp dụng các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh còn được hưởng thêm các cơ chế hỗ trợ đầu tư theo Nghị quyết này. Trường hợp trùng các cơ chế hỗ trợ khác của tỉnh đã ban hành nhưng với mức ưu đãi khác nhau thì được hưởng theo mức ưu đãi cao nhất.

- Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nếu chủ đầu tư không đáp ứng các điều kiện hỗ trợ đầu tư theo quy định (về đối tượng, tiến độ, các điều kiện quản lý khác) và không thực hiện đúng cam kết với Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thì không được hưởng các cơ chế hỗ trợ đầu tư theo Nghị quyết này, chủ đầu tư phải hoàn trả lại kinh phí hỗ trợ đầu tư đã được hưởng.

2.3. Các cơ chế hỗ trợ đầu tư cụ thể

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ 100% kinh phí khảo sát địa hình, địa chất và lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án, trên cơ sở giá trị dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ 100% kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng, theo đơn giá bồi thường của Nhà nước sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ 50% khối lượng san lấp mặt bằng, trên cơ sở thiết kế, dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt,nhưng không quá 1,5 tỷ đồng/dự án.

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ đầu tư 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện chiếu sáng công cộng, sân bãi, đường nội bộ, cây xanh) trong phạm vi dự án nhà ở xã hội, trên cơ sở thiết kế, dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không quá 4,5 tỷ đồng/dự án.

- Ngân sách tỉnh đầu tư đường giao thông, hệ thống thoát nước đến hàng rào dự án theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội độc lập.

- Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo doanh nghiệp chuyên ngành đảm bảo đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bao gồm: cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc) đến hàng rào công trình (đối với trường hợp dự án nhà ở xã hội độc lập) và hỗ trợ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2.4. Điều khoản chuyển tiếp

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà chưa được hưởng các cơ chế, chính sách hỗ trợ đầu tư của tỉnh, nếu đáp ứng điều kiện theo quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng các cơ chế hỗ trợ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết này.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết về một số cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang, Uỷ ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định../.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Các Ban của HĐND tỉnh;  - UBND tỉnh: CT, các PCT;  - Lưu: VT, QLN&HTKT, H.Hưng (2).  ***Đính kèm:***  - Dự thảo Nghị quyết;  - Báo cáo số ....../BC-STP ngày  - Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định  - Các tài liệu liên quan khác | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH** |